

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

A zálogjog érvényesítése

Szerző: Dr. Holczknecht Zoltán

Harkány, 2016. április 29.

I. A zálogjog érvényesítésének aktualitása

A magyar lakosság az alacsony devizahitel kamatok, a reálbérek növekedése és a bankok közötti erős verseny következtében 2008. évig oly mértékben eladósodott főként deviza alapú jelzáloghitelben, amely magában hordozta a bankrendszer és a lakosság hitelezési politikában történő bizalomvesztését, a hitelezés válságát. A magyar adósok közül 80.000 fő¹ nem képes törleszteni a deviza jelzáloghitelét, emellett pedig egyéb a megélhetés érdekében felvett hitellel rendelkeznek, továbbá közüzemi tartozások is terhelik.

A lakossági hitelek zálogjoggal történő biztosításának célja, hogy a hitelező a követeléséhez abban az esetben is hozzájusson, ha az adós nem képes a teljesítésre, hiszen a zálogtárgyból kaphat kielégítést. Az adós részéről pedig azért merülhet fel rá az igény, mert a kézzizálog hitelezés gyors, a jelzáloghitelezéssel pedig egy esetleges megtakarítást jóval meghaladó pénzüsszeghez jut, amelynek felhasználása az adós által megjelölt célhoz kötött, vagy szabadon felhasználható.

A túlzott lakossági eladósodás súlyos szociális, gazdasági és pénzügyi stabilitási zavarokhoz vezethet. Ezért a lakossági hitelezés ésszerű korátok közé szorítása, a bankszektorba vetett bizalom helyreállítása érdekében felvetődött a kormányzati beavatkozás szükségessége.

A lakosság részére hitelt nyújtó pénzügyi szervezetek ügyfelekkel szembeni tisztességes magatartásáról szóló Magatartási Kódex 2010. év január 1. napján lépett hatályba azzal a céllal, hogy helyreállítsa és megerősítse az adósok és a hitelezők közötti bizalmi helyzetet. Ezt követően 2014. évben az országgyűlés és a kormány a devizahiteles adósok megsegítése érdekében olyan komplex törvényi és rendeleti szabályozást dolgozott ki, amely megfelel az Európai Unió fogyasztóvédelmi irányelveinek és elősegíti a jövőbeni felelős hitelezés kialakítását. A teljesség igénye nélkül a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvény, a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi

¹Megakadályozhatja az MNB a túlzott lakossági eladósodást 2014 (Baracsi Lóránt, Grosz Gabriella, Fáykiss Péter)

határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényben rögzített elszámolás szabályairól és egyes egyéb rendelkezésekről szóló 2014. évi XL. törvény meghozatala indokolta a magatartási kódex felülvizsgálatát.

Mindezek alapján 2015. január 1. napján hatályba lépett az Aktualizált Magatartási Kódex, amely szabályozza a 2014. évben az új jogszabályokkal le nem fedett kérdéseket. A pénzügyi intézményeknek a belső üzletmenetükben és a hitelkihelyezések során az ügyfélkapcsolatokban is alkalmazniuk kell a transzparencia, a szabályelvűség és a szimmetria elvét. A Kódex immár szabályozza az ügyfelek fizetési nehézsége esetén alkalmazandó eljárásokat, a végrehajtási eljárások megindítása és a végrehajtások foganatosítása során alkalmazandó elveket.

A lakosság részére hitelt nyújtó pénzügyi szervezetek ügyfelekkel szembeni tisztességes magatartásáról szóló Aktualizált Magatartási Kódex² az ügyfelek fizetési nehézségének kezelése körében alkalmazandó eljárásokkal, továbbá a végrehajtási eljárás előtt és alatt alkalmazandó felelős hitelező magatartással kapcsolatosan tartalmaz vállalásokat a hitelezési tevékenységet végzők részéről.

Remélhetőleg a hosszú távú tapasztalatok tükrében elmondható lesz, hogy ezen magatartási szabályok ténylegesen elősegítik a felelős hitelezést és a zálogjog érvényesítése során az adósvédelem és a hitelezői kielégítés elvének megfelelő érvényesülését.

II. A zálogjogi rendszerünk

Az amúgy is összetett zálogjogi rendszerünket az teszi pikánsabbá, hogy jelenleg két polgári törvénykönyvet és számos más jogszabályt kell alkalmazni a zálogjog keletkeztetése, érvényesítése és megszűnése körében.

² Aktualizált Magatartási Kódex forrás MNB honlapja

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény 1. § -a és a 49. § -a alapján a Ptk. rendelkezéseit a hatálybalépését követően keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint megtett jognyilatkozatokra kell alkalmazni.

A Ptk. zálogjogra vonatkozó rendelkezéseit arra a zálogjogra kell alkalmazni, amelyet a Ptk. hatálybalépését követően kötött zálogszerződéssel alapítottak, illetve amely törvényes zálogjogként a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett. A Ptk. hatálybalépése előtt kötött zálogszerződéssel létrejött keretbiztosítéki jelzálogjog a Ptk. hatálybalépése után kötött szerződések alapján keletkezett követeléseket abban az esetben biztosítja, ha ezt a követelések alapjául szolgáló szerződés nem zárja ki, és e követelések a zálogszerződésben meghatározott követelményeknek megfelelnek. A Ptk. hatálybalépése előtt kötött zálogszerződéssel létrejött jelzálogjogot a zálogjogosult a Ptk. hatálybalépését követően a különvált zálogjogra vonatkozó szabályok szerint a biztosított követelés nélkül is átruházhatja, az ilyen módon átruházott jelzálogjogra a különvált zálogjog szabályait kell alkalmazni. A különvált zálogjog jogosultja kielégítési jogát bírósági végrehajtáson kívül akkor gyakorolhatja, ha arra az eredeti zálogjogjogosult jogosult volt vagy abban a felek megállapodtak.

Fentiek szerint a Ptk. hatályba lépése előtt alapított zálogjogokra, az azzal kapcsolatos jogvitákra, illetve a zálogjogok érvényesítésére a korábban hatályban volt Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban régi Ptk.) alkalmazandó.

A zálogjogot azonban más törvények és alsóbb szintű jogforrások is szabályozzák, mind anyagi jogi, mind eljárásjogi szinten.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inyvtv.) az ingatlant terhelő jelzálogjoggal kapcsolatban tartalmaz részletszabályokat. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelesen tartalmazza az ingatlanokra bejegyzett jogokat, így a jelzálogjogokat és a végrehajtási jogokat is, ekként a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével, annak konstitutív jellegén túl,

harmadik személyekkel szemben is hatályossá teszi a jelzálogjogot. Az Inytv. rendelkezik a rangsorról is, amelynek a zálogjogosult kielégítésénél van jelentősége. A hatályos jogunk is ismeri a rangsor cserét, amely már a római jogban is létezett ranghely megváltás címén. A rangsor cseréről az ingatlanügyi hatóság fellebbezhető határozattal dönt.

A kérelemhez kötöttség elve alapján a jelzálogjog kizárólag a zálogjogosult kérelmére, a zálogkötelezett egyidejű hozzájárulása mellett, vagy a bíróság, hatóság megkeresése alapján történhet. Jelzálogjog keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye.

Jelzálogjog alapítására, módosulására és megszűnésére vonatkozó bejegyzés olyan magánokirat alapján is teljesíthető, amelyet a nyilatkozattevő hitelintézet - nevének feltüntetésével - szabályszerűen és nyilvánvalóan azonosítható módon írt alá.

A bírósági, vagy a hatósági megkereséseknek is tartalmaznia kell a felek Inytv.-ben előírt személyi adatait. A bejegyzés alapjául szolgáló okiratokon túlmenően egyéb igazolások is kérhetőek: például jogi személyek esetén cégkivonat.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény végrehajtásáról szóló 109/1999- (XII.29) FVM rendelet szabályozza az alábbi technikai kérdéseket. A tulajdoni lap III. részére kerül bejegyzése a jelzálogjog, a Ptk. szerinti különvált zálogjog, valamint mindkét Ptk. szerinti önálló zálogjog, továbbá a végrehajtási jog is.

A jelzálogjog bejegyzésére a 17. § - 19/A. § vonatkozik a Ptk.-val összhangban. Jelzálogjogot ingatlanra, vagy ingatlant terhelő átruházható jogra lehet bejegyezni. Aljelzálogjog kizárólag az ingatlant terhelő jelzálogjoggal biztosított követelés esetén jegyezhető be. A bejegyzésben fel kell tüntetni a jogosultat, a zálogjoggal biztosított követelést, az összecszerűség meghatározásával. Amennyiben a dologi kötelezett és a személyi adós két különböző személy a bejegyzésben fel kell tüntetni a személyi adóst is. Amennyiben egyetemleges jelzálogjogról van szó az egyetemlegességre

is utalni kell. Vagyont terhelő zálogjog esetén az átalakító nyilatkozat alapján annak bejegyzése is szükséges ahhoz, hogy az átalakuljon ingatlant terhelő jelzálogjoggá. Zálogjogosulti bizományos igénybevétele esetén a zálogjog jogosultját törlik és helyére a zálogjogosulti bizományost kell bejegyezni.

Az önálló zálogjog a felek erre irányuló, meghatározott alakban létrejött megállapodása alapján átváltoztatható követelést biztosító jelzálogjoggá, az eredeti ranghelyének megtartása mellett. Az egyéb zálogjogosultak hozzájárulására nincs szükség még akkor sem, ha rangsorban azonos helyen állnak. (Inytv. Vhr. 20. § (2)).

A különvált zálogjog jogosultjának bejegyzése esetén a zálogjog jogosultját nem kell törölni.

Végül a 24. § (1)-(4) bekezdései határozzák meg a végrehajtási jog bejegyzését a következők szerint.

Végrehajtási jogot a bírósági végrehajtásra, valamint a köztartozás behajtására vonatkozó jogszabályok korlátai között egész ingatlanra vagy egész tulajdoni illetőségre lehet bejegyezni.

Ugyanúgy, mint a jelzálogjog bejegyzése esetén, ennek mögöttes szabályát a Ptk. adja meg.

Ha ugyanarra a követelésre vonatkozó végrehajtási jogot több tulajdoni lapon nyilvántartott ingatlanra kell bejegyezni, a bejegyzésben erre a körülményre mindegyik tulajdoni lapon utalni kell.

A jelzálogjoggal biztosított követelés érvényesítésére vonatkozó végrehajtási jogot, valamint a jelzálogjoggal biztosított követelés lefoglalását a jelzálogjog rangsorában kell bejegyezni. Ha a jelzálogkötelezettel, mint személyes adóssal szemben a végrehajtás útján érvényesítendő követelés összege meghaladja a jelzálogjoggal biztosított követelés összegét, a különbözet erejéig új ranghelyre kell bejegyezni a végrehajtási jogot.

Ha az ingatlanra földhasználati jog gyakorlása szerződéses szabályozásának ténye került feljegyzésre, a járási hivatal a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozatával együtt megküldi a végrehajtónak a földhasználati jog gyakorlásáról szóló megállapodás másolatát. Hiszen a földhasználati jognak az ingatlan birtokára és az azzal való rendelkezési jogra is kihatása van, amelynek ismerete az ingatlan végrehajtás esetén elengedhetetlen.

Az Inyvtv. végrehajtási rendelete szabályozza az árverési hirdetmény alapján az árverés kitűzésének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, annak sikertelensége esetén azt törölni kell. Sikeres árverési vétel esetén az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzésével törölni kell azokat a jogokat, amelyek az eredeti szerzőismód alapján nem terhelhetik a vevő tulajdonjogát. Ezeket Vht. 137. § -a tartalmazza.

Részletes eljárási rendet ad a jelzálogjog ranghelyével történő rendelkezésekre, mint például előzetes ranghely biztosítás, az arról való lemondás és a ranghely csere.

Jövőbeni öröklés esetére a jelzálogjog függő hatállyal is bejegyezhető, ha a kérelmező az örökös minőséget valószínűsíteni tudja például más vagyontárgyra vonatkozó hagyatékátadó végzéssel.

Az ingatlanügyi hatóság a jelzálogjog bejegyzéséről, módosulásáról például átruházás esetén és a törléséről fellebbezhető határozatot hoz.

A törvényes zálogjog szabályozása található például a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, amely a bérbeadónak zálogjogot biztosít a bérlő bérleményben található dolgaira a bérleti díj iránti követelésének biztosítására, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezik arról, hogy a társasház javára jelzálogjog jegyezhető be a társasházi tulajdonra akár a tulajdonos, akár a lakás más jogcímen történő használója közös költségtartozásának biztosítására. A vámjogról, a vámeljárásról és a vámigazgatásról szóló 1995. évi C. törvény 11. § - a rendelkezik a vámárut a vámteher erejéig terhelő zálogjogról és annak érvényesítéséről, valamint megszüntetéséről.

A zálogjogot szabályozó Ptk.-n kívüli legfontosabb jogszabály a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény, amely a zálogjog bírósági úton történő érvényesítésének a szabályait tartalmazza.

1. A régi Ptk. zálogjogi rendelkezései a hatályos Ptk. tükrében

A régi Ptk. a kötelmi jogon belül szabályozza a zálogjogot a szerződést biztosító mellékkötelezettségek között a 251. § - tól a 270. § -ig. A Ptk. pedig az ötödik könyvben a dologi jogok között. Az ötödik könyv harmadik rész VII. cím a korlátolt dologi jogok megnevezés alatt szabályozza a zálogjogot az 5:86. § és az 5:144. § - ai között.

A hatályos Ptk. nem adja a zálogjog teljes reformját. Az új szabályozás tematikája azonban lényegesen eltér a korábbi szabályozástól. Sokkal részletesebb és összetettebb. A régi Ptk. a közös szabályokon belül az általános rendelkezéseken túlmenően rendelkezik a zálogjog tárgyáról a zálogjog keletkezéséről, annak érvényesítéséről és megszűnéséről.

Ezt követően szabályozza a zálogjogot dolgokon (jelzálogjog ingatlanon, kézzzálogjog ingókon), a vagyont terhelő zálogjogról és a jogokon és követeléseken fennálló zálogjogról, továbbá külön nevesíti az önálló zálogjogot.

A Ptk. ezzel szemben a zálogjog létszakaira bontja a szabályozást és azon belül rendelkezik a zálogjog tárgyáról, fajtáiról. Főbb változás az óvadék beemelése a korlátolt dologi jogok közé, azzal, hogy az óvadék alapítására a zálogjogi szabályok vonatkoznak, és a kielégítési sorrendben az óvadék megelőzi a jelzálogjogot. Az új Ptk. hatálybalépésével bevezetésre került hitelbiztosítéki nyilvántartás külön fejezetben került szabályozásra.

A zálogjog érvényesítése körében bár található módosulások, mindenképpen kiemelendő, hogy az új szabályozás legnagyobb érdeme, hogy logikailag jobban közelíti meg ezt a témakört. Részletesebb és érthetőbb szabályozást nyújt. Az érvényesítésen kívül szabályozza a felek jogait és kötelezettségeit a kielégítési jog megnyílása előtt, a zálogjogok rangsorát, a kielégítési jog általános szabályait, a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének közös szabályait, a

zálogtárgy zálogjogosult általi értékesítését, zálogtárgy tulajdonjogának a zálogjogosult által történő megszerzését és az elzálogosított jog vagy követelés érvényesítését.

A régi Ptk. 251. § (1) bekezdése a zálogjog fogalmát határozza meg: Zálogjog alapján a jogosult a pénzben meghatározott vagy meghatározható követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a kötelezett nem teljesít. A zálogjog fogalmát tartalmilag azonos módon határozza meg a Ptk. 5: 86. § - a: Zálogjoga alapján a zálogjogosult a követelésének biztosítására szolgáló vagyontárgyból (a továbbiakban: zálogtárgy) más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a biztosított követelés kötelezettje (a továbbiakban: személyes kötelezett) nem teljesít.

A zálogjog korlátolt dologi jog, amely mindenkiel szemben hatályos, aki a zálogjog keletkezését követően szerez bármilyen jogot a zálogtárgyon. A szabályozás szövegében a Ptk. kiemeli a tartozásért felelős személyi kötelezettet. Hiszen, ha a dolog tulajdonosa a zálogtárgyat elidegeníti az új tulajdonos, mint dologi kötelezett, a régi tulajdonos, mint személyes kötelezett felel a tartozásért. A dologi kötelezett azonban csak arra kötelezhető, hogy a vagyontárgyból történő kielégítést tűrje.

A zálogjog főszabály szerint járuλέkos jog, amely a főköveteléshez tapad. Főkövetelés nélkül nem jön létre. Illetve a főkövetelés átruházása esetén a zálogjog is átszáll az új jogosultra. Kivéve a különvált zálogjog esetét (Ptk. 5:100. §) amelyet a régi Ptk. nem tartalmazott. A Ptk. lehetőséget ad arra, hogy a jelzálogjog jogosultja a biztosított követelés nélkül is átruházhassa a zálogjogot a vele szembeni követelés jogosultjára.

A Ptk. kimondja, hogy a zálogjog létrejöttének két együttes feltétele a zálogjog megalapítása és a zálogkötelezett rendelkezési joggal bírjon a zálogtárgy fölött. A zálogjog megalapításához (hogy harmadik személyekkel szemben is hatályos legyen) a felek erre irányuló megállapodásán (zálogszerződés) túl szükség van kézi zálogjog esetén a zálogtárgy birtokának átadására, jelzálogjog esetén pedig a megfelelő nyilvántartásba történő bejegyzésére is.

A zálogszerződést érvényesen írásban lehet megkötni, azzal, hogy a kézizálogjog esetén a szerződést értékpapír pótolhatja. A zálogszerződést a Ptk. 5:29. § - a alapján pótolja a jogszabály olyan rendelkezése, amely alapján valamely követelés jogosultját zálogjog illeti meg.

A zálogkötelezett zálogjogon alapuló kötelezettségei:

- kézizálogjog esetén átruházni a zálogtárgy birtokát, vagy az a feletti hatalmat.
- jelzálogjog esetén a zálogjog bejegyzéséhez szükséges engedélyt megadni
- követelésen fennálló zálogjog esetén a követelés kötelezettjét írásban értesíteni, vagy az erről szóló nyilatkozatot kiadni a zálogjogosult részére.

A zálogszerződés további érvényességi kelléke a zálogtárgy és a biztosított követelés összességének meghatározása. A jövőben a zálogkötelezett rendelkezési joga alá kerülő vagyontárgyra, vagy jövőbeni követelésre is kiterjedhet.

A Ptk. új rendelkezése a fogyasztói zálogszerződés (5:90.§). Itt visszautal a Ptk. fogyasztó fogalom meghatározására. A zálogszerződés akkor minősül fogyasztóinak, ha a zálogkötelezett természetes személy, a zálogtárgy pedig elsősorban nem a szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenysége körébe tartozó célra használatos. A zálogtárgy kizárólag a zálogkötelezett tulajdonában álló, egyedileg meghatározott vagyontárgy vagy olyan vagyontárgy lehet, amelynek tulajdonjogát a zálogkötelezett a zálogjogosult által nyújtott kölcsön, illetve fizetési haladék segítségével szerez meg. A zálogjoggal biztosított követelés meghatározásának tartalmaznia kell az összeg megjelölését.

A jelzálogjog bejegyzéséről mindkét Ptk. rendelkezik. A jelzálogjog ingatlan esetén az ingatlan-nyilvántartásba, ingó, jog és követelés esetén az új hitelbiztosítéki nyilvántartásba, vagy a tulajdonjog nyilvántartását végző egyéb lajstromba (pl. hajók, repülőgépek) történő bejegyzése továbbra is konstitutív hatályú, tehát a jelzálogjog alapításának elengedhetetlen kelléke. A jelzálogjog bejegyzésére a zálogszerződés, vagy a zálogkötelezett bejegyzési engedélye alapján kerülhet sor.

Kézizálogjog alapításához az erre vonatkozó megállapodáson túl szükség van a zálogtárgy birtokának átruházására is. Ezt pótolja, ha a zálogtárgy a zálogjogosult és a zálogkötelezett közös birtokában van, illetve ha harmadik személy, az ún. zálogtartó őrzi a részükre.

A zálogjog tárgya bármely vagyontárgy lehet. Kézizálogjog tárgy kizárólag ingó dolog lehet. Dolog vagy jog egy részén nem lehet zálogjogot alapítani, kivéve a közös tulajdonban álló dolgoknak a zálogkötelezett tulajdonában álló tulajdoni hányadon, több személyt megillető jog zálogkötelezettet megillető hányadán és osztható követelés egyedileg meghatározható részén. A Ptk. a régi Ptk.-val ellentétben nem teszi lehetővé gazdasági társaság vagyonának egészén, vagy annak egy részén a zálogjog alapítását. Azonban lehetővé teszi a hitelbiztosítéki nyilvántartásba történő bejegyezhetőség esetén bármely zálogkötelezett esetén a csak körülírással meghatározható vagyontárgyon.

A rendelkezési jog megszűnése ellenére fennmarad a zálogjog, ha a zálogtárgy elidegenítésére kereskedelmi forgalmon kívül vagy nem jóhiszeműen és ellenérték fejében szerző részére került sor.

A zálogtárgy alkotórészeiről, tartozékairól külön rendelkezik a Ptk. olyképpen, hogy azokra kiterjed a zálogjog. A zálogjog kiterjed a dolog termékeire, terményeire, szaporulatára és a zálogtárgy egyéb hasznaira.

A zálogjog nem terjed ki a kielégítési jog megnyílása előtt az ingatlantól a rendes gazdálkodás szabályai szerint elvált alkotórészre, tartozéokra és haszonra, ha annak tulajdonjogát átruházták és azt az ingatlanról elvitték.

A régi Ptk. úgy rendelkezett, hogy a zálogtárgy pusztulása esetén az azért járó kártérítést, vagy biztosítási összeget a zálogtárgy helyreállítására kell fordítani, az új szabályozás szerint mindezek a zálogtárgy helyébe lépnek, illetve a zálogfedezet kiegészítésére szolgálnak, úgymint a kártalanítás is.

Amennyiben a zálogjog ugyanannak a követelésnek a biztosítására több zálogtárgyat terhel a zálogjog egyetemleges, ezt a megfelelő nyilvántartásban fel kell tüntetni. Minden zálogtárgy az egész követelés biztosítására szolgál és a zálogjog jogosultját illeti meg az a lehetőség, hogy válasszon melyik zálogtárgyból kér kielégítést a követelése erejéig.

Végül a hatályos Ptk. a zálogjog megszűnésének eseteit rendszerszemléletben, összefoglalva tartalmazza.

A zálogjog megszűnik:

- zálogjogosult lemond a zálogjogáról. A megszűnéshez vagy a zálogtárgy visszaadására, vagy a nyilvántartásból történő törlésre is szükség van. Abban az esetben fordulhat elő, ha a zálogkötelezett más biztosítékot nyújt, például kezest állít.
- a zálogtárgy elpusztul
- kézzzálogjog esetén, ha a jogosult elveszíti a zálogtárgy birtokát és nem indít annak visszaszerzése érdekében birtokvédelmi eljárást, vagy birtokpert haladéktalanul
- a zálogjoggal biztosított követelés megszűnik
- a zálogjoggal biztosított követelés elévül
- a zálogjogosult gyakorolja a kielégítési jogát és a zálogtárgyat vagy értékesíti, vagy megszerzi annak a tulajdonjogát (confusio).

A zálogjog megszűnésekor a zálogjogosult köteles a zálogtárgyat visszaadni, a zálogjog törléséhez hozzájárulni, a zálogkötelezett számlevezetőjét, vagy a zálogtartót írásban értesíteni a zálogjog megszűnésekor, akinek a kiadás úgyszintén a haladéktalan kötelezettsége.

II. A zálogjog érvényesítése a végrehajtási eljárásban

1.A zálogjog érvényesítésének feltételei

A zálogjog legfontosabb tartalmi eleme az elsődleges kielégítés. A régi Ptk. 251. § (1) bekezdése és a Ptk. 5:86. § (1) bekezdése alapján a zálogjogosult a zálogjoga alapján más követeléseket megelőző sorrendben kereshet kielégítést. A kielégítési elsőbbséget a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 169. § - 170/A. § - ai és a csődeljárásról és felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (továbbiakban: Cstv.) 49/D. szakasza is biztosítja. Valamint a bírósági végrehajtáson kívül is elsődlegesen érvényesíthető a zálogjogosult kielégítési joga.

A zálogjogosult kielégítési joga a zálogjoggal biztosított követelés esedékessé válásakor, a teljesítés elmulasztása esetén nyílik meg. Ez alól a régi Ptk. két esetben, a Ptk. pedig egy esetben tesz kivételt.

A régi Ptk. 261.§ (2) bekezdése alapján a nem teljesítés előtt is megnyílhat a zálogjogosult kielégítési joga, ha a zálogtárgy állagának a romlása a követelés kielégítését veszélyezteti és a kötelezett a jogosult felhívása ellenére nem állítja helyre a zálogtárgyat, vagy megtagadja a biztosítékadást. A Ptk. 266. § (4) bekezdése alapján pedig a vagyont terhelő zálogjog esetére a jogosultnak biztosítja azt a lehetőséget, hogy az elzálogosított vagyon kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenése esetén az ún. átalakító nyilatkozatot a kielégítési joga megnyílt előtt megtegye. A Ptk. hatályos rendelkezései már nem teszik lehetővé az önálló zálogjog alapítását. ³

Általában a zálogjoggal biztosított követelések mögött hosszú időtartamú jogviszonyok állnak.

Gondoljunk itt mondjuk egy pénzügyi kölcsönre és a visszafizetését biztosító jelzálogjogra. A hosszabb időtartamú jogviszonyoknál jobban előtérbe kerül a használati viszonyok rendezése, a hasznok szedése és a zálogfedezet védelme. A kielégítési jog előzetes megnyíltát mindkét esetben a zálogfedezet védelme indokolja.

³Bodzási Balázs: A zálogjog néhány alapkérdéséről - THEMIS

A Ptk. 5:126. § (2) bekezdése pedig arról rendelkezik, hogy különvált zálogjog esetén a követelés esedékessé válása nem eredményezi a kielégítési jog nyegnyíltát és meghatározza a kielégítési jog gyakorlásának szabályait.

2. A kielégítési jog gyakorlása bírósági végrehajtás útján

A zálogjog érvényesítésének legfőbb útja a bírósági végrehajtás útján történik. A hatályos Ptk. azonban a szabályozásában igyekezett annak is a lehetőségét megteremteni, hogy a zálogjogosult mind szélesebb körben a végrehajtáson kívül tudja érvényesíteni a követelését és azt minél hamarabb, illetve költségkímélő módon tudja gyakorolni.

A bírósági végrehajtási eljárás azonban továbbra is fő csapásiránya lesz a követelések behajtásának. A végrehajtó szakmailag felkészült, a végrehajtási eljárási szabályok által is garanciát nyújt a végrehajtási eljárások hatékony és időszerű lefolytatására. A hatósági jelleg mind a végrehajtást kéri, mind az adósok számára könnyebben elfogadhatóvá teszi a követelések behajtását. A végrehajtási eljárásokban általános, hogy az adós többfelé tartozik, a vagyont több zálogjog, jelzálogjog terheli, ellene több végrehajtás van folyamatban. Így a végrehajtási eljárások egyre komplexebbek. Nem biztos, hogy a természetes személy adós a több zálogjogosulttal, illetve a több zálogjogosult egymással szemben olyan könnyen realizálni tudja a Ptk. által biztosított végrehajtási eljáráson kívüli elterelési lehetőségeket, mint például a zálogtárgy zálogjogosult általi értékesítése, vagy a zálogtárgy tulajdonjogának a megszerzése.

Másrészt a végrehajtási eljáráson belül az állami jogalkotás útján az adósvédelem is előtérbe kerülhet.

A Ptk. alapján a kielégítési jog gyakorlása a zálogjogosult választása szerint bírósági végrehajtás útján, vagy bírósági végrehajtáson kívül történhet. Tehát a gyakorlásának a módját a zálogjogosult választja meg. Ez a választási lehetőség nem illeti meg a fizetésiszámla-követelést terhelő jelzálogjog érvényesítése esetén, mert az csak és kizárólag bírósági végrehajtás útján történhet.

3.A zálogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódásának kérdésköre

A zálogjogosult végrehajtási eljárásban történő igényérvényesítése is a saját döntésén alapszik. Egyrészt a Vht. általános szabályai szerint saját jogon indíthat végrehajtási eljárást követelése behajtása érdekében.

A bíróság vagy a közjegyző végrehajtási lapot állít ki a saját marasztaló határozata alapján ha az jogerős és a teljesítési határidő letelt. Az esetek zömében pedig a közjegyző végrehajtási záradékkal látja el a közjegyzői okiratot, ha a közjegyzői okiratban foglalt követelés bírósági végrehajtási útra tartozik és a követelés teljesítési határideje letelt. Mindkét esetben tehát a zálogjogosult végrehajtást kérő kielégítési joga megnyílt, azaz a teljesítési határidő letelése szükséges a végrehajtási eljárás megindításához.

A zálogjogosult végrehajtást kérő részére annak érdekében, hogy az elsőbbségi kielégítés joga érvényesülhessen lehetősége van még a kielégítési joga megnyílt nélkül arra, hogy a zálogjoggal biztosított követelését kielégíthesse. Méghozzá abban az esetben, ha egy másik már folyamatban lévő végrehajtási eljárásban a zálogtárgyat lefoglalták. A nem zálogjoggal biztosított követelés végrehajtása iránti eljárásban a zálogtárgy lefoglalása azzal a veszéllyel jár ugyanis, hogy a zálogtárgyon a végrehajtási eljárásban a vevő tulajdonjogot szerez.

Az árverési vétel önálló, nem szerződésen alapuló jogcímen történő ún. eredeti szerzőmód. Amennyiben a végrehajtási eljárás keretében az ingó vagy ingatlan értékesítése nem árverésen, hanem azon kívül történik akkor is a vétel árverés hatályával történik, tehát ugyanúgy a vevő eredeti szerzőmóddal jut a dologhoz. (BDT2004.953.)

A zálogjogosult oldaláról pedig ez a követelésének kielégítését veszélyezteti, elveszti a zálogjog fedezetét, így zálogjoga értelmét veszti az elsőbbségi kielégítés hiányában. Ugyanis a Vht. 137. § (1) bekezdése alapján a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát csak a következő jogok terhelhetik: a telki szolgálat, a közérdekű használati jog, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog, a törvényen alapuló haszonélvezeti jog akkor is, ha

nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve. A szabályozás értelmében az árverési vételt követően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjogok sem terhelik a továbbiakban az ingatlant.

Fentiek alapján a jogalkotónak lehetőséget kellett biztosítania a zálogjogosult részére elsőbbségi kielégítési joga gyakorlására, ha kielégítési joga veszélybe kerülne az adós más tartozása miatt. A Vht. 114/A. § - a alapján a végrehajtást foganatosító bíróság a zálogjogosult kérelmére megállapítja a kielégítési jogának megnyíltát és engedélyezi, hogy a végrehajtási eljárásba bekapcsolódjék.

Ingóvégrehajtás esetén a végrehajtónak a Vht. 114. § (1) bekezdése alapján értesítési kötelezettsége van afelé, akinek a lefoglalt ingón zálogjoga áll fenn. Egyrészt az adósnak is kötelezettsége, hogy bejelentse, ha bármely vagyontárgyán zálogjog áll fenn, másrészt a végrehajtó jogosult és köteles is megkeresni a zálogjogi nyilvántartásokat (MOKK, hitelbiztosítéki-nyilvántartást végző szervezet), egyéb lajtsomokat annak felkutatása érdekében, hogy az adós vagyonát terheli - e bármilyen zálogjog.

A végrehajtási jog arányosságának és fokozatosságának elvét szem előtt tartva, elkerülvén, hogy a kis összegű követelés behajtására folyó végrehajtási eljárásban az általában magasabb összegű követeléssel bíró zálogjogosult ideje korán bekapcsolódjon ingatlan jelzálogjog esetén nem a foglaláshoz, hanem a becsértékközléshez kötik a zálogjogosult bekapcsolódás iránti kérelmének előterjesztésére történő felhívást (Vht. 140. § (6) bekezdés).

Ha a végrehajtás során az adós zálogjoggal terhelt vagyonát lefoglalta a zálogjogosult már csak kizárólag a végrehajtási eljárás keretein belül gyakorolhatja a kielégítési jogát.

A zálogjogosult az ingófogalás tényéről szóló tájékoztatás, ingatlanfogalás esetén a becsértékközlés kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül a végrehajtónál kérelmet terjeszthet elő a végrehajtást foganatosító bíróság részére a zálogjogból eredő igényének érvényesítése érdekében. A kérelem illetékköteles. A végrehajtási lap kiállítása iránti kérelemmel esik egy tekintet alá.

A fenti feltételek megléte esetén a bíróság a lefoglalt zálogtárgyra vonatkozó végrehajtást a Vht. 48. § (2) bekezdése alapján 3 munkanapon belül felfüggeszti. A felfüggesztést is a zálogjogosult védelem indokolja, a jogszabály ekként is biztosítja az elsődleges igényérvényesítést olyképpen, hogy a felfüggesztés okán a zálogtárgy végrehajtása addig nem történik meg, amíg a zálogjogosult végrehajtást kérőként be nem kapcsolódik a végrehajtási eljárásba. A bekapcsolódást követően a zálogjogosultat ugyanazok a jogok illetik meg, illetve ugyanazok a kötelezettségek illetik meg, mint a végrehajtást kérőt. A bekapcsolódási eljárás lefolytatásáig nem indokolt a teljes végrehajtás felfüggesztése, a zálogjogosult védelméhez elegendő a zálogtárgy vonatkozásában felfüggeszteni az eljárást. A bíróság eljárására a Vht. soron kívüliséget ír elő, azért a bíróság a felfüggesztésről gyakorlatban a végrehajtót rövid úton pl. faxon is értesíti.

A bíróság a zálogjogosult bekapcsolódását akkor engedélyezi, ha a követelés jogalapja ésösszességűsége nem vitatott, vagy nem tekinthető vitatottnak, illetve ha a zálogjogosult nem az adós hozzátartozója, vagy olyan jogi személy, amelynek az adóssal való viszonyában többségi befolyás áll fenn, illetve a zálogjog alapítására a gazdálkodó szervezet és tagja között került sor. Ez utóbbi kizáró feltétel a többi hitelező védelmét szolgálja, hogy az adós a vagyonát ne tudja ezzel elvonni a többi végrehajtást kérővel szemben.

A bekapcsolódási eljárás ún. szubszidiárius eljárás. Feltételez egy alap végrehajtási ügyet, amelyben a zálogtárgyat lefoglalták. Így a bekapcsolódási eljárás ettől a végrehajtási üggyől függ. E tekintetben azonban a Vht. joghézagot tartalmaz.

A Vht. kizárólag azt szabályozza a 114/A. § (12) bekezdésében, hogy a bekapcsolódással indult végrehajtási eljárás a végrehajtás befejeződésével megszűnik. A gyakorlatban számos esetben előfordul, hogy a végrehajtási eljárás, amelybe a zálogjogosult bekapcsolódni kíván részlefizetés miatt szünetel a Vht. 52. § f) pontja alapján. Ez esetben a végrehajtási kényszer arányosságának és fokozatosságának alapelve kell, hogy érvényesüljön az adósvédelem érdekében. Elkerülendő, hogy amúgy egy nem esedékessé vált, zálogjoggal biztosított igényt az adósön végrehajtsanak akkor, amikor a végrehajtási eljárásban esetlegesen részletfizetéssel térül a tartozása. Mondjuk egy

közüzemi tartozás, vagy közösköltség tartozás ne hasson ki az adós ingatlanára, azt a zálogos bekapcsolódás miatt ne kelljen árverezni, amikor amúgy az adós a banki hitelét szabályszerűen törleszti. A jogszabály azonban konkrétan nem ad lehetőséget a bekapcsolódási eljárás ilyen okból történő felfüggesztésére. Azonban a kialakult joggyakorlat abból a szempontból egységes, hogy a szünetelő végrehajtásba zálogjogosult bekapcsolódását engedélyezni nem lehetséges.

Ugyanilyen probléma vetődött fel az ún. devizahiteles ügyekben. A Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvény (továbbiakban: DH1 tv.) hatálybalépését követően a 17. § (3) bekezdése alapján az e törvény hatálya alá tartozó kölcsönszerződések alapján indult végrehajtási ügyeket szünetelő ügyként kellett, vagy kell jelenleg is nyilvántartani, abban intézkedés nem volt foganatosítható. A beérkezett zálogjogi bekapcsolódási kérelmek a bíróságra beterjesztették ugyan, de a szünetelés miatt nem kerültek az eljárások lefolytatásra. Később a DH1 tv. 2014. évi október 15. napjától hatályos módosítása a 17. § (10) bekezdés c) pontja már kifejezetten lehetőséget adott arra, hogy a bekapcsolódásra irányuló kérelmek elbírálásra kerüljenek. A bekapcsolódás bíróság által történő engedélyezését követően a végrehajtási ügyet a továbbiakban is szünetelőként kellett kezelni.

A zálogjogosult bekapcsolódás iránti kérelmének elbírálását követően a bíróság a végrehajtás felfüggesztését megszünteti és a végrehajtás olyképpen folyik tovább, hogy a végrehajtó felhívja a végrehajtási költségek előlegezésére a zálogjogosult végrehajtást kérőt is. Ennek megtörténte esetén a zálogjogosult a végrehajtást kérővel esik egy tekintet alá. Azzal, hogy a kielégítés során az ő követelése továbbra is privilegizált követelés.

4. A zálogjogosult kielégítése a végrehajtás során

A Vht. VIII. fejezete rendelkezik a végrehajtás során befolyt összeg kifizetéséről. Ezen belül a 169. §, a 170. § és a 170/A. § (2) bekezdése vonatkozik a zálogjog alapján történő kielégítésre.

A végrehajtás során befolyt összegből mindenképp a végrehajtási költséget kell kielégíteni. Ide tartozik a végrehajtó munkadíja, költségátalánya, a Kar és az Igazságügyi Hivatal részére megfizetendő általános költségátalány, a végrehajtó készkiadása és a behajtási jutalék is.

Továbbá a végrehajtás megindításával felmerült eljárási illeték, akkor is, ha az állam előlegezte, vagy az állam viseli, illetve a végrehajtást kérő elrendeléssel felmerült ügyvédi munkadíja. A végrehajtási költségeket minden végrehajtási ügyben ki kell fizetni a végrehajtónak, illetve a végrehajtást kérőknek, amelyre vonatkozik a befolyt összeg kifizetése, például ingatlan végrehajtás esetén az összes árverési hirdetményben szereplő végrehajtást kérő végrehajtás elrendelésével felmerülő költsége és a végrehajtási költségelőlege.

A követelés érvényesítésével és behajtásával felmerült, a bíróság által megállapított költséget és a járulékokat a követeléssel azonos sorrendben kell kielégíteni.

Tehát ezek a költségek már nem élveznek elsőbbséget. Ide tartozik a végrehajtást kérő ügyvédi munkadíja, amely felmerülhet a foganatosítás során történő jelenlétből, a becsértékkifogás során felmerült és a bíróság által megállapított szakértői díj.

A Vht. 165. § -ában felsorolt sorrendben kell kifizetni a befolyt összeget, ha az nem fedezi a behajtani kívánt valamennyi követelést. E kielégítési sorrendben nem szerepel a zálogjogosult követelése, ugyanis azt a jogszabály a fent említettek szerint önállóan szabályozza. A kielégítési sorrend a követelés jogcímeit veszi alapul és a szerint annak társadalmi fontossága, elismertsége alapján rangsorol.

A kielégítésre a Vht. 167. § és a 168. § -a fontos elveket fogalmaz meg. A teljes kielégítés elve alapján sorrendben a következő követelést csak akkor lehet kielégíteni, ha a korábbi követelés teljes egészében kielégítésre került. Az arányos kielégítés elve alapján pedig, ha a befolyt összeg nem fedezi az azonos sorrendben felsorolt valamennyi követelést, e követeléseket arányosan kell kielégíteni.

A Vht. 169. § - a alapján az ingóságoknak, mint zálogtárgynak az értékesítéséből befolyt összeget elsősorban a zálogjoggal biztosított követelés kielégítésére kell fordítani. Ez a jogszabályhely vonatkozik a gépjármű értékesítéséből befolyó vételár felosztására is kivéve, ha a gépjármű az adós foglalkozásához nélkülözhetetlen.

Ingatlanokat, vízi és légi járműveket terhelő jelzálogjog kielégítése esetén, ezen követelések kielégítését a kielégítési sorrendben főszabály szerint kizárólag a gyermektartásdíj, jogszabályon alapuló egyéb tartásdíj és a munkavállalói munkabér, vagy ilyen jellegű juttatások előzik meg.

Ha több behajtandó követelést is jelzálogjog biztosít a követeléseket a bejegyzett jelzálogjogok rangsorában kell kielégíteni. Végül a Vht. 170. § (3) bekezdése szerint, ha a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére a végrehajtási jog ranghelyét követően került sor, a jelzálogjoggal biztosított követelést azon követelést követően lehet kielégíteni, amelyre e végrehajtási jog vonatkozik.

5. Zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítése⁴

A Vht. a különleges eljárások között a XI. fejezetben szabályozza a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítését. Ez a jogintézmény 2009. január 1. napjától került beiktatásra a Vht.-be és az új Ptk. 2014. március 15. napján történő hatálybalépését követően is módosításra került.

A régi Ptk. 255. § (1) és a 257. § (1) és (4) bekezdései adtak lehetőséget arra, hogy bizonyos feltételek esetén a felek megállapodhassanak a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésében. A hatályos Ptk. erre a lehetőségre kifejezetten nem utal, azt nem szabályozza, azonban a Vht. ezen rendelkezését megtartotta a jogalkotó. Ennek jogpolitikai célja az volt, hogy fenntartsa ezt a végrehajtási nemperes eljáráson belüli különleges eljárást, annak törvényességi garanciáival, és hatékonyságával együtt.

⁴ dr. Bíró Noémi - dr. Gyekiczky Tamás - dr. Kapa Mátyás - dr. Nádas György - dr. Rab Henriett - dr. Zoltán Hunor - dr. Zoltán Levente: Nagykomentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, szerkesztő: dr. Gyekiczky Tamás

Az egyszerűsített végrehajtási értékesítés elrendelésének feltétele a Vht. 204/B. § - a alapján az, hogy a zálogszerződést közokiratba foglalják. Ezen túlmenően a kielégítési joga megnyílása előtt írásban meg kell állapodni az egyszerűsített értékesítés lehetőségében. Ezen túlmenően a zálogjogosultnak és a zálogkötelezettnek meg kell határozni a legalacsonyabb eladási árat és ennek számítási módját. Ezen túlmenően a végrehajtás elrendelésére az általános szabályok alapján kerül sor. Annyiban, hogy a régi Ptk. hatálya alá tartozó megállapodások vonatkozásában vizsgálni kell, hogy a határidő leteltét. A régi Ptk. 257. § - a szerint ugyanis a felek megállapodásának ki kellett terjednie a közös értékesítés mely időpontig vállalják, ugyanis a határidő letelte után a megállapodásuk hatályát veszti. A hatályos Ptk. a felek megállapodását, illetve ez alapján a kielégítési jog gyakorlását már nem köti időbeli feltételhez.

Az egyszerűsített eljárásra vonatkozóan speciális szabályok érvényesülnek, alapvetően a pénzkövetelés végrehajtása iránti szabályok szerint kell eljárni. Ebben az eljárásban azonban csak és kizárólag a zálogtárgyra folyik a végrehajtás.

Amennyiben a zálogtárgy értékesítéséből behajtott összeget a végrehajtó kifizeti a zálogjogosult végrehajtást kérőnek és a végrehajtási költségek is kielégítést nyernek a végrehajtás befejeződik, még akkor is, ha a behajtott pénzüsszeg a zálogjogosult teljes követelését nem fedezi.

A végrehajtónak át kell térnie a foganatosítás általános szabályira, ha az adós ellen más végrehajtást is elrendeltek. Azonban az eredeti kérelmező zálogjogosult teljes végrehajtás során is csak a zálogtárgyból történő kielégítésre jogosult. Ennek indoka az, hogy a zálogjogosultat megilleti az a lehetőség is, hogy az általános szabályok szerint indítson végrehajtást. Azonban ha a gyorsaság és költségkímélés céljából az egyszerűsített végrehajtási értékesítést választotta, viselnie kell annak kockázatát, hogy a zálogtárgyon felül nem kap esetlegesen kielégítést.

A végrehajtó soron kívül 8 napon belül megküldi a végrehajtható okiratot az adós részére, egyben felhívja az önkéntes teljesítésre. Az adós amennyiben 15 napon belül nem teljesíti a tartozását a végrehajtó kitűzi a zálogtárgy árverését. A zálogtárgy lefoglalására nem kerül sor. Fő szabály szerint

becsértéket sem kell megállapítani, az árverési hirdetményben a felek megállapodásában rögzített legalacsonyabb eladási ár lesz az ingatlan kikiáltási ára, azzal a megjegyzéssel, hogy annál alacsonyabb összegben nem lehet árverezni a zálogtárgyra.

Az árverés sikertelen, ha nem tettek legalább a legalacsonyabb vételárnak megfelelő összegű vételi ajánlatot. A zálogjogosult végrehajtást kérő a második sikertelen árverést követően veheti át a zálogtárgyat a legalacsonyabb vételárnak megfelelő összegben.

Amennyiben a zálogjogosult végrehajtást kérők között vitatott a legalacsonyabb eladási ár a végrehajtónak, vagy becsértékkifogás esetén a bíróságnak kell az ingatlan becsértékét megállapítani, ebben az esetben azonban az árverést már az általános szabályok alapján kell megtartani.

Ingatlan egyszerűsített értékesítése vonatkozásában is speciális szabályok érvényesülnek. Az árverési előleg mértéke a legalacsonyabb vételár 10%-a, a licitküszöb pedig tízmillió forint értékig 2%-os mértékű, tízmillió forint érték felett 1%-os mértékű, de legalább ezer forint. Lakóingatlan esetén pedig ugyanúgy alkalmazni kell a lakáskiürítésre vonatkozó szabályokat, azzal az eltéréssel, hogy az adós az árveréstől számított 90 napon belül kell kiköltözzön az ingatlanból, és a kiköltözési kötelezettség teljesítésére a végrehajtást foganatosító bíróság nem adhat halasztást.

A zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítése esetén is lehetőség van arra, hogy a végrehajtásba további zálogjogosult kapcsolódjon be, ha egy és ugyanazon zálogtárgyon más személynek úgyszintén zálogjoga van bejegyezve.

Mivel az egyszerűsített értékesítéssel történő végrehajtás alapvetően a felek előzetes megállapodásán alapszik a jogalkotó kevesebb teret biztosított a végrehajtási kifogások, mint rendes jogorvoslatok előterjesztésére. Így elősegítve a felek alapvető jogainak védelmét és a végrehajtások felesleges elhúzódását.

Jelen tanulmányban próbáltam felvázolni a zálogjog érvényesítése témájának az aktualitását. A zálogjog érvényesítése a társadalmat jelenleg átfonó hatalmas, állandó csiszolásra szoruló problémakör, amely a gazdaságpolitikát, a napi politikát, a jogászvilágot és a végrehajtási eljárásokat is érinti.

IRODALOMJEGYZÉK

Megakadályozhatja az MNB a túlzott lakossági eladósodást 2014 (Baracsi Lóránt, Grosz Gabriella, Fáykiss Péter)

Aktualizált Magatartási Kódex forrás MNB honlapja

Bodzási Balázs: A zálogjog néhány alapkérdéséről - THEMIS

dr. Bíró Noémi - dr. Gyekiczky Tamás - dr. Kapa Mátyás - dr. Nádas György - dr. Rab Henriett - dr. Zoltán Hunor - dr. Zoltán Levente: Nagykomentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, szerkesztő: dr. Gyekiczky Tamás

FELHASZNÁLT JOGSZABÁLYOK JEGYZÉKE

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (48.§ (1), (2), 52. § f), 114/A.§, 114.§ (1), 137.§, 140.§(6), 165. §-170/A.§, 204/B.§, 255. §(1), 257.§(4).

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény 1.§, 49.§.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:29.§, 5:86.§-5:144.§.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 251.§-270.§.

A csődeljárásról és felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény 49/D.§
BDT.2004.953.

A Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvény 17.§ (3), (10)c).

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény végrehajtásáról szóló 109/1999- (XII.29) FVM rendelet 17.§-19/A.§, 20.§(2).

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény

A vámjogról, a vámjárásról és a vámigazgatásról szóló 1995. évi C. törvény 11. §.