

HITELBIZTOSÍTÉKI NYILVÁNTARTÁS

A Kormány [T/13054.](#) számon benyújtott törvényjavaslata az új Polgári Törvénykönyv által bevezetett hitelbiztosítéki nyilvántartásra vonatkozó szabályokat határozza meg.

- A zálogjog az új Ptk.-ban külön könyvben szereplő dologi jogi könyvbe került, ami a zálogjog jogi természetét hangsúlyozza.
- Az ingatlan-nyilvántartás és a zálogjogi nyilvántartás közhiteles, míg a hitelbiztosítéki nyilvántartás erejét a széleskörű nyilvánosság adja.
- Az angolszász mintájú hitelbiztosítéki nyilvántartásban a felek maguk gondoskodnak a zálogjog nyilvántartásba vételéről.
- A hitelbiztosítéki nyilvántartásban nem a zálogtárgy, hanem a zálogkötelezett szerint lehet majd bárkinek, anonim módon, ingyen keresni.
- A rugalmatlan, hiányos hitelbiztosítéki rendszer megnehezíti és drágítja a hitelhez való hozzáférést, ezáltal visszafogja a gazdasági fejlődést.

A 2014. március 15-én hatályba lépő [2013. évi V. törvény](#) a Polgári Törvénykönyvről a zálogjogi szabályozás keretén belül bevezeti a **hitelbiztosítéki nyilvántartást**. Az új nyilvántartás azokat a zálogjogokat rögzíti, amelyek nem ingatlanon vagy lajstromba vett ingóságon és jogon nyugszanak; hanem egyéb, nem lajstromba vett ingóságokon, jogokon vagy követeléseken állnak. Ilyenek például a bankszámlakövetelés vagy a faktoring és lízingszerződésen alapuló jogok.

A hitelbiztosítéki nyilvántartás fő jellemzői:

- a nyilvántartás **nyilvános**, tartalmát az interneten bárki ingyen, személyazonosítás nélkül megtekintheti;
- a nyilvántartás **nem közhiteles**, azaz a benyújtott nyilatkozatok érdemi vizsgálat nélkül (szemben például a földhivatali nyilvántartással vagy a közjegyzői kamara által vezetett zálogjogi nyilvántartással) kerülnek be a rendszerbe;
- az **elektronikus nyilvántartás** világhálós kezelőfelülettel, automatizált feltöltéssel épül ki és működik;
- a zálogjogokat a **kötelezett neve alapján** tartják nyilván, a lekeresésre is személyre szólóan lesz lehetőség;
- zálogjog bejegyzésére vonatkozó nyilatkozatot mind a zálogjogosult, mind a zálogkötelezett tehet;
- a **bejegyzésre vonatkozó nyilatkozat** tartalmazza a zálogjogosult és -kötelezett nevét, meghatározott adatait, a zálogtárgy meghatározását (egyedileg vagy körülírva); valamint – abban az esetben, ha a helytállás csak meghatározott összegig áll fenn –, azt az összeget, amelynek erejéig a zálogjogosult a zálogtárgyból kielégítést kérhet;
- a **zálogjog törlésére** irányuló nyilatkozatot mind a zálogjogosult, mind a -kötelezett tehet; utóbbi esetben vagy a zálogjogosult hozzájárulása szükséges vagy az, hogy a jogosult 30 napon belül ne tegyen a bejegyzés fenntartására irányuló nyilatkozatot.

A nyilatkozat megtételére **elektronikus űrlap kitöltésével és feltöltésével** kerül sor, melyet a felhasználóként nyilvántartásba vett személy végez el, s akinek személyazonosságát a rendszer elektronikusan ellenőrzi.

A bejegyzésről a másik fél azonnal **értesítést kap**, melynek célja, hogy esetleges tartalmi jogsértő nyilatkozatokkal szemben jogvédelmi eszközökkel felléphessen. Amennyiben a bejegyzést a zálogjogosult kezdeményezi, a zálogkötelezett hozzájáruló nyilatkozatára is szükség van, mivel a kötelezettség az utóbbira nézve keletkezik. A szabályok értelemszerűen **minden jogosult és kötelezett** (eladó-vevő, engedményező-faktor, lízingbeadó-lízingbevevő) viszonylatában érvényesek és minden bejegyezhető jogra és tényre vonatkoznak.

A BIZTOSÍTÉKI JOG FEJLŐDÉSE

Biztosítékul először a **kézizálogot** használták. A hitelező a zálogtárgyat a hitel biztosítéka-ként magánál tartotta. Ha az adós nem fizetett, a hitelező a zálogtárgyat azonnal értékesíteni tudta vagy az a tulajdonába került. E biztosítéki forma nagy hátránya volt, hogy a zálogtárgyat kivonta a gazdasági életből, s az adós teljesítőképességét rontotta.

A következő lépés a **jelzálogjog** bevezetése volt, mely esetben a zálogtárgy az adósnál maradt, viszont nehezebbé vált a zálogjog fennállásnak bizonyítása, ami a kézizálognál egyértelmű volt. Ennek megoldására vezették be a különböző **nyilvántartásokat** (pl. telekkönyv, zálogjogi nyilvántartás), amelyekben rögzítették a tulajdoni viszonyokat, egyéb keletkezett jogokat, így a zálogjogot is. Az ingatlanon alapuló zálogjog után a XIX. század során jelent meg először az angolszász jogrendszerben az **ingóságban alapuló zálogjog** („chattel mortgage”), amit a XX. században később a **jogon és követelésen**, illetve a teljes vagynonon **alapuló zálogjog** elterjedése követett.

*A jó és hatékony **biztosítéki rendszer** egyik fő jellemzője, hogy a biztosítéki formák változatosak, s a biztosítékok körébe vonható dolgok számukban, típusukban és idejük szerint kevéssé korlátozottak. Minél rugalmasabb a biztosítéki rendszer, annál inkább kielégíthetők a gazdaság szereplőinek változatos igényei.*

A rendszerváltás utáni **magyar zálogjogi szabályozás** eddig kétszer, az első és a második **zálogjogi novella** (1996. évi XXVI. tv. és a 2000. évi CXXXVII. tv.) nyomán változott meg jelentősen. Ekkor került bevezetésre az ingókon alapuló zálogjog és az önálló, azaz nem járulékos zálogjog is.

A régi, jelenleg még érvényben lévő Ptk. (1959. évi IV. tv.) a **dolgokon alapuló zálogjogot** (jelzálogjog, kézizálogjog), a **vagyont terhelő zálogjogot**, a **jogon, követelésen alapuló zálogjogot** és az **önálló zálogjogot** ismeri.

HITELBIZTOSÍTÉKOK FAJTÁI

Ingatlanok

Magyarországon az ingatlanok jogilag szabályozott, teljes körű, nyilvános és közhitelű nyilvántartásba vannak véve (**ingatlan-nyilvántartás**, korábban telekkönyv). Az ingatlan jogi státuszában nem következhet be változás anélkül, hogy azt a nyilvántartásba be ne jegyeznék. A nyilvántartás alapján az ingatlanok egyértelműen azonosíthatók, jogi státuszuk nagy biztonsággal megállapítható.

Ingóságok

Az ingóságok legnagyobb részét – az ingó dolgok természetéből következően – sem lajstromba venni, sem pedig egyértelmű egyedi azonosításra alkalmas módon meghatározni nem lehet. Az ingó zálogjog 1996 előtt Magyarországon gyakorlatilag nem létezett. A gyakorlatban leginkább az ingatlan jelzálog mellett, annak kiegészítéseként alkalmazzák. Ennek oka részben, hogy a nyilvántartás nem lajstrom jellegű, illetve, hogy a nyilvántartásban a zálogtárgy körülírással van meghatározva úgy, hogy az alapján a zálogtárgy egyértelműen nem azonosítható.

Lajstromozott ingóságok

Ide tartoznak azon ingóságfajták, amelyeknek az egyedi darabjai valamilyen **nyilvántartásban lajstromozva** vannak, pl. hajók, repülő, gépjárművek, egyes bizonyos fegyverek, a névre szóló részvények stb. Ezek egyes fajtái esetén jelenleg az adott nyilvántartásba a jelzálogjog bejegyezhető. Fontosabb lajstromok Magyarországon:

- az úszó létesítmények lajstroma;
- légi jármű lajstrom;
- szabadalmi lajstrom;
- védjegylajstrom;
- mintaoltalmi lajstrom.

Nem lajstromozott, de egyedileg egyértelműen azonosítható ingóságok

Ezek az általában helyettesíthetetlennek tekintett dolgok nyilvántartásba vételükkel és jogi státuszukban bekövetkező változások (pl. tulajdonátruházás) bejegyzésének kötelezettségével alkalmasak arra, hogy jelzálogjog tárgyául szolgáljanak.

Fiduciárius biztosítékok

A fiduciárius (biztosítéki) ügyletek során **a hitelező biztosítékul** nem zálogjogot, hanem a fedezetül szolgáló vagyontárgy **tulajdonját** (immateriális vagyontárgyak esetében a **jogosulti pozíciót**) illetve az erre vonatkozó **opciós jogot szerzi meg**. A fiduciárius ügyletek alkalmazásának egyik oka lehet, hogy a felek el akarják kerülni a zálogjog alapításával együtt járó eljárást és költségeket. Másik indok lehet az, hogy a hitelező erősebb pozícióba kíván jutni, mint amilyent a zálogjog biztosítana számára. A fiduciárius biztosítékok rugalmas, olcsó és végrehajtásában gyors biztosítékokat kínálnak a hitelezőnek. Az új Ptk. kidolgozásának során hosszú szakmai viták folytak e biztosítékok magyar jogrendben való helyéről és szerepéről. A biztosítéki cél-

lal kötött opciós, engedményezési vagy adásvételi szerződéseket az új Ptk. nem engedi meg.

Factoring- vagy lízingszerződésen alapuló biztosíték

SAKMAI ÉSZREVÉTELEK

A kodifikációs folyamat során és a Polgári Törvénykönyv elfogadása után megjelent vélemények pozitív értékeléseket és további kérdőjeleket is megfogalmaznak a hitelbiztosítéki nyilvántartással kapcsolatban. Utóbbiak részben a részletszabályok hiányából is fakadnak, amelyekre a törvényjavaslat várhatóan választ ad.

Pozitívumok

- a felek maguk gondoskodnak a zálogjog nyilvántartásba kerüléséről;
- előre mutató lépés, hogy az új nyilvántartás valamennyi ingón, jogon és követelésen alapított zálogjogot tartalmazni fog;

• a nyilvántartásba bárki betekinthez, a betekintés anonim és ingyenes;

- a széles alapú nyilvánosság növelheti a jogvédelmet az ügyleti forgalomban szereplők és a későbbi potenciális jogszerzők számára.

Kritikák

- a nyilvántartás nem közhiteles, a nyilatkozatot érdemben nem vizsgálják;
- a finanszírozási ügyletekben szereplőkre várhatóan több adatközlési és regisztrációs teher hárul;
- esetleges visszaélésre adhat okot, hogy a zálogjog törlését – bizonyos feltételek esetén – a zálogkötelezett is elvégezheti;
- ha a zálogjoggal biztosított követelés már nem áll fenn és a zálogjogosult a zálogjog törléséhez nem járult hozzá, esetleg a be-

A hitelbiztosítéki nyilvántartás jogvédelmi szerepét nyilvánossága révén tölti be.

Ha egy zálogkötelezett személyhez tartoznak bejegyzett jogok, ez figyelemztető jel lehet egy jövőbeli jogszerző számára.

jegyzés fenntartására vonatkozó nyilatkozatot tesz, a zálogkötelezett csak bíróságon érvényesítheti törlési igényét;

- a lajstromozott ingók, jogok, követelések (például hajók, védjegy, üzletrész) tekintetében kettős bejegyzési kötelezettség lesz.

Megfogalmazott nyitott kérdések

- Ki működteti a nyilvántartás központi rendszerét?
- Hogyan kapcsolódik (ha kapcsolódik) az új nyilvántartás a [Magyar Országos Közjegyzői Kamara](#)

[zői Kamara](#) által vezetett jelenlegi zálogjogi nyilvántartáshoz?

- Milyen költségek merülhetnek fel a zálogjog bejelentése, törlése, módosítása során, és azokat ki(k) viseli(k)?
- A zálogjogi bejegyzésre vonatkozó nyilatkozat tartalma mennyi idő múlva jelenik meg a nyilvántartást tartalmazó honlapon?
- Mennyire lesz hatékony és megbízható az új nyilvántartás, mennyire ad lehetőséget a visszaélésekre?

Források:

- [2013. évi V. törvény](#) a Polgári Törvénykönyvről
- [11/2001. IM. rendelet](#) a zálogjogi nyilvántartás részletes szabályainak megállapításáról
- [Magyar Országos Közjegyzői Kamara](#)
- [Zálogjogok Országos Nyilvántartása](#)
- Polgári jog: Kommentár a gyakorlat számára, az új Ptk. kommentárja, szerk. Petrik György, Budapest, HvgOrac, 2013.
- Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből, szerk. Gárdos István, HvgOrac, Bp. 2010.
- KRS: a forgalom biztonságát erősítheti az új hitelbiztosítéki nyilvántartás – [origo.hu, 2013. július 18.](#)
- Változások az új Ptk. a hitelbiztosítékok körében – [Orientpress, 2013. május 23.](#)
- Györfi-Tóth Péter: Milyen célokat szolgálhat a hitelbiztosítéki nyilvántartás? – [advocatus.dlapiper.hu, 2013. június 27.](#)
- [Dr. Gárdos István: Hitelbiztosítékok a szerződésben](#), In Benisné Györfi Ilona (szerk.): Tizenötödik Jogász Vándorgyűlés. Budapest, 2000, Magyar Jogász Egylet
- [Dr. Gárdos István: Fiduciárius biztosítékok az új polgári törvénykönyvben](#),
- [Dr. Gárdos István: Miért nem sikertörténet az ingó jelzálogjog?](#)
- [Szalóki Gergely: A biztosítéki jog fejlődésének lehetséges irányai](#)
- Bodzasi Balázs: A hitelszerződések és a hitelbiztosítékok gazdasági háttere és a jogi szabályozás változásai – [Iustum Aequum Salutare, 2012/3-4.](#)

Készítette: Kardos Krisztina
Képviselői Információs Szolgálat



Országgyűlési Könyvtár

E-mail: infoszolg@parlament.hu
Intranet: <http://infoszolg.ogyk.hu>
Tel.: (1) 441-4529; (1) 441-6486

Az információs jegyzet belső felhasználásra, az országgyűlési képviselők tájékoztatása céljából készült. A dokumentum az összeállítás elkészültének időpontjában fennálló aktuális helyzetet mutatja be. Az információs jegyzet szerzői jogvédelem alatt áll.