



Az Országgyűlés
Törvényalkotási bizottsága

Hivatkozási szám a TAB ülésén:
1. (T/10528)

A bizottság
kormánypárti
tagjainak javaslata.

Javaslat módosítási szándék megfogalmazásához
a Törvényalkotási bizottság számára
**a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény módosításáról szóló
T/10528. számú törvényjavaslathoz**

1. A törvényjavaslat 11. §-a a következők szerint módosul:

„11. § A Ptk. 5:100. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„5:100. § *[Az önálló zálogjog]*

(1) Pénzügyi intézmény javára ingatlanon jelzálogjog úgy is alapítható, hogy az a zálogtárgyat a biztosított követeléstől **[fennállásától]** függetlenül, meghatározott összeg erejéig terhelje (önálló zálogjog).

(2) Az önálló zálogjogot alapító zálogszerződés a zálogtárgy megjelölésén kívül azt a meghatározott összeget tartalmazza, amelynek erejéig a zálogtárgyból kielégítés kereshető. Ezt az összeget az ingatlan-nyilvántartásban is fel kell tüntetni.

(3) A zálogtárgyból való kielégítési jog gyakorlásának feltételeit a zálogjogosult és a zálogkötelezett között létrejövő biztosítéki szerződésben kell meghatározni. A biztosítéki szerződés**[nek]**t írásba **kell foglalni**, és **annak** tartalmaznia kell az önálló zálogjog alapításának biztosítéki célját, a kielégítési jog megnyílásának feltételeit és terjedelmét, ha a kielégítési jog felmondással nyílik meg, úgy a felmondás gyakorlásának módját és a felmondási időt is. A kielégítési jog a biztosítéki szerződésben foglaltaknak megfelelően gyakorolható.

(4) Az önálló zálogjog más pénzügyi intézményre egészben vagy részben, illetve részletekben átruházható. Az átruházással az önálló zálogjogot megszerző fél a biztosítéki szerződésben – az átruházás mértékének megfelelően – az átruházó helyébe lép. A szerző fél a megszerzett jogának – részben vagy részletekben történő átruházás esetén az önálló zálogjog megosztásának – az ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetését igényelheti.

(5) Ha a biztosítéki szerződés eltérően nem rendelkezik, a zálogjogosult kielégítése érdekében az önálló zálogjogot mind a zálogjogosult, mind a zálogkötelezett írásban felmondhatja. A felmondási idő – a felek eltérő megállapodása hiányában – hat hónap. Ha a kielégítési jog felmondással nyílik meg, annak kizárása semmis.

(6) A zálogkötelezett az önálló zálogjog mindenkori jogosultjával szemben hivatkozhat azokra a kifogásokra [és beszámíthatja azokat az ellenköveteléseket]is, amelyek [őt]a biztosítéki szerződésben meghatározott [alapján]követelés kötelezettjét megilletik. A biztosítéki szerződés szerint kielégíthető követelés összegét a kielégítési jog gyakorlása során befolyt vételár csökkenti.

(7) Az önálló zálogjoggal terhelt zálogtárgy tulajdonjogát megszerző fél a biztosítéki szerződésben a zálogkötelezett helyébe lép.

([7]8) Ha a biztosítéki szerződés nem jött létre, az önálló zálogjog létesítésének a biztosítéki szerződésben megjelölt célja véglegesen meghiúsult, vagy a biztosítéki szerződés, illetve a biztosítéki szerződés szerint a zálogtárgyból kielégíthető követelés – ide[]értve a megtérítési követelést is – megszűnt, [illette]továbbá, ha a biztosítéki szerződésbe foglalt más, az önálló zálogjog megszűnését eredményező ok vagy feltétel bekövetkezett, a zálogjogosult a zálogkötelezett írásbeli felszólítására köteles hozzájárulni ahhoz, hogy

a) az ingatlan-nyilvántartásba az önálló zálogjog jogosultjaként a zálogkötelezettet vagy az általa megjelölt [harmadik személyt]pénzügyi intézményt jegyezzék be, vagy
b) az önálló zálogjogot töröljék az ingatlan-nyilvántartásból.

([8]9) Az önálló zálogjog követelést biztosító zálogjoggá, ez utóbbi pedig önálló zálogjoggá a felek erre irányuló írásbeli megállapodásával és az átváltoztatás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével – a zálogjog ranghelyének megtartása mellett – átváltoztatható. Ehhez nem szükséges a rangsorban azonos ranghelyen vagy hátrább álló zálogjogosultak hozzájárulása sem.

([9]10) Az önálló zálogjogra egyebekben – ha a biztosított követeléstől [fennállásától]való függetlenségéből más nem következik – a követelést biztosító zálogjogra vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.””

2. A törvényjavaslat 14. §-a a következők szerint módosul:

„14. § A Ptk. 5:128. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„5:128. § [A kielégítési jog gyakorlása fogyasztóval szemben]

A zálogjogosult a fogyasztóval szembeni kielégítési jogát bírósági végrehajtáson kívül csak akkor gyakorolhatja, ha

a) [a kielégítés fejében az óvadék tárgyának tulajdonjogát szerzi meg, illetve él]az óvadék tárgyára vonatkozóan a közvetlen kielégítés jogával él,

b) az elzálogosított jogot vagy követelést e törvény szerint érvényesíti, vagy

c) a kielégítési jog megnyílása után a zálogkötelezettel a zálogtárgy zálogjogosult által történő értékesítésének módjában írásban megállapodott.””

3. A törvényjavaslat 25. §-a a következők szerint módosul:

„25. §

(1) Ez a törvény – a (2) és a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – 2016. július 1-jén lép hatályba.

(2) A 6-17. §, a 24. § a)-b) pont, a 28-29. § 2016. október 1-jén lép hatályba.

(3) A 22. § 2017. január 1-jén lép hatályba.”

Indokolás

A **javaslat 1. pontjához**: A módosító javaslat az önálló zálogjogra vonatkozó szabályozás egyes rendelkezéseit érinti, a benne foglalt változtatások részben szövegpontosító jellegűek, részben pedig szabályozási hiányosságot pótolnak. Az önálló zálogjog definitív szabályában a biztosított követelés fennállásától való függetlenségre utalás megtévesztő jellegű, hiszen a járulékos zálogjog is alapítható a biztosított követelés fennállásától függetlenül, pl. akkor, amikor a felek valamely jövőben keletkező követelés biztosítására alapítanak zálogjogot. A szabályozás nem jelölte meg pontosan, hogy a biztosítéki szerződés megkötésére kik kötelesek, és azt sem írta elő, hogy e szerződést is – annak jelentőségére és garanciális jellegére tekintettel, hasonlóan a zálogszerződéshez – írásba kell foglalni. A módosító javaslat ezért pótolja e hiányosságokat. Fontos és érdemi módosítás az is, amely egyértelművé teszi, hogy a zálogkötelezett a zálogjogosulttal szemben olyan kifogásokat is felhozhat, amelyek a zálogtárgyból a biztosítéki szerződés szerint kielégíthető követelés kötelezettjét (a Ptk. szerinti személyes kötelezettet) illetik meg. Ezzel kétséget kizáróvá válik, hogy a zálogkötelezett az alapjogviszonyból származó, a személyes kötelezettet megillető kifogásokat is ellene vetheti a zálogjogosult kielégítési igényének, vagyis e szabályozás teljes körűen kiküszöböli a kétszeres teljesítés kockázatát. Ugyanezen okból tartotta szükségesnek a módosító javaslat annak kimondását is, hogy ha a zálogtárgyból (a zálogtárgy értékesítéséből befolyt vételárból) a zálogjogosult kielégítéshez jutott, úgy ennek összegével a személyes kötelezettel szembeni követelés mértéke értelemszerűen csökken, ami azonban a dologi zálogkötelezett megtérítési igénye érvényesítésének nem akadály. Mellőzi ugyanakkor a módosító javaslat e körben az ellenkövetelések beszámítására utalást, hiszen a zálogkötelezettel szembeni kielégítési igénnyel, vagyis a zálogtárgyból való kielégítés túrésével szemben beszámítható – ezzel egynemű – ellenkövetelésről az adott esetben nem beszélhetünk.

Figyelemmel arra, hogy a törvényjavaslat Ptk. 5:100. §-t módosító rendelkezésének (4) bekezdése csak arról az esetről szól, amely szerint az önálló zálogjog átruházásával az önálló zálogjogot megszerző fél a biztosítéki szerződésben az átruházó helyébe lép, ehhez hasonlóan indokolt annak kimondása is, hogy az önálló zálogjoggal terhelt zálogtárgy tulajdonjogát megszerző fél pedig a biztosítéki szerződés zálogkötelezettjének helyébe lép.

Mivel a biztosítéki szerződés megkötése az önálló zálogjog létrejöttének nem feltétele, előfordulhat, hogy az önálló zálogjog e kötelező konstrukciós elemét az érintettek nem teljesítik, vagy teljesítik ugyan, de az önálló zálogjog fennállása alatt az bármely okból megszűnik. Ezért a módosító javaslat szükségesnek ítélte annak kimondását, hogy a zálogkötelezett ilyen esetekben is élhessen azzal az igénnyel, hogy az önálló zálogjogot saját javára, illetve más pénzügyi intézmény javára jegyezzék át, vagy azt az ingatlan-nyilvántartásból töröljék. Világossá tette ugyanakkor a módosító javaslat azt, hogy az önálló zálogjog jogosultjává nem bármely harmadik személy, hanem csak olyan személy válhat, akinek javára önálló zálogjog alapítható, vagyis jogosulti oldalon ebben az esetben is csak pénzügyi intézmény lehet az átjegyzett önálló zálogjog alanya.

Végül a követelést biztosító zálogjog szabályaira utaló rendelkezésben is indokolt ugyanazon módosítás végrehajtása, amelyről az önálló zálogjog definíciós szabályát érintően javasolt módosítás rendelkezik.

A javaslat 2. pontjához: A módosító javaslat egyértelművé teszi, hogy a törvényjavaslatnak a Ptk. 5:128. § *a)* pontjában foglaltak szerint megállapítandó rendelkezése valójában nem két önálló esetről szól, a másodikként megfogalmazott esetről, vagyis a közvetlen kielégítési jog gyakorlásának ugyanis része (egyik alosztala) az elsőként említett esetkör, amikor is az óvadék tárgyának tulajdonjogát szerzi meg a zálogjogosult a követelése kielégítéseként.

A javaslat 3. pontjához: A módosító javaslat a megfelelő felkészülési idő biztosítása céljából a zálogjogra, valamint az értékpapírrajra vonatkozó szabályok tekintetében későbbi hatálybalépési időpontot állapít meg.