

6:337. § [Törvényes zálogjog]

(1) Ingatlan bérbeadóját zálogjog illeti a bérleti díj és a költségek erejéig a bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain.

(2) A bérbeadó mindaddig, amíg zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

(3) Ha a bérelő kifogásolja a zálogjog fennállását, terjedelmét vagy azt, hogy a bérbeadó a követelésére teljes fedezetet nyújtó vagyontárgyakon felül más vagyontárgyak elszállítását is megakadályozta, a bérbeadó nyolc napon belül köteles zálogjogát bírósági úton érvényesíteni. Ha ezt elmulasztja, zálogjoga megszűnik.

(4) Ha a bérelő a zálogjoggal terhelt dolgot a bérbeadó engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, a bérbeadó követelheti a dolognak a bérelő költségén való visszaszállítását. A dolog visszaszállításával a zálogjog feléled.

[37] A bérelő ingóságainak bérleménybe való bevitele - a bérelő fizikai uralma mellett - megvalósítja egyben a zálogjogosult bérbeadó jogi értelemben vett birtokát is a bevitt ingóságok felett. A bérlőnek a bérleménybe bevitt ingó vagyontárgyai felett a bérbeadó - önmagában a bevétel eredményeként - jogi hatalmat szerez [Ptk. 5:1. § (1) bekezdés], amelyre birtokvédelem illeti meg a Ptk. 6:337. § (2) és a (4) bekezdésében írtak szerint.

VII. CÍM

A ZÁLOGJOG

XXI. Fejezet

A zálogjog létrejötte

5:86. § [A zálogjog]

(1) 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.

(2) A kielégítési jogot - ha e törvény másképpen nem rendelkezik - a zálogtárgyra az elzálogosítás után szerzett jogok nem érintik.

5:87. § [A zálogjog létrejötte]

A zálogjog létrejön, ha

- a) a zálogjogosult és a zálogkötelezett megalapítja a zálogjogot; és
- b) a zálogkötelezett rendelkezési joggal bír a zálogtárgy fölött.

5:88. § [A zálogjog alapítása]

Zálogjog megalapításához zálogszerződés és erre tekintettel

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

5:89. § [A zálogszerződés]

(1) A zálogszerződésben a zálogkötelezett és a zálogjogosult zálogjognak meghatározott zálogtárgyon és - ha e törvény eltérően nem rendelkezik - meghatározott követelés biztosítása céljából való alapításában állapodnak meg.

(2) A zálogszerződés alapján a zálogkötelezett köteles

a) kézzzálogjog esetén a zálogjogosult részére átruházni a zálogtárgy birtokát vagy az a feletti hatalmat;

b) jelzálogjog esetén megadni a zálogjog bejegyzéséhez szükséges hozzájárulást; illetve

c) a zálogjogosult választása szerint, az elzálogosított követelés kötelezettjét írásban értesíteni a zálogjog megalapításáról, vagy az erről szóló nyilatkozatot a zálogjogosult részére kiadni.

(3) A zálogszerződés létrejöttéhez a zálogtárgy és a biztosított követelés meghatározása szükséges.

(4) A zálogtárgy fajta és mennyiség szerint vagy más, a zálogtárgy azonosítására alkalmas körülírással is meghatározható. A meghatározás magában foglalhat olyan vagyontárgyat is, amely még nem létezik, vagy amely felett a zálogkötelezettet nem illeti meg a rendelkezési jog.

(5) A zálogjoggal biztosított követelést annak azonosítására alkalmas módon - az alapul fekvő egy vagy több jogviszonyra utalással és az összeg meghatározásával vagy a biztosított követelés azonosítására alkalmas más hasonló módon - kell meghatározni. A meghatározás magában foglalhat olyan követelést is, amely még nem jött létre.

(6) A zálogszerződést írásba kell foglalni. Kézzzálogjog esetén a zálogszerződést pótolhatja a zálogjogosult által kiállított értékpapír, amely a zálogjogosulttal szemben feljogosítja az okirat birtokosát arra, hogy az értékpapírban meghatározott összeg ellenében, az értékpapírban meghatározott időtartamon belül megkapja a zálogtárgyat.

5:90. § [Fogyasztói zálogszerződés]

Ha a zálogkötelezett természetes személy, és a zálogtárgy elsősorban a zálogkötelezett szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenysége körébe nem tartozó célra használatos, továbbá a zálogjoggal biztosított követelés nem a kötelezett szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenysége körébe tartozó jogviszonyból fakad, a zálogszerződésre vonatkozó rendelkezéseket az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni:

a) zálogtárgy a zálogkötelezett tulajdonában álló, egyedileg meghatározott vagyontárgy vagy olyan vagyontárgy lehet, amelynek tulajdonjogát a zálogkötelezett a zálogjogosult által nyújtott kölcsön, illetve fizetési haladék segítségével szerzi meg;

b) a biztosított követelés meghatározásának tartalmaznia kell a követelés - járulékok nélküli - összegének megjelölését, vagy azt az összeget, amelynek erejéig a zálogjogosult a zálogtárgyból kielégítést kereshet.

5:91. § [A zálogszerződés felek közötti hatálya]

A zálogszerződés alapján a feleket egymással szemben a zálogjog megalapítása hiányában is megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyeket e törvény a zálogjogosult és a zálogkötelezett számára megállapít.

5:92. § [Törvényes zálogjog]

A zálogszerződést pótolja a jogszabály olyan rendelkezése, amely alapján valamely követelés jogosultját zálogjog illet meg.

5:93. § [A jelzálogjog bejegyzése]

(1) A jelzálogjogot

a) ingatlan esetén az ingatlan-nyilvántartásba;

b) ingó dolog, valamint jog és követelés esetén a hitelbiztosítéki nyilvántartásba kell bejegyezni.

(2) Ha az ingó dolog tulajdonjogát vagy a jog fennállását közhiteles nyilvántartás (a továbbiakban: lajstrom) tanúsítja, a jelzálogjog megalapításához a megfelelő lajstromba való bejegyzés szükséges.

(3) Az ingatlan-nyilvántartásba és a lajstromba való bejegyzésre a zálogszerződés vagy a zálogkötelezett bejegyzési engedélye alapján kerülhet sor, ha

a) a zálogszerződés vagy a bejegyzési engedély egyedileg meghatározza a zálogtárgyat; és

b) a zálogkötelezett a dolognak vagy jognak az ingatlan-nyilvántartás vagy lajstrom szerinti tulajdonosa vagy jogosultja.

(4) A hitelbiztosítéki nyilvántartásba való bejegyzésre egyedileg vagy körülírással meghatározott zálogtárgy tekintetében kerülhet sor. A bejegyzésnek nem akadály, ha a bejegyezni kívánt zálogtárgy a bejegyzés időpontjában nem létezik, vagy azon a zálogkötelezettet nem illeti meg a rendelkezési jog.

5:94. § [A birtokátruházás kézizálogjog esetén]

(1) A birtokátruházást pótolja, ha a dolgot a zálogjogosult és a zálogkötelezett közös birtokban tartja, vagy részükre harmadik személy mint zálogtartó őrzi.

(2) Ha a dolog harmadik személy albirtokos birtokában van, és a birtok átruházása a dolog kiadása iránti igénynek az átruházásával történik, a kézizálogjog megalapításához az is szükséges, hogy a tulajdonos az albirtokost az elzálogosításról értesítse.

(3) Nem jön létre a kézizálogjog, ha a birtokátruházás a tulajdonos és a zálogjogosult erre irányuló megállapodásával megy végbe oly módon, hogy a tulajdonos albirtokosként továbbra is a dolog birtokában marad.

5:95. § [Az óvadék alapítása]

(1) Óvadék

a) pénzen és értékpapíron,

b) fizetésszámla-követelésen, illetve betétszerződésből eredő követelésen vagy egyébként jogszabály rendelkezése szerint számlavezetőként erre feljogosított intézmény által vezetett számlán nyilvántartott követelésen (a továbbiakban e cím alkalmazásában: fizetésszámla-követelés), továbbá

c) jogszabályban óvadék tárgyaként meghatározott más vagyontárgyon alapítható.

(2) Óvadéket pénzen és nem dematerializált értékpapíron kézizálogjogként, dematerializált értékpapíron, fizetésszámla-követelésen és jogszabályban óvadék tárgyaként meghatározott más vagyontárgyon pedig úgy kell alapítani, hogy annak eredményeként az óvadék tárgya egyértelműen azonosítható módon az óvadék kötelezettjének hatalmából az óvadék jogosultjának hatalmába kerüljön, vagy az óvadék kötelezettjének korlátlan rendelkezése alól egyébként kikerüljön.

(3) Dematerializált értékpapíron és fizetésszámla-követelésen óvadék

a) a számlatulajdonos, a számlavezető és az óvadék jogosultja közötti írásbeli megállapodással, amely szerint a számlavezető a számlatulajdonos rendelkezéseit az óvadék jogosultjának jóváhagyásával, az óvadék jogosultjának rendelkezéseit a számlatulajdonos jóváhagyása nélkül is teljesíti; vagy

b) a számlavezető javára önmagában a számlatulajdonos és a számlavezető közötti zálogszerződéssel is alapítható.

(4) A számlavezető a dematerializált értékpapíron és fizetésszámla-követelésen fennálló óvadékot valamennyi számlakivonaton és egyéb egyenlegközlő iraton köteles feltüntetni.

5:96. § [Zálogjogosulti bizományos]

(1) A követelés jogosultja, illetve több ilyen jogosult együttesen a zálogszerződésben vagy egyébként írásban zálogjogosulti bizományost jelölhet ki. A kijelölést írásba kell foglalni. A zálogjogosulti bizományos a saját nevében - az őt kijelölő jogosultak, mint zálogjogosultak javára, ideértve saját magát is, ha a követelésnek is jogosultja - zálogszerződést köthet.

(2) A zálogjogosulti bizományos kijelölése harmadik személyekkel szemben attól az időponttól hatályos, amikor a bizományos személyét - zálogjogosulti bizományosi minősége feltüntetésével - az ingatlan-nyilvántartásba, a lajstromba vagy a hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyzik.

(3) A zálogjogosulti bizományos kijelölésének visszavonása esetén a zálogjogosult - több zálogjogosult esetén ezek együttesen - a kijelölés visszavonásával egyidejűleg új zálogjogosulti bizományost jelölhet ki, vagy maga lép a zálogjogosulti bizományos helyébe. A zálogjogosulti bizományos kijelölésének visszavonása harmadik személyekkel szemben attól az időponttól hatályos, amikor az új zálogjogosulti bizományost vagy a zálogjogosultat az ingatlan-nyilvántartásba, a lajstromba vagy a hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyzik.

(4) Zálogjogosulti bizományos bejegyzése esetén az ingatlan-nyilvántartás, a lajstrom és a hitelbiztosítéki nyilvántartás nem tartalmazza azoknak a zálogjogosultaknak a nevét, akinek javára a zálogjogosulti bizományos eljár.

(5) Az ingatlan-nyilvántartásba, a lajstromba vagy a hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyzett zálogjogosulti bizományost a zálogjogosult jogai illetik és kötelezettségei terhelik, e körben a zálogjogosulti bizományos a saját nevében, a zálogjogosult javára jár el.

(6) A zálogjogosult a zálogjogból fakadó jogokat a zálogjogosulti bizományos bejegyzésének tartama alatt nem gyakorolhatja, azonban a zálogjogosulti bizományos magatartásáért - ha a zálogkötelezett hozzájárulásával a zálogjogosultak és a zálogjogosulti bizományos eltérően nem rendelkeznek - úgy felel, mintha maga járt volna el.

(7) A zálogjoggal biztosított követelés átruházása a zálogjogosulti bizományos jogait és kötelezettségeit nem érinti.

(8) A zálogjogosulti bizományos köteles saját vagyonától elkülönítve tartani és kezelni mindazt, ami a zálogjog érvényesítése alapján vagy egyébként a zálogjoggal kapcsolatban hozzá befolyt vagy a birtokába került. A zálogjogosulti bizományos hitelezői nem támaszthatnak igényt

a) a zálogkötelezettel szemben fennálló és a zálogjogosultat illető követelésekre;

b) a zálogjogosulti bizományoshoz befolyt és elkülönítve tartott vagy kezelt pénzeszegekre, amelyekről megállapítható, hogy a zálogjogosultat illetik.

XXII. Fejezet

A zálogjoggal biztosított követelés

5:97. § [A zálogjoggal biztosítható követelés]

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

(2) Ha a zálogjogot nem pénzkövetelés biztosítására alapították, a zálogjog a követelés nemteljesítéséből eredő kártérítési igényt vagy egyéb pénzkövetelést biztosítja.

(3) Bírósági eljárásban nem érvényesíthető követelés biztosítására zálogjog nem alapítható.

5:98. § [A zálogtárggyal való helytállás terjedelme]

(1) A zálogtárggyal való helytállás terjedelme annak a követelésnek a mindenkori terjedelméhez igazodik, amelynek biztosítására a zálogtárgy szolgál.

(2) A zálogtárggyal való helytállás kiterjed a zálogjoggal biztosított követelés kamataira, a követelés és a zálogjog érvényesítésének szükséges költségeire és a zálogtárgyra fordított szükséges költségekre.

(3) Ha a felek meghatározták azt az összeget, amelynek erejéig a zálogjogosult kielégítést kereshet a zálogtárgyból, a zálogjog a követelést és járulékait annyiban biztosítja, amennyiben azok a keretösszeget nem haladják meg.

5:99. § [A biztosított követelés átruházása és megterhelése]

(1) A biztosított követelés átruházásával vagy egyéb módon való átszállásával a zálogjog is átszáll a követelés új jogosultjára. A követelés átruházója köteles a zálogtárgyat vagy a jelzálogjog átszállásának a bejegyzéséhez szükséges engedélyt az új zálogjogosult részére kiadni.

(2) A biztosított követelés egy részének átruházása esetén a régi és az új zálogjogosultat azonos ranghelyen, a követeléseik arányában illeti meg a zálogjog.

(3) A zálogjogot - az önálló zálogjog kivételével - a zálogjoggal biztosított követeléssel együtt lehet átruházni vagy megterhelni.

(4) A zálogjoggal biztosított követelés alzálogjog alapítása útján terhelhető meg zálogjoggal. Az alzálogjog tárgya a zálogjog és az általa biztosított követelés, az alzálogjogra - ha e törvény eltérően nem rendelkezik - a zálogjogra vonatkozó szabályok irányadók.

5:100. § [Az önálló zálogjog]

(1) Pénzügyi intézmény javára ingatlanon jelzálogjog úgy is alapítható, hogy az a zálogtárgyat a biztosított követeléستől 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 szerződést 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 is, amelyek a biztosítéki szerződésben meghatározott 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. A biztosítéki szerződés szerint kielégíthető

követelést kielégítő kötelezettet, zálogkötelezettet vagy harmadik személyt a megtérítési követelése biztosítására - ha az nem pénzügyi intézmény - az önálló zálogjog ranghelyén, annak helyébe lépő követelést biztosító zálogjog illeti meg. A megtérítési követelése biztosítékként a követelést kielégítő pénzügyi intézményre az önálló zálogjog átszáll.

(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 - ideértve a megtérítési követelést is - megszűnt, 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 pénzügyi intézményt jegyezzék be, vagy

b) az önálló zálogjogot töröljék az ingatlan-nyilvántartásból.

(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.

(10) Az önálló zálogjogra egyebekben - ha a biztosított követeléstől való függetlenségéből más nem következik - a követelést biztosító zálogjogra vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

XXIII. Fejezet

A zálogjog tárgya

5:101. § [A zálogtárgyak]

(1) Zálogjog tárgya bármely vagyontárgy lehet.

(2) Kézizálogjog tárgya ingó dolog lehet.

(3) Közös tulajdonban álló dolognak a zálogkötelezett tulajdonában lévő tulajdoni hányada, több személyt megillető jognak a zálogkötelezettet megillető hányada, továbbá osztható követelés meghatározott része kivételével dolog vagy jog egy részén nem lehet zálogjogot alapítani.

(4) Ha a zálogtárgy jog vagy követelés és e törvény eltérően nem rendelkezik vagy a zálogtárgy természetéből más nem következik, a zálogtárgy tulajdonjogán a jogot vagy a követelést, a zálogtárgy tulajdonosán a jogosultat kell érteni.

(5) A követelésen alapított zálogjogra vonatkozó szabályok megfelelően alkalmazandóak, ha a zálogjog tárgya jog.

5:102. § [A körülírással meghatározott zálogtárgy]

Ha a hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyzett zálogjog tárgyát körülírással határozták meg, a zálogjog tárgyát mindenkor azok a körülírásnak megfelelő dolgok, jogok, követelések alkotják, amelyek felett a zálogkötelezett rendelkezési joggal bír. 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.

5:103. § [A zálogtárgy alkotórészei, tartozékai és hasznai]

(1) A zálogjog a dolgot mindenkor alkotórészeivel együtt terheli. A zálogjog kétség esetén kiterjed a dolog mindenkor tartozékaira is.

(2) A zálogjog kiterjed a dolog termékeire, terményeire, szaporulatára és a zálogtárgy egyéb hasznaira.

(3) 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.

5:104. § [A zálogtárgy helyébe lépő dolog vagy más érték]

(1) A zálogtárgy értékcsökkenése vagy elpusztulása esetén járó biztosítási összeg, kártérítés vagy más érték, illetve az ezekre vonatkozó követelés a zálogtárgy helyébe lép vagy a zálogfedezet kiegészítésére szolgál.

(2) A zálogtárgy kisajátításáért kapott kártalanítás vagy az erre vonatkozó követelés a zálogtárgy helyébe lép.

(3) Ha a zálogjogosult károsodás elhárítása érdekében értékesíti a zálogtárgyat, a befolyt vételár a zálogtárgy helyébe lép.

(4) Ha a hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyzett zálogjog tárgyát a zálogkötelezett a rendes gazdálkodás körében értékesíti, az értékesítésből származó bevétel az eredeti zálogtárgy helyébe lép.

(5) Ha a zálogkötelezett a zálogtárgyat feldolgozza, átalakítja, más vagyontárgyakkal egyesíti vagy vegyíti, a feldolgozással, átalakítással, egyesüléssel vagy vegyüléssel keletkezett új dolog az eredeti zálogtárgy helyébe lép.

(6) Ha a zálogkötelezett vagy a személyes kötelezett az eredeti zálogtárgy helyett megfelelő új zálogtárgyat vagy a zálogtárgy értékének csökkenése esetén kiegészítő zálogtárgyat adott, az új zálogtárgy az eredeti helyébe vagy mellé lép.

(7) Az elzálogosított követelés teljesítéseként szolgáltatott, illetve az elzálogosított követelést biztosító zálogjog, kezesség vagy más biztosíték alapján befolyt pénz vagy más vagyontárgy az eredeti zálogtárgy helyébe lép.

(8)

5:105. § [Zálogjog több zálogtárgyon]

(1) Ha a zálogjog ugyanannak a követelésnek biztosítására több zálogtárgyat terhel, a megfelelő nyilvántartásban fel kell tüntetni, hogy a jelzálogjog egyetemleges. Nem kell az egyetemlegességre külön utalni, ha valamennyi zálogtárgy tekintetében ugyanaz a zálogkötelezett, és a zálogjog a hitelbiztosítéki nyilvántartásba van bejegyezve.

(2) Egyetemleges zálogjog esetén minden zálogtárgy az egész követelés biztosítására szolgál. A zálogjogosult határozhatja meg a zálogjog érvényesítésének sorrendjét, azonban a kielégítési jog csupán annyi zálogtárgyra terjed ki, amennyi a biztosított követelés kielégítéséhez szükséges.

XXIV. Fejezet

A felek jogai és kötelezettségei a kielégítési jog megnyílása előtt

5:106. § [A kézzzálogjog tárgyának birtoklása, használata és hasznosítása]

(1) A zálogjogosult jogosult a kézzzálogjog tárgyát birtokában tartani és köteles a zálogtárgyat épségben megőrizni.

(2) A feleknek a zálogtárgy birtoklásával, használatával és hasznosításával kapcsolatos jogaira és kötelezettségeire a visszterhes letét szabályai az irányadóak, azzal, hogy a zálogkötelezett a zálogjog fennállása alatt nem jogosult a zálogtárgyat visszakövetelni.

5:107. § [A kézizálogfedezet védelme]

(1) A zálogkötelezett vagy a személyes kötelezett jogosult ellenőrizni a zálogtárgy állagát és használatát.

(2) Ha a zálogtárgy értékének csökkenése a követelés kielégítését veszélyezteti, és a zálogkötelezett - a zálogjogosult megfelelő határidőt tartalmazó felszólítása ellenére - a zálogtárgy állapotát nem állítja helyre, nem ad megfelelő új zálogtárgyat vagy az értékcsökkenés mértékének megfelelő kiegészítő biztosítékot, a zálogjogosult a zálogtárgyat - a zálogtárgy tulajdonosa helyett és nevében eljárva - értékesítheti a további értékcsökkenés megelőzése érdekében. A zálogjogosult felszólítás és határidőtűzés nélkül jogosult a zálogtárgyat értékesíteni, ha a felszólítás elháríthatatlan akadályba ütközik vagy a zálogkötelezett intézkedésének bevárása a zálogtárgy további jelentős értékcsökkenésével járna.

(3) Ha a zálogkötelezett vagy a személyes kötelezett más megfelelő vagyontárgyat ajánl fel, és ez a kielégítési jogot nem veszélyezteti, a zálogjogosult köteles a zálogtárgyat visszaadni.

(4) Az óvadék tárgya és egyéb nyilvános információ alapján egyértelműen meghatározható értékkel rendelkező osztható zálogtárgy vagy a biztosított követelés értékének változása esetén a zálogkötelezett kiegészítő biztosíték nyújtására, illetve a zálogjogosult a túlzott biztosíték zálogkötelezett részére való arányos kiadására köteles.

(5) A zálogkötelezett jogosult a zálogtárgy helyébe lépett biztosítási összeget, kártérítést vagy más értéket a zálogtárgy helyreállítására fordítani, ha ez a biztosított követelés kielégítését nem veszélyezteti.

5:108. § [A jelzálog jog tárgyának birtoklása, használata és hasznosítása]

(1) A zálogkötelezett jogosult a jelzálog jog tárgyát birtokában tartani, rendeltetésszerűen használni és hasznosítani, továbbá köteles a zálogtárgyat épségben megőrizni.

(2) A hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyzett jelzálog jog kötelezettje a rendes gazdálkodás körében jogosult a körülírással meghatározott zálogtárgyat feldolgozni, átalakítani, egyesíteni, vegyíteni és elidegeníteni.

5:109. § [A jelzálogfedezet védelme]

(1) A zálogjogosult a zálogtárgy állagát és használatát ellenőrizheti.

(2) Ha a zálogkötelezett vagy harmadik személy a zálogtárgy épségét veszélyezteti, a zálogjogosult gyakorolhatja a károsodás veszélye esetén a veszélyeztetettet megillető jogokat.

(3) Ha a zálogtárgy értékének csökkenése a követelés kielégítését veszélyezteti, és a zálogkötelezett - a zálogjogosult megfelelő határidőt tartalmazó felszólítása ellenére - a zálogtárgy állapotát nem állítja helyre, nem ad megfelelő új zálogtárgyat vagy az értékcsökkenés mértékének megfelelő kiegészítő biztosítékot, a zálogjogosult a zálogtárgyat értékesítheti a további értékcsökkenés megelőzése érdekében.

(4) A zálogkötelezett jogosult a zálogtárgy helyébe lépett biztosítási összeget, kártérítést vagy más értéket a zálogtárgy helyreállítására fordítani, ha ez a biztosított követelés kielégítését nem veszélyezteti.

5:110. § [Az elzálogosított követelés mint zálogfedezet védelme]

(1) Az elzálogosított követelés kötelezettjének a zálog jog megalapításáról való - az elzálogosított követelés és a zálogjogosult megjelölését tartalmazó - írásbeli értesítését követően a zálogjogosulttal szemben hatálytalan a zálogkötelezett és az elzálogosított követelés kötelezettje közötti szerződés megszüntetése vagy olyan módosítása, amely a zálogjogosult kielégítési jogát hátrányosan érinti vagy egyébként a zálogfedezetet csökkenti. A szerződés megszüntetése vagy módosítása azonban hatályossá válik, ha ahhoz a zálogjogosult a

zálogkötelezetthez és az elzálogosított követelés kötelezettjéhez intézett nyilatkozattal hozzájárul.

(2) A kötelezett a zálogjogosulttal szemben azokat a kifogásokat érvényesítheti és azokat az ellenköveteléseket számíthatja be, amelyek a zálogkötelezettel szemben az értesítésekor már fennállt jogalapon keletkeztek.

5:111. § [Az elzálogosított követelés kötelezettjének jogai és kötelezettségei]

(1) Az elzálogosított követelés kötelezettje mindaddig a zálogkötelezett részére köteles teljesíteni, amíg olyan teljesítési utasítást nem kap, amely meghatározza a zálogjogosult személyét, székhelyét, természetes személy esetén lakóhelyét, szokásos tartózkodási helyét vagy számlaszámát. Ezt követően a kötelezett a teljesítési utasításnak megfelelően teljesíthet.

(2) A teljesítési utasítás akkor váltja ki az (1) bekezdés szerinti joghatást, ha az utasítás az elzálogosításról szóló értesítésbe van foglalva, egyébként a zálogkötelezettől származik, vagy ha a zálogjogosult a zálogszerződéssel vagy más hitelt érdemlő módon igazolja a követelés elzálogosítását. Ha az elzálogosításról szóló értesítés megjelölte a zálogjogosultat, de nem tartalmazta a teljesítési utasítást, teljesítési utasítást kizárólag a zálogjogosult adhat.

(3) A zálogjogosult a kielégítési jog megnyílása után küldhet teljesítési utasítást.

(4) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően, a teljesítési utasítás nem érinti a számlavezető banknak a számlatulajdonossal szemben a számla- illetve betétszerződés alapján fennálló jogait és kötelezettségeit.

(5) A zálogkötelezett a zálogjogosult kérésére köteles az elzálogosított követelés érvényesítéséhez szükséges okiratokat átadni. Ha az elzálogosított követelés esedékessége a jogosult jognyilatkozatától vagy egyéb általa teljesítendő feltételtől függ, a zálogjogosult megteheti e jognyilatkozatot vagy teljesítheti az esedékesség bekövetkezéséhez szükséges feltételt.

XXV. Fejezet

A hitelbiztosítéki nyilvántartás

5:112. § [A hitelbiztosítéki nyilvántartás alapelvei]

(1) A hitelbiztosítéki nyilvántartás a zálogkötelezettek személyéhez kapcsolódóan tartalmazza a nem lajstromozott ingó dolgokon, jogokon és követeléseken alapított jelzálogjogokat, valamint az e törvényben meghatározott egyéb biztosítéki jogokat.

(2) A hitelbiztosítéki nyilvántartás nyilvános, tartalmát az interneten bárki ingyen, személyazonosítás nélkül megtekintheti.

5:113. § [A hitelbiztosítéki nyilvántartás tartalmát meghatározó nyilatkozatok]

(1) A hitelbiztosítéki nyilvántartásba való bejegyzésre, a bejegyzés módosítására és törlésére a zálogjogosultnak, illetve a zálogkötelezettnek jogszabályban meghatározott, elektronikus formanyomtatvány kitöltése útján, a hitelbiztosítéki nyilvántartás internetes honlapján tett nyilatkozata alapján, a nyilatkozat tartalmi vizsgálata nélkül kerül sor.

(2) A zálogjogosult által tett nyilatkozatról a zálogkötelezett, a zálogkötelezett által tett nyilatkozatról a zálogjogosult a nyilatkozattételt követően késedelem nélkül, elektronikus úton értesítést kap.

(3) Nyilatkozatok megtételére a hitelbiztosítéki nyilvántartás felhasználóiként nyilvántartásba vett személyek jogosultak.

(4) A nyilatkozatok megtétele során az a természetes személy jogosult a felhasználóként nyilvántartásba vett jogi személy vagy egyéb szervezet nevében eljárni, akit a szervezet a nyilvántartásba vételkor vagy azt követően a nevében eljárni jogosult személyként megjelölt.

(5) A nyilatkozatok megtételére a saját vagy más nevében eljáró személy elektronikus személyazonosítását követően kerülhet sor.

5:114. § [A zálogjog bejegyzése]

(1) Zálogjog bejegyzésére irányuló nyilatkozatot a zálogjogosult vagy a zálogkötelezett tehet.

(2) Ha a zálogjog bejegyzésére irányuló nyilatkozatot a zálogjogosult tette, a nyilatkozat alapján a zálogjog bejegyzésére akkor kerül sor, ha a bejegyzéshez a zálogkötelezett elektronikus formában a hitelbiztosítéki nyilvántartás internetes honlapján tett nyilatkozatával hozzájárult.

(3) Ha a zálogjog bejegyzésére irányuló nyilatkozatot a zálogkötelezett tette, a zálogjog bejegyzésére a nyilatkozat alapján kerül sor.

5:115. § [A zálogjog bejegyzésére irányuló nyilatkozat tartalma]

(1) A zálogjog bejegyzésére olyan nyilatkozat alapján kerül sor, amely tartalmazza

- a) a zálogkötelezett nevét és külön jogszabályban meghatározott adatait;
- b) a zálogjogosult nevét és külön jogszabályban meghatározott adatait;
- c) a jogi személy vagy egyéb szervezet nevében eljáró természetes személy nevét és külön jogszabályban meghatározott adatait; és
- d) a zálogtárgy egyedileg vagy körülírással való meghatározását.

(2) A zálogjog bejegyzésére irányuló nyilatkozat tartalmazhatja azt az összeget is, amelynek erejéig a zálogjogosult a zálogtárgyból kielégítést kereshet.

5:116. § [A hitelbiztosítéki nyilvántartás tartalma]

A hitelbiztosítéki nyilvántartás minden bejegyzett zálogjog vonatkozásában tartalmazza

- a) a zálogjog bejegyzésére irányuló nyilatkozatban foglaltakat;
- b) a zálogjog bejegyzésének időpontját; és
- c) a bejegyzés sorszámát.

5:117. § [A zálogjog törlése]

(1) Zálogjog törlésére irányuló nyilatkozatot a zálogjogosult és a zálogkötelezett is tehet.

(2) Ha a zálogjog törlésére irányuló nyilatkozatot a zálogjogosult tette, a zálogjog törlésére a nyilatkozat alapján kerül sor.

(3) Ha a zálogjog törlésére irányuló nyilatkozatot a zálogkötelezett tette, a nyilatkozat alapján a zálogjog törlésére akkor kerül sor, ha a zálogjogosult

- a) a zálogjog törléséhez hozzájárult; vagy
- b) a zálogkötelezettnek a zálogjog törlésére irányuló nyilatkozatától számított harminc napon belül nem tett a bejegyzés fenntartására irányuló nyilatkozatot.

(4) A zálogjogosult köteles a zálogjog törléséhez hozzájárulni, illetve nem jogosult a bejegyzés fenntartására irányuló nyilatkozatot tenni, ha nem áll fenn zálogjoggal biztosított követelése vagy olyan jogviszony, amelynek alapján a jövőben zálogjoggal biztosított követelése keletkezhet.

XXVI. Fejezet

A zálogjogok rangsora

5:118. § [A zálogjog megalapításához kötődő rangsor elve]

Ha ugyanazt a zálogtárgyat több zálogjog terheli, a kielégítési jog a zálogjogosultakat a zálogjogok alapításának a sorrendjében illeti meg.

5:119. § [A zálogtárgy helyébe lépő vagy a zálogfedezet kiegészítésére adott tárgyon fennálló zálogjog ranghelye]

A zálogtárgy helyébe lépő vagy a zálogfedezet kiegészítésére adott vagyontárgyon - hacsak azt egyéb zálogjogok nem terhelik - a zálogjog az eredeti zálogtárgyon alapított zálogjog ranghelye szerint áll fenn.

5:120. § [A hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyzett zálogjog tárgyainak változása]

Ha a hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyzett zálogjog tárgya több, körülírással meghatározott vagyontárgy, az egyes dolgok, jogok és követelések változása a zálogjog ranghelyét nem érinti.

5:121. § [A rendelkezési jog korábbi jogosultja által alapított zálogjog]

A hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyzett zálogjog tárgya felett a rendelkezési jog korábbi jogosultja által alapított zálogjog megelőzi azt a jelzálogjogot, amelyet e zálogjogot megelőzően alapítottak, de - a rendelkezési jog hiányában - csak ezt követően jött létre.

5:122. § [A zálogtárgy megszerzését biztosító zálogjog elsőbbsége]

Az eladónak az ingó zálogtárgy vételára iránti vagy a hitelezőnek az ingó zálogtárgy tulajdonjoga megszerzéséhez nyújtott kölcsön visszafizetése iránti követelését biztosító jelzálogjog megelőzi a vevő vagy az adós által korábban alapított jelzálogjogokat, ha a zálogtárgy átruházása előtt

- a) a zálogjogot bejegyzik a hitelbiztosítéki nyilvántartásba; és
- b) a zálogjogosult írásban értesíti a zálogjog megalapításáról azokat a korábbi zálogjogosultakat, akiknek a jelzálogjoga, a zálogkötelezett tulajdonába kerülése esetén, kiterjed az új zálogtárgyra.

5:123. § [Óvadék és jelzálogjog közötti rangsor]

Ha ugyanazt a zálogtárgyat óvadék és jelzálogjog is terheli, az óvadék jogosultját kielégítési elsőbbség illeti meg a jelzálogjog jogosultjával szemben.

5:124. § [Ranghely-szerződés]

- (1) A zálogjogok rangsora valamennyi érdekelt hozzájárulásával megváltoztatható. A rangsor megváltozásához a ranghely megváltozásának a bejegyzése, illetve feljegyzése szükséges.
- (2) A bejegyzések ranghelyével való rendelkezés nem járhat harmadik személy - a ranghely módosításának időpontjában bejegyzett - jogának sérelmével.
- (3) A rangsor megváltoztatása folytán előrelépett zálogjog az előrelépéssel szerzett ranghelyét megtartja akkor is, ha a hátralépett zálogjog megszűnik.

5:125. § [A zálogjog ranghelyének előzetes biztosítása]

- (1) A tulajdonos a megfelelő nyilvántartásba - meghatározott személy javára vagy a jogosult megjelölése nélkül - feljegyeztetheti, illetve bejegyezheti, hogy valamely vagyontárgyat zálogjoggal kíván megterhelni.
- (2) A feljegyzés iránti kérelemben, illetve a bejegyzésben meg kell határozni azt az összeget, amelynek erejéig a tulajdonos zálogjogot kíván alapítani.
- (3) Az előzetesen biztosított ranghelyre bejegyzett zálogjog a feljegyzés, illetve a bejegyzés ranghelyéhez igazodó ranghelyet kap.

XXVII. Fejezet

A zálogjog érvényesítése

1. A kielégítési jog gyakorlásának általános szabályai

5:126. § [A kielégítési jog]

- (1) A zálogjogosult kielégítési joga a zálogjoggal biztosított követelés esedékessé válásakor, a teljesítés elmulasztása esetén nyílik meg.

(2) Az önálló zálogjog jogosultjának kielégítési joga - ha a felek a biztosítéki szerződésben másként nem állapodtak meg - az önálló zálogjog felmondásával és a felmondási idő elteltével nyílik meg.

(3) A kielégítési jog gyakorlása a zálogjogosult választása szerint bírósági végrehajtás útján vagy - fogyasztóval szemben e törvény szerinti korlátozással - bírósági végrehajtáson kívül történhet.

(4) A fizetesiszámla-követelést terhelő jelzálogjog érvényesítése bírósági végrehajtás útján történhet.

2. A zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének közös szabályai

5:127. § [A kielégítési jog bírósági végrehajtáson kívüli gyakorlásának módjai]

(1) A kielégítési jog bírósági végrehajtáson kívüli gyakorlása a zálogjogosult választása szerint

a) a zálogtárgy zálogjogosult általi értékesítése;

b) a zálogtárgy tulajdonjogának a zálogjogosult által történő megszerzése; vagy

c) az elzálogosított jog vagy követelés érvényesítése
útján történik.

(2) A zálogjogosult a kielégítési jog érvényesítésének választott módjáról másakra térhet át.

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

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

a) 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 zálogkötelezett a zálogtárgy zálogjogosult által történő értékesítésének módjában írásban megállapodott.

5:129. § [A zálogjog érvényesítésének átvételéhez való jog]

(1) A zálogjog érvényesítését megkezdő zálogjogosultat megelőző ranghelyű zálogjogosult a zálogjogot érvényesítő zálogjogosultnak címzett írásbeli nyilatkozattal átveheti a zálogjog érvényesítését, ha megtéríti az érvényesítést megkezdő zálogjogosult felmerült költségeit.

(2) A zálogjogot érvényesítő zálogjogosult, ha az érvényesítés átvételére irányuló nyilatkozatot kap, köteles az addig megtett lépésekről és a már felmerült költségekről megfelelő tájékoztatást adni az elsőbbségi zálogjogosult részére.

5:130. § [A kielégítési jog gyakorlásának felfüggesztése vagy korlátozása]

Ha a zálogjogosult a kielégítési jogának gyakorlása során az e törvényben meghatározott kötelezettségeit megszegi, a zálogkötelezett, a személyes kötelezett vagy bármely más személy, akinek ehhez jogi érdeke fűződik, kérheti a bíróságtól a kielégítési jog gyakorlásának felfüggesztését vagy a zálogjogosult kötelezését a kielégítési jognak a bíróság által meghatározott feltételek szerinti gyakorlására.

3. A zálogtárgy zálogjogosult általi értékesítése

5:131. § [Az előzetes értesítés]

(1) A zálogjogosult köteles a zálogtárgy értékesítésére vonatkozó szándékáról írásban értesíteni

a) a zálogkötelezettet, a személyes kötelezettet és a személyes kötelezett teljesítéséért felelősséget vállalt személyeket;

- b) a zálogtárgyat terhelő egyéb zálogjogok jogosultjait;
- c) lajstromozott zálogtárgy esetén mindazokat, akiknek a zálogtárgyra vonatkozóan a lajstromba bejegyzett joguk van; és
- d) azokat, akik a zálogtárgyat terhelő joguk fennállásáról, annak igazolása mellett, a zálogjogosult által adott értesítést megelőző tizedik napig írásban értesítették.

(2) Az előzetes értesítés és az értékesítés időpontja között legalább tíz napnak kell elteltie.

(3) Az előzetes értesítésben meg kell jelölni

- a) a zálogjogosultat és a zálogkötelezettet;
- b) az értékesíteni kívánt zálogtárgyat;
- c) az érvényesített követelés összegét és járulékait;
- d) a kielégítési jog megnyílásának okát és időpontját;
- e) az értékesítés tervezett módját;
- f) a nyilvános értékesítés helyét és idejét, egyéb módon történő értékesítés esetén azt az időpontot, amely után az értékesítésre sor kerül.

(4) A zálogjogosult előzetes értesítés nélkül jogosult a zálogtárgy értékesítésére, ha a zálogtárgy

a) gyorsan romló vagy egyéb olyan dolog, amelynek értéke a késedelem hatására jelentősen csökkenne; vagy

b) olyan dolog vagy jog, amellyel tőzsdén kereskednek.

5:132. § [A zálogtárgy birtoklásához való jog]

(1) A zálogjogosult a kielégítési jog megnyílása után jogosult a zálogtárgyat értékesítés céljából birtokba venni és ennek érdekében felszólítani a zálogkötelezettet, hogy a zálogtárgyat a felszólításban meghatározott időn belül bocsássa a birtokába.

(2) A birtokba bocsátás teljesítésére a körülmények által indokolt, de ingó zálogtárgy esetén legalább tíznapos, ingatlan zálogtárgy esetén legalább húsznapos határidőt kell szabni. A lakóingatlan kiürített állapotban való birtokba bocsátásának teljesítésére legalább három hónapos határidőt kell szabni.

(3) A zálogkötelezett - a kielégítési jog megnyílása után a zálogjogosult felszólítására, a felszólításban meghatározott határidőn belül - köteles az értékesítés céljából a zálogjogosult számára kiadni a birtokában lévő zálogtárgyat, lehetővé tenni a zálogtárgy birtokbavételét, és tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a zálogjogosultat az értékesítésben akadályozná.

(4) A birtokba bocsátás elmaradása nem akadályozza a zálogtárgy értékesítésének.

5:133. § [A kereskedelmi ésszerűség követelménye]

(1) A zálogjogosult a zálogtárgy értékesítése során a kereskedelmi ésszerűség követelményei szerint, a zálogkötelezett, illetve a személyes kötelezett érdekeit is figyelembe véve köteles eljárni.

(2) Az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell, hogy a zálogtárgy értékesítése a kereskedelmi ésszerűség követelményei szerint történik, ha az értékesítésre

- a) tőzsdén, az értékesítés időpontjában érvényes áron; vagy
- b) a zálogtárgy kereskedelmi forgalma során általában alkalmazott, az adott piacon szokásos módon kerül sor.

5:134. § [Az értékesítés]

(1) A zálogjogosult - a zálogtárgy tulajdonosa helyett és nevében eljárva - jogosult a zálogtárgy tulajdonjogának átruházására.

(2) Az értékesítés történhet

a) a zálogtárgy eredeti állapotában vagy kereskedelmi szempontból ésszerű feldolgozása, illetve átalakítása után;

b) magánúton vagy nyilvánosan.

(3) Ha a zálogjog több zálogtárgyat terhel, azok értékesítése történhet együtt vagy külön-külön.

(4) A zálogjogosult az általa értékesített zálogtárgy tulajdonjogát nyilvános értékesítés esetén vagy akkor szerezheti meg, ha a zálogtárggyal tőzsdén kereskednek.

5:135. § [Elszámolás, az értékesítés bevételeinek felosztása]

(1) A zálogjogosult az értékesítést követően késedelem nélkül köteles írásbeli elszámolást készíteni, amelyben meg kell jelölnie

a) az értékesített zálogtárgyat;

b) a befolyt vételárat;

c) a zálogtárgy zálogjogosult által beszedett hasznait;

d) a zálogtárgy őrzésével, fenntartásával, feldolgozásával, átalakításával és értékesítésével kapcsolatban felmerült költségeket; és

e) ha tudomása van róla, a zálogtárgyat terhelő zálogjogok rangsorát és a zálogjogok által biztosított követelések összegét.

(2) A zálogjogosult köteles az elszámolást megküldeni a zálogkötelezettnek és az előzetes értesítésre jogosult személyeknek.

(3) A zálogjogosult késedelem nélkül köteles a befolyt vételárnak a beszedett hasznokkal növelt és a zálogtárgy őrzésével, állagának fenntartásával, feldolgozásával, átalakításával és értékesítésével kapcsolatban felmerült költségekkel csökkentett összegét - a zálogjogok rangsora és a zálogjoggal biztosított követelések mértéke szerint - felosztani a zálogtárgyat terhelő zálogjogok jogosultjai között, és a fennmaradó összeget a zálogkötelezettnek kiadni.

4. A zálogtárgy tulajdonjogának a zálogjogosult által történő megszerzése

5:136. § [A zálogtárgy zálogjogosult általi megszerzésének tilos esete]

Semmis az olyan megállapodás, amely szerint a zálogjogosult kielégítési joga megnyílásakor megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát.

5:137. § [A zálogtárgy tulajdonjogának a zálogjogosult által történő megszerzése a kielégítési jog megnyílását követően]

(1) A zálogjogosult a kielégítési jogának megnyílását követően írásban felajánlhatja a zálogkötelezettnek, hogy a zálogtárgy tulajdonjogát elfogadja a biztosított követelés teljes vagy részleges kielégítése fejében.

(2) Az ajánlatnak meg kell jelölnie

a) a zálogjogosultat és a zálogkötelezettet;

b) a zálogtárgyat, amelyre az ajánlat vonatkozik;

c) a zálogjoggal biztosított, fennálló követelés összegét;

d) a kielégítési jog megnyílásának okát és időpontját; és

e) azt, hogy a zálogtárgy tulajdonjogának megszerzése a biztosított követelés milyen mértékű kielégítését eredményezné, illetve azt az összeget, amelyet a zálogjogosult - a tulajdonjog megszerzése fejében, a biztosított követelés elszámolásán felül - fizetne a zálogkötelezett részére.

(3) A zálogjogosult az ajánlatról - annak megküldésével - köteles értesíteni a zálogkötelezettet kívül

a) a személyes kötelezettet és a személyes kötelezett teljesítéséért felelősséget vállalt személyeket;

b) a zálogtárgyat terhelő egyéb zálogjogok jogosultjait;

c) lajstromozott zálogtárgy esetén mindazokat, akiknek a zálogtárgyra vonatkozóan a lajstromba bejegyezett joguk van; és

d) azokat, akik a zálogtárgyat terhelő joguk fennállásáról, annak igazolása mellett, a zálogjogosult által adott értesítést megelőző tízedik napig írásban értesítették.

(4) Az értesítésre jogosult személyek kifogást emelhetnek a zálogjogosult ajánlata ellen, ha az veszélyezteteti biztosított követelésük kielégítését.

(5) Ha a zálogkötelezett írásban elfogadja a zálogjogosult ajánlatát annak kézhezvételét követő húsz napon belül, és a (3) bekezdésben meghatározott személyek nem emelnek írásban kifogást az ajánlat ellen az annak kézhezvételét követő húsz napon belül, a zálogjogosult és a zálogkötelezett között adásvételi szerződés jön létre, amelynek alapján a zálogkötelezett köteles a zálogtárgy birtokát átruházni, illetve a tulajdonjog bejegyzéséhez az engedélyt kiadni. A tulajdonjog átszállásával a zálogjoggal biztosított követelés - az ajánlat tartalmának megfelelően - részben vagy egészben megszűnik.

5:138. § [A közvetlen kielégítés joga]

(1) Óvadék esetén, ha annak tárgya pénz, fizetésszámla-követelés, tőzsdei vagy egyéb nyilvánosan jegyzett piaci árral rendelkező értékpapír vagy adott időpontban az értékpapírban foglalt feltételek szerint a felektől függetlenül meghatározható értékkel rendelkező pénzkövetelést megtestesítő értékpapír, a zálogjogosult a kielégítési joga megnyílásakor a zálogkötelezethez címzett egyoldalú nyilatkozattal - a biztosított követelés összege erejéig - a zálogtárgy tulajdonjogát megszerezheti, illetve ha már korábban megszerezte, megszüntetheti azt a kötelezettségét, hogy a kapott óvadékkal egyező fajtájú és mennyiségű vagyontárgyat ruházzon át a zálogkötelezettre.

(2) A zálogjogosult a közvetlen kielégítési jog gyakorlását követően késedelem nélkül köteles a zálogkötelezettel írásban elszámolni és a biztosított követelést meghaladó fedezetet a zálogkötelezett részére kiadni. Az elszámolás során a pénzt és a fizetésszámla-követelést annak névértékén, az értékpapírt nyilvános forgalmi vagy az (1) bekezdésben foglaltak szerint felektől függetlenül meghatározott értékén kell figyelembe venni.

(3) Ezeket a szabályokat kell megfelelően alkalmazni akkor is, ha a zálogjog tárgyát tulajdonjogot megtestesítő értékpapír alkotja, és a tulajdonjog tárgyát olyan dolog képezi, amely tőzsdei vagy egyéb nyilvánosan jegyzett piaci árral rendelkezik.

5. Az elzálogosított jog vagy követelés érvényesítése

5:139. § [Az elzálogosított jog vagy követelés érvényesítése]

Ha a jelzálogjog tárgya követelés, a zálogjogosult teljesítési utasítást adhat a követelés kötelezettje számára, és a követelés esedékessé válását követően az eredeti jogosult helyett a követelés kötelezettjével szemben érvényesítheti is a követelést. Ezt a szabályt megfelelően alkalmazni kell akkor is, ha a jelzálogjog tárgya jog.

5:140. § [Alzálogjog érvényesítése]

(1) Az alzálogjog jogosultja a zálogjogosultnak a zálogjogból fakadó jogait annyiban gyakorolhatja, amennyiben e jogok gyakorlására a zálogjogosult maga is jogosult. Ha a követelést kézizálogjog biztosítja, a zálogjogosult az alzálogjog jogosultjának kérésére köteles a zálogtárgy birtokát részére átruházni.

(2) Az alzálogjog jogosultja e jogából fakadó jogait úgy köteles gyakorolni, hogy azzal a zálogjogosult zálogjoggal biztosított követelésének megtérülését ne veszélyeztesse. Az

alzálogjog érvényesítése eredményeként az ennek jogosultjához az alzálogjoggal biztosított követelést meghaladóan befolyt pénzüsszegen vagy más vagyontárgyon a zálogjogosultat az alzálogjogosulttal szembeni elszámolási igénye biztosítására zálogjog illeti meg.

(3) Ha a zálogjog tárgyául szolgáló követelés kezességgel van biztosítva, a zálogjogosult a kezességből fakadó jogait a követelés kezesével szemben - a (2) bekezdés megfelelő alkalmazásával - a kezesség jogosultjára irányadó szabályok szerint gyakorolhatja.

5:141. § [Követelést megtestesítő értékpapírok]

Az elzálogosított jog vagy követelés érvényesítésére és az aljelzálogra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni akkor is, ha a zálogjog tárgyát követelést megtestesítő értékpapír alkotja.

XXVIII. Fejezet

A zálogjog megszűnése

5:142. § [A zálogjog megszűnése]

(1) A zálogjog megszűnik, ha

a) a zálogjogosult lemond a zálogjogáról és a zálogtárgyat visszaadja a zálogkötelezettnek vagy ha a jelzálogjogot törlik a megfelelő nyilvántartásból;

b) a zálogjog tárgyául szolgáló dolog elpusztul, a zálogjog tárgyául szolgáló követelés vagy jog megszűnik anélkül, hogy más vagyontárgy lépne a helyébe;

c) a kézzzálogjog jogosultja elveszíti a zálogtárgy birtokát, kivéve, ha késedelem nélkül birtokvédelmi eljárást vagy birtokpert indított;

d) a zálogjoggal biztosított követelés, illetve minden olyan jogviszony, amely alapján a jövőben zálogjoggal biztosított követelés keletkezhet, megszűnik;

e) a zálogjoggal biztosított követelés elévült, ez azonban a követelést biztosító kézzzálogból való kielégítést nem akadályozza;

f) a zálogjogosult a kielégítési jogát gyakorolva a zálogtárgyat értékesíti vagy a zálogtárgy tulajdonjogát megszerzi.

(2) A zálogjoggal biztosított követelés megszűnése ellenére is fennmarad a zálogjog a követelést kielégítő személyes kötelezettet, zálogkötelezettet vagy harmadik személyt megillető megtérítési követelés biztosítására akként, hogy a fennmaradó zálogjog a megtérítési követelés jogosultját illeti meg.

(3) A zálogjog fennmarad a zálogjoggal biztosított követelés biztosítékaul, ha ugyanaz a személy lesz a zálogkötelezett és a zálogjogosult.

(4) Megszűnik a zálogjog, ha a követelés átruházása kifejezetten az azt biztosító zálogjog átszállásának kizárásával történt. Ha azonban a zálogjog a követelés átruházójának az átruházott követelését meghaladóan más követelését is biztosítja, e követelés biztosítékaként a zálogjog fennmarad.

5:143. § [Zálogjogtól mentes tulajdonszerzés]

(1) A kereskedelmi forgalomban jóhiszeműen és ellenérték fejében szerző hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyzett zálogjogtól mentes tulajdonjogot, jogot vagy követelést szerez.

(2) Ha a zálogtárgy értékesítésére a zálogfedezet védelme érdekében kerül sor, a vevő zálogjogtól mentes tulajdonjogot, jogot vagy követelést szerez.

5:144. § [A zálogjogosult kötelezettsége a zálogjog megszűntekor]

(1) Ha a zálogjoggal biztosított követelés megszűnt vagy elévült, és nem áll fenn olyan jogviszony, amely alapján a jövőben zálogjoggal biztosított követelés keletkezhet, a zálogjogosult köteles késedelem nélkül

a) a zálogtárgyat a zálogkötelezettnek visszaadni;

b) a zálogjog törléséhez hozzájárulni; és

c) a zálogkötelezett számlavezetőjét vagy azt a harmadik személyt, aki mint zálogtartó a zálogtárgy birtokában van vagy akinek a számláján a zálogtárgyat a zálogjogosult javára jóváírták, a zálogjog megszűntéről írásban értesíteni.

(2) A harmadik személy, aki mint zálogtartó a zálogtárgy birtokában van vagy akinek a számláján a zálogtárgyat a zálogjogosult javára jóváírták, a zálogjog megszűntéről való írásbeli értesítés kézhezvételét követően késedelem nélkül köteles a zálogtárgyat a zálogkötelezettnek visszaadni vagy a számláján jóváírt zálogtárgynak a zálogkötelezett számláján való jóváírásáról rendelkezni.

(3)