

A különvált zálog és az önálló zálog közötti különbségről

Az új Ptk. egyik jelentős változtatása volt, hogy a régi Ptk. által szabályozott önálló zálogjog helyett bevezette a különvált zálog jogintézményét. Napjainkban érezeti hatását az önálló zálogjog hiánya, ezért az utóbbi időben egyre több hír jelenik meg az önálló zálogjognak az új Ptk-ban történő újraszabályozása kapcsán. Az újraszabályozás indokainak könnyebb megértését elősegítendő, az alábbiakban a két zálogjogi forma közötti legfontosabb különbségekre hívjuk fel figyelmet.

A két zálogjogi konstrukció között első sorban az átruházhatóság tekintetében találunk különbséget. Az új Ptk. rendszerében a különvált zálog úgy jön létre, hogy a zálogjogosult a zálogkötelezettel szemben fennálló követelésén alapított jelzálogjogot, a vele szembeni követelés jogosultjára átruházza. Ez a banki gyakorlatban úgy történik, hogy a lakáshitelt felvevő és a kereskedelmi bank jelzálogjogot alapít a hitelfelvevő lakásán. A kereskedelmi bank az általa nyújtott hitel finanszírozásához hitelt vesz fel egy jelzálogbanktól, amelynek biztosítékeként a kereskedelmi bank a jelzálogbankra ruházza a hitelfelvevő lakásán fennálló jelzálogjogot. A jelzálogbank viszont ez a jelzálogjogot, mint különvált zálogjogot önmagában már nem ruházhatja tovább, csak az azt biztosító követeléssel együtt.

A régi Ptk-ban szabályozott önálló zálogjog sokkal rugalmasabb volt, mivel az önálló zálogjog esetében lehetőség volt arra, hogy a jelzálogbank ezt a jelzálogjogot további zálogjogosultra átruházza. Az átruházhatóság új Ptk-ban történt korlátozása a hitelezési gyakorlatban ahhoz a problémához vezet, hogy a 10-20 év futamidejű lakáshitelek mögött jóval rövidebb idejű 3-5 éves futamidejű jelzáloglevelek már önmagukban nem ruházhatók tovább. Ebből az következik, hogy a régi Ptk. szerinti önálló zálog sokkal likvidebb volt, mint az új Ptk. szerinti különvált zálog.

Az önálló zálogjogból eredő nagyobb likviditás ugyanis alacsonyabb kamatozású hiteltermékek piacra vezetését tette lehetővé, azaz olcsóbb hitelt biztosított a lakosságnak. Erre tekintettel állítja sok elemző azt, hogy az önálló zálog visszavezetésétől is függ a CSOK sikere. A különvált zálog átruházhatatlansága továbbá gondot okozhat abban az esetben is, ha az évtizedig fennálló lakáshitelek ideje alatt a kereskedelmi bankot finanszírozó egyik jelzálogbank egy másik jelzálogbankba kíván beolvadni. Egyelőre nincs világos magyarázat arra, hogy miképpen történik a portfóliók átruházása ilyen esetben.

A másik jelentős különbség az önálló és a különvált zálogjog között a zálogtárgyból való kielégítés kapcsán mutatkozik. Az önálló zálogjog esetében a biztosított követelés esedékessé válásával nem nyílt meg automatikusan az önálló zálogjog jogosultjának kielégítési joga. Ehhez szükség volt az önálló zálogjog felmondására, amelynek ideje – eltérő megállapodás hiányában – a régi Ptk. szerint 6 hónap volt.

Ezzel szemben az új Ptk. szerint a különvált zálog jogosultját akkor illeti meg a kielégítési jog gyakorlása, ha a különvált zálog által biztosított eredeti követelés esedékessé válik. Ugyanakkor, ha az eredeti zálogjog jogosultja és a különvált zálogjog jogosultja közötti jogviszony hamarabb válik esedékessé, mint az a jogviszony, amit eredetileg a különvált zálogjog biztosít, akkor a zálogtárgyból

való kielégítés még nem érvényesíthető. Ez a probléma pedig különösen az eredeti zálogjogosult felszámolása esetén okozhat hátrányt a különvált zálogjog jogosultjának.

Az önálló zálogjog Ptk-ban történő újraszabályozása mellett érvelők hivatkoznak arra is, hogy különvált zálog Ptk-beli szabályai más pénzügyi tárgyú magyar és EU-s jogszabállyal nem állnak összhangban. Ebben a vonatkozásában egy értelmezési problémára szeretnénk felhívni a figyelmet. Az eredeti zálogkötelezettel szemben indult felszámolási eljárásban előfordulhat az a helyzet, hogy a felszámolási eljárásba a különvált zálog jogosultja és az eredeti zálog jogosultja is szeretne belépni. A problémát viszont az okozza, hogy a különvált zálogjog jogosultjának nincs követelése a zálogkötelezettel szemben, míg az eredeti zálogjogosultnak pedig nincs zálogjoga a – mivel azt átruházta – viszont van követelése.

A hatályos szabályok szerint a különvált zálogjogot nem lehet felszámolási eljárásban érvényesíteni, hiszen ez csak egy járulékos zálogjog nem pedig önálló zálogjog. Ez felveti azt a kérdést, hogy a követeléssel nem rendelkező különvált zálogjog jogosultja beléphet-e a felszámolási eljárásba. Hasonló probléma merülhet fel a zálogkötelezettel szembeni végrehajtási eljárásban is. Az önálló zálogjog visszavezetése ellen érvelők álláspontja szerint időt kell adni arra, hogy ezekre a jogértelmezési kérdésekre a bírói gyakorlat választ adjon. Ezzel kapcsolatban csak az az egyszerű kérdés merül fel, hogy befektetők is megvárják-e ezeket a válaszokat?