

Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi Kar
Államtudományi Intézet
Pénzügyi Jogi Tanszék

A zálogházak a mai szabályozásban

Készítette: Csordás Levente
FB422N
J-404

Konzulens: Dr. Nagy Zoltán
Egyetemi docens

Miskolc 2012

TARTALOMJEGYZÉK

1	BEVEZETÉS.....	1
2	A ZÁLOGJOGRÓL ÁLTALÁBAN.....	2
2.1	A ZÁLOGJOG.....	2
2.2	A JELZÁLOG.....	2
2.3	A KÉZIZÁLOG.....	3
3	A ZÁLOGHÁZAK.....	4
3.1	A PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁS.....	4
3.1.1	<i>A pénzügyi vállalkozás társaságjogi szerkezete és alapítása.....</i>	<i>5</i>
3.1.2	<i>Az üzletszabályzat.....</i>	<i>7</i>
3.2	A KIEMELT KÖZVETÍTŐ.....	7
3.2.1	<i>A megbízási szerződés.....</i>	<i>9</i>
3.3	EURÓPAI UNIÓ TAGÁLLAMI ÉS OECD TAGÁLLAMI SZÉKHELYŰ PÉNZÜGYI INTÉZMÉNY.....	11
3.3.1	<i>A kölcsön útja a határon át.....</i>	<i>13</i>
3.3.2	<i>A határon átnyúló tevékenység adózása.....</i>	<i>14</i>
4	A KÉZIZÁLOG FEDEZETE MELLETT NYÚJTOTT KÖLCSÖN.....	17
4.1	A ZÁLOGKÖLCSÖN-SZERZŐDÉS ALANYAI.....	17
4.1.1	<i>Az adós.....</i>	<i>17</i>
4.1.2	<i>A hitelező.....</i>	<i>18</i>
4.1.3	<i>A becsüs.....</i>	<i>20</i>
4.1.4	<i>A pénztáros, értéktáros.....</i>	<i>22</i>
4.1.5	<i>A zálogházvezető.....</i>	<i>22</i>
4.2	A ZÁLOGKÖLCSÖN TÁRGYA.....	23
4.3	A ZÁLOGÜGYLET MÓDOSULÁSA, MÓDOSÍTÁSA.....	24
4.4	A ZÁLOG MEGSZŰNÉSÉNEK ESETEI.....	25
5	A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS KRITIKÁJA.....	28
5.1	KEZESSÉG VAGY ENGEDMÉNYEZÉS.....	31
5.1.1	<i>Jogi érvelés.....</i>	<i>31</i>
5.1.2	<i>Szakmai és számviteli érvelés.....</i>	<i>32</i>
5.2	ZÁLOGJEGY JOGI MEGÍTÉLÉSE.....	35
6	BIBLIOGRÁFIA.....	38
7	JOGSZABÁLYJEGYZÉK.....	40

1. BEVEZETÉS

A dolgozat a hazai zálogházak jogi szabályozásával foglalkozik. Feltárja a hazai szabályozás részletkérdéseit, illetve kritikájával illeti a szabályozást. Külön elemezi az egyes üzemeltetési módokat, illetve azok jogszabályi hátterét. Áttekinti a pénzügyi vállalkozás társaságjogi hátterét az alapítás és a működés fonalán haladva, továbbá részletesen elemezi a kölcsön közvetítőjeként az ügyletben szereplő személyeket, megbízott társaságokat. Jogi szemszögből részletesen foglalkozik az elzálogosítás folyamatával az ügyfélkapcsolat létesítésétől a zálogtárgy kiváltásáig, illetve a lejárt követelést követő kényszerértékesítéséig. Áttekinti mi lehetett zálogkölcsön tárgya az üzletszerűen üzemelő zálogházak esetében a mai a szabályozást szemlélve. Részletesen kifejtésre kerülnek a szerződésben, vagy annak megkötésében résztvevő személyek, jogi személyek jogállása, jogai és kötelezettségei. Szó esik továbbá a tárgyban előforduló szerződésekről és egyéb jogi megoldásokról, amelyek a terület különlegessége miatt máshol csak elvétve találhatók meg. Vácolásra kerül a máshol ebben a formában nem található atipikus megbízási szerződés, amely a pénzügyi intézmény és a kiemelt közvetítő között jön létre. Ezen keresztül vizsgálja meg a dolgozat a megbízott mögöttes felelősségét és annak indokait. Zárásként a dolgozat elemzi a hazai szabályozás buktatóit, és azt kritikával illeti.

A dolgozat célja, hogy a témában egy átfogó képet adjon a pénz- és hitelpiac erről a területéről. Ennek indoka, hogy az elnehezülő gazdasági helyzet miatt egyre többeknek lesz választott rövidtávú finanszírozási útja a kézizálog fedezetű kölcsön. Továbbá a piaci szereplők – meglátva a lehetőséget – növekvő érdeklődéssel fordulnak e terület felé. Mindkét fél számára máshonnan csak nehezen és aprólékosan összeszedhető ismereteket kínál a dolgozat, amelynek ismerete a nagy ütemben változó piacon olyan előny lehet, amely a zálogházat a kezdeti nehézségeken könnyedén átsegíti, illetve az adós számára is útmutatást ad a jogai és kötelezettségei gyakorlása során. A dolgozat témája a pénz- és hitelpiacnak egy rendkívül szűk, de nagy társadalmi jelentőségű területét érinti. Éppen ezért a téma eddigi szakirodalma rendkívül szűkös, a fellelhető munkák nagy része is túlnyomórészt a jelzáloggal foglalkozik. A dolgozat kísérletet tesz ennek a szakirodalmi résznek a szűkítésére, és esetleg a szakmát a téma mélyebb feltárására ösztönzi.

2. A ZÁLOGJOGRÓL ÁLTALÁBAN

2. 1. A ZÁLOGJOG

A zálogjog egyben korlátolt dologi jog és idegen dologbeli jog is. Korlátolt dologi jog, mert a tulajdonosi jogosítványoknak csak egy szűk részére terjed ki. Ugyanis a zálogjog tartalma rögzített.¹ Illetve idegen dologbeli jog a tekintetben, hogy a jog egy idegen dolgon áll fent. Főszabály szerint a zálogjog csak idegen dolgon állhat fenn, bár ez alól létezik kivétel.² A zálogjog a fentieken túl értékjog is, mert amennyiben az adós nem teljesít határidőre akkor a hitelező jogosult a zálogtárgyból kielégítést nyerni, A zálogjog általában egy pénz vagy pénzben kifejezhető követelés biztosítása végett tapad az eredeti ügylethez. Tehát egyfajta menekülési útvonal a hitelező számára, ha az adóstól egyébként nem vagy csak aránytalanul nehezen kaphatja meg a követelését. A zálogjoggal elsősorban a kölcsönnyújtáshoz kapcsolódó biztosítékként találkozunk az átlagos fogyasztó.

A kézizálog és a jelzálog között az alapvető különbség a birtoklás tényében keresendő.

2. 2. A JELZÁLOG

A jelzálog esetében a zálogtárgy a dologi adós birtokában marad, ellenben kézizálog esetében a hitelező birtokába, vagy a zálogtartó birtokába kerül. Ingatlan esetében az ingatlan tulajdoni lapjára kerül felvezetésre ez a jog. Ingó dolgok felett alapított jelzálogjog a Magyar Országos Közjegyzői Kamaránál vezetett zálogjogi nyilvántartásra kerül bejegyzésre. Nagy előnye a jelzálognak a kézizállal szemben, hogy olyan dolog is képezheti tárgyát, ami kézizállal akadályozná vagy el is lehetetlenítené az adós teljesítését a hitelező felé. További előny még, hogy fennállhat jogokon is, illetve vagyontömeg felett, ami a kézizállal esetében fogalmilag kizárt. Fontos még megemlíteni, hogy az ingatlan nem kerülhet kézizállalba³, csak jelzállal zálogosítható el⁴. Az jelzálog túlnyomó többségben a pénzügyi intézmények által nyújtott kölcsönjogviszonyokhoz kapcsolódó szerződési biztosíték.

1 LESZKOVEN László: *A zálogjog új szabályai*. Kiadó: Novotni Alapítvány, Miskolc, 2001. 9. o.

2 LESZKOVEN László: *Vasorrú bába és tulajdonosi zálogjog*... In: http://www.leszkoveniroda.hu/content.php?cid=cont_4d05ff27b1d567.19564647 (2012. XI. 17.)

3 Ellenvélemény: ZÁMBÓ Tamás: *A zálogszerződés*. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó Budapest 1999. 58-61. o. A szerző kifejti, hogy az ingatlanon alapított kézizállal kettős arculatú a birtok átengedése és az ingatlan nyilvántartásba való bejegyzés miatt. A kézizállal érvényesülésének fő akadályát a szerző a hatályos ingatlannyilvántartási törvényben látja, mert ez csak a jelzállalot nevesíti. Ennek ellenére a közhitelesség elve miatt, megengedhetőnek tartja, ha „...a nyilvántartásban jelzállal jogi bejegyzés szerepel.”

4 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről (továbbiakban Ptk.) 262.§ (1) bek.

2. 3. A KÉZIZÁLOG

Kézizálog esetében a dolog birtoka a hitelezőt illeti, tehát a keletkezésének egyik esszenciális eleme a zálogtárgy átadása. Elfogadható viszont kézizálogként az olyan jelképes átadás is, amely egyértelművé teszi, hogy a zálogtárgy fölötti hatalmat a zálogjogosult megszerezte az átadással.⁵ A kézizálog tárgya lehet minden birtokba vehető dolog, amely kézizálogba adását egyébként jogszabály nem tiltja⁶. A zálogjogosultat a jogviszony tartama alatt kötelezettségek terhelik a zálogtárggyal kapcsolatban. Köteles a zálogtárgyon az állagmegóvás okán felmerült költségeket viselni, az ezzel kapcsolatos teendőket elvégezni vagy elvégeztetni, köteles a zálogtárgyat megőrizni. Nem jogosult használni vagy hasznait szedni. Ez viszont diszpozitív szabály, ami alól kivételt jelentenek a zálogtárgy természetes hasznai, amelyeket a zálogjogosult köteles szedni. A beszedett hasznok a zálogtárgy tartásával járó költségek mérséklésére szolgálnak elsősorban, de a felek ettől eltérően is megállapodhatnak.

Nagy előnye a kézizálognak a jelzáloggal szemben, hogy a zálogjogosult követelését biztosító zálogtárgy a zálogjogosult (vagy zálogjogosulttal jogviszonyban álló zálogtartó) birtokában van, a így a fedezet elvonása kizárt és a teljesítetlen követelés kielégítése is egyszerűbb, gyorsabb.

⁵ LESZKOVEN László: *A zálogjog új szabályai*. Kiadó: Novotni Alapítvány, Miskolc, 2001. 75. o.

⁶ Ptk. 265.§ (2) bek.

3. A ZÁLOGHÁZAK

A zálogház egy olyan üzleti entitás, amely a jövedelmét a kézzzálog ellenében nyújtott kölcsönök kamataiból és jutalékaiból szerzi. Ezt a jövedelmet a kölcsön járulékaí adják, illetve a zálogtárgy kezelésével, őrzésével kapcsolatos díjakként jelenik meg. A zálogház végzi a pénz kezelését, ami lehet saját vagy idegen vagyon. Továbbá mint zálogtartó vagy birtokban lévő zálogjogosult van jelen az ügyletben.

Ma hazánkban kétféle módon üzemeltethető zálogház. Pénzügyi intézményként saját jogon, vagy pénzügyi intézmény közvetítőjeként a pénzügy intézmény jogán. Illetve bimbózni látszik egy harmadik forma, amely élve az Európai Unió, vagy az OECD nyújtotta lehetőségekkel, a hatályos magyar szabályozás által reá tett béklyót részben ledobva, annak réseit kihasználva üzemelhet. A továbbiakban e módozatok áttekintésére kerül sor.

3. 1. A PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁS

A pénzügyi intézmények jogosultak pénzpiaci és hitel, illetve kölcsönnyújtási tevékenységet végezni. A pénzügyi intézmény lehet pénzügyi vállalkozás vagy hitelintézet, amely között az alapvető különbségek az engedélyezhető tevékenységekben vannak a tőkefeltételeken túl.

A zálogházak üzemeltetésének legtisztább formája a pénzügyi vállalkozás. Itt a zálogjogosult maga a vállalkozás, amely főszabály szerint⁷ a saját tőkéjét nyújtja kölcsönként. Mind a piaci versenyképesség, mind a biztonság szempontjából magasan a legjobb megoldás, de ennek ellenére nem elterjedt. Nehézkes indulásának, valamint fejlődésének fő oka, az engedélyezési eljárás során a tevékenységhez kötődő egyedi szabályzatokat kell bemutatni, az alaptőkének szánt összeget szükséges elhatárolni az engedély kiadásáig, továbbá sok más apróbb feltételnek kell megfelelni. Ezek a kritériumok a dolgozat 3.1.1-es pontjában kerülnek kifejtésre.

A szegmensben szükséges még megemlíteni a takarékszövetkezet saját jogú zálogkölcsön nyújtását, de a piaci aránya elenyésző. Ennek fő oka, hogy a takarékszövetkezetek túlnyomórészt e tevékenységet kiemelt közvetítőn⁸ keresztül végzik.

A pénzügyi vállalkozás társasági formáját tekintve részvénytársaság, alapítvány vagy szövetkezet lehet, amely forma már önmagában is jelentős akadályokat állíthat egy induló zálogház elé. A jellemzően alkalmazott részvénytársasági formánál megszabott elégséges tőke

⁷ Ettől eltérően értelmezhető a refinanszírozás által tőkésített üzleti modell. Ennek során az egyébként saját tőkével is rendelkező pénzügyi vállalkozás egy jóval nagyobb tőkeerejű pénzügyi intézménytől vesz igénybe egyfajta forgóeszköz hitelkeretet, amelyből kölcsönök lehívásával tudja kielégíteni a felmerülő igényeket, amennyiben ahhoz a saját tőke már kevésnek bizonyulna.

⁸ Lásd a 3.2-es pontban

öt millió forint⁹. Viszont ahhoz, hogy a pénzügyi vállalkozás tőkeminimumát elérje, ennek a tízszerese szükséges¹⁰.

A fenti szigorú követelményeknek csak kevés zálogház tud megfelelni, így ez inkább fejlődési lehetőség. A zálogház éppen ezért a legritkább esetben kezdi ilyen módon a működését, rendszerint a tevékenységhez szükséges tapasztalatokat előbb kiemelt közvetítőként szerzik meg.

A zálogügylet ez esetben a pénzügyi vállalkozás, mint zálogjogosult és a kölcsönfelvevő, mint zálogadós között jön létre. Az ügylet során a pénzügyi vállalkozás birtokban lévő zálogjogosult. Tehát a zálogtárgy tartásának a joga, illetve az ezzel felmerülő kötelezettségek terhe is a pénzügyi vállalkozást illetik meg. Amennyiben a pénzügyi vállalkozás kiemelt közvetítőt alkalmaz, abban az esetben természetesen az ügyletben betöltött pozíciók hárompólusúvá válnak, mert a birtok a közvetítőhöz kerül át. Fontos kihangsúlyozni, hogy a birtoklás tényétől függetlenül az ügyfél felé nem a közvetítő, hanem a pénzügyi vállalkozás tartozik elszámolni. Ezt támasztja az is alá, hogy a kiemelt közvetítő a tevékenységét a pénzügyi vállalkozás felelősségére és kockázatára gyakorolja a megbízási szerződés és az ezzel elválaszthatatlan ügyviteli utasítás alapján. E két elem valamennyi pénzügyi intézmény esetében jelen van.

3. 1. 1. A pénzügyi vállalkozás társaságjogi szerkezete és alapítása

Az alapítás a PSZÁF felé írásban benyújtott alapítási és működési engedély iránti kérelemre indul. A kérelemben meg kell jelölni, hogy a vállalkozás pontosan milyen tevékenységre kéri a PSZÁF engedélyét. A kérelemben érdemes megjelölni az összes olyan tevékenységet, amelyre előreláthatólag szükség lesz a működés során.

A részvények lehetnek materiális vagy demateriális formában kibocsátottak. Ha az alapításkor dematerializált részvényeket bocsájtott ki a részvénytársaság, akkor a későbbiekben hagyományos nyomdai formában részvények kibocsátására nincs lehetőség¹¹.

A kérelemben meg kell jelölni a tervezett működési területet, amely lehet országos, vagy földrajzilag körülhatárolt, ettől szűkebb terület.

Az első nehezebb elem a jegyzett tőke befizetése és az erről szóló igazolás mellékletkénti csatolása. A jegyzett tőke teljes összegét befizetni és igazolni szükséges, továbbá mindezt olyan pénzintézetnél kell megtenni, amely nem vesz részt az alapításban és tulajdonosi kapcsolata, érdekközössége sincs egyik alapítóval sem. A befizetett összegnek a

9 A gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (továbbiakban: Gt.) 207. § (2) bek.

10 A hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (továbbiakban: Hpt.) 9. § (4) bek.

11 A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (továbbiakban: Tpt.) 6. § (5) bek.

teljes engedélyezési eljárás során rendelkezésre kell állnia, annak a mozgatása, csökkentése az engedély megtagadását vonja maga után.

A kérelemhez csatolni kell – amennyiben az alapító okirat nem tartalmazza – a társaság szervezeti felépítését, döntéshozó rendjét, irányítási, felügyeleti és ellenőrzési szabályozást, helyettesítési rendjét, a szervezeti és működési szabályzat tervezetét.

A pénzügyi vállalkozásnak igazolnia kell a PSZÁF felé, hogy rendelkezik a pénzügyi szolgáltatások körén belül általánosan és a választott tevékenységi körhöz kapcsolódóan is a személyi és tárgyi feltételekkel. Ezekről a feltételekről a PSZÁF által közzétett alapítási útmutató az irányadó.¹² A tárgyi feltételek közül a különlegesebb elemek a következők:

- A PSZÁF kizárja a székhelyszolgáltatást¹³ azzal, hogy a székhely birtoklásának igazolása során korlátozásmentességet követel meg.
- A PSZÁF igazolni kéri az engedélyezési eljárás során, hogy az előző pontban taglalt ingatlan, ingatlanok¹⁴ tekintetében a vállalkozás rendelkezik megfelelő vagyonbiztosítással vagy legalább ajánlattal.

A PSZÁF az alábbi szabályzatokat és egyéb okiratokat vizsgálja meg az engedélyezés során:

- A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 14. § szerinti szabályzatok.
- Az önköltségszámítás rendjére vonatkozó belső szabályzat, (Költségszámítási szabályzat) a 250/2000. Korm. rendelet 3. § (8) bek.-ben foglaltak alapján elkészítése alól nem adható felmentés.
- A pénzkezelési szabályzat benyújtása szükséges. A 250/2000. Korm. rendelet 3.§ (3), (5) és (7) bekezdései alapján elkészítendő és benyújtandó szabályzatok.
- Határidős, opciós és swap ügyletek elszámolására, nyilvántartására, a fedezeti ügyletek meghatározására és elkülönített kezelésére vonatkozó szabályzat (a szabályzatot csak az előtt szükséges elkészíteni mielőtt a Társaság ilyen ügyletet köt).
- Kockázatvállalási szabályzat.¹⁵

¹² http://www.pszaf.hu/data/cms547645/puvall_alapitas_mukodes_eng_120326.pdf (2012. XI. 17.)

¹³ A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 7/A. §

¹⁴ Az útmutatóból csak a székhely és a telephely tekintetében olvasható ki a korlátozásmentes birtok és a vagyonbiztosítási kötelezettség, azonban a Hpt. fióktelephelyekre vonatkozó szabályozásából kikövetkeztethető, hogy az ilyen típusú méretnövekedésre is kiterjed az előbbi kötelezettség.

¹⁵ Hpt. 77. § (1) bek.

3. 1. 2. Az üzletszabályzat

A PSZÁF az engedélyezési eljárás során ellenőrzi a vállalkozás üzletszabályzatát. Az üzletszabályzat részleteiben tartalmazza a kölcsönnyújtáshoz kapcsolódó valamennyi kifutási lehetőséget. A dolgozatban mintául vett pénzügyi vállalkozás az érthetőségi szempontokat figyelembe véve csak kézizálog fedezete mellett történő pénzkölcsönnyújtással foglalkozik, így az ettől eltérő pénzügyi tevékenységet folytató pénzügyi vállalkozás eltérő szabályait a dolgozat nem tárgyalja.

A szabályzat részletesen taglalja, hogy milyen fedezet vehető át zálogba, annak milyen alapvető kritériumoknak kell megfelelni ahhoz, hogy az ügyletben zálogtárgyként szerepeljen. Európai viszonylatban – kis túlzással világviszonylatban – ahol zálogház üzemel, ott jellemzően a likvidításban a pénztől nem sokban elmaradó értéktárgyak képezik a fedezetet, ami alól a piaci igények miatt vannak természetesen kivételek. Ennek részletkérdéseit a zálogtárgyról, mint fedezetről szóló részben tárjuk fel (4.2. fejezet).

Az üzletszabályzat tartalmazza továbbá a kölcsön főbb kondícióit a szabályzat szövegében, és részleteiben a szabályzat mellékleteként zálogfiókokra lebontva. Felsorolásra kerülnek a kiállítandó zálogjegy kötelező tartalmi elemei, amelytől érvényesen eltérni nem lehet, hiszen az ügylet létrejöttét az ügyfél e zálogjeggyel igazolja. E kötelező tartalmi elemeket a dolgozat 4. fejezetben részletezi.

Összességében megállapítható, hogy a merevebb ügymenet ellenére a pénzügyi vállalkozás a legjobb választás az üzletszerű kézizálogkölcsön-nyújtás, mint gazdasági tevékenység folytatására. A pénzügyi vállalkozás főszabály szerint nem használ idegen tőkét.

¹⁶ A zálogtárgy becsült értékének és a kölcsönnek az aránya szabadon választható (a fedezetértékelési szabályzatban és az üzletszabályzatban foglaltak figyelembe vételével), kiemelt közvetítő alkalmazása esetén könnyebb az engedélyezési eljárás, illetve sok más apróbb részletszabályban kedvezőbb helyzetben van, mint az egyéb megoldások alanyai.

3. 2. A KIEMELT KÖZVETÍTŐ

Itt azt a lehetőséget elemezzük, amely akkor kerül előtérbe, ha vállalkozás nem képes a pénzügyi vállalkozáshoz szükséges feltételeket teljesíteni, illetve egyéb okból nem rendelkezik az ehhez szükséges anyagi vagy ügyviteli adottságokkal. Ilyenkor felvetődik a gondolat, hogy megbízás alapján folytassa a szóban forgó vállalkozás a tevékenységét. A tevékenység végzéséhez a hatályos szabályozás alapján a 6619-es TEAOR'08 jelzőszámú „Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység”-et kell felvenni a vállalkozás tevékenységi körébe, viszont már nem szükséges főtevékenységként végezni a szolgáltatást.

¹⁶ Ez alól kivétel a hitelintézet saját jogon történő kölcsönnyújtása és a pénzügyi vállalkozás, ha a kölcsönnyújtáshoz refinanszírozó hitelintézetet vesz igénybe.

A Hpt. 2010. január 1. napján hatályba lépett, majd módosított¹⁷ 6/E. §-ának (1) bek.-e a pénzügyi szolgáltatás közvetítési tevékenység folytatóit közvetítőként definiálja. Aszerint különbözteti meg őket, hogy a tevékenységüket független vagy függő közvetítőként végzik. Az alábbi táblázat szemlélteti az egyes eseteket:



Közvetítők és ügynökök típusai

A független közvetítőkénti működés több szempontból sem jöhet szóba e tevékenység végzése során. A független közvetítő tevékenysége nem egy meghatározott pénzügyi intézményhez kapcsolódik, hanem több egymástól független pénzügyi intézmény, biztosító egymással versengő szolgáltatásával dolgozik. Az ilyen típusú tevékenységre a PSZÁF külön engedélye szükséges.¹⁸

Tehát csak a függő közvetítők jöhetnek szóba. A pénzforgalmi közvetítő a pénzügyi intézmény részére végez közvetítői tevékenységet. A tevékenysége a lakosság felé nem jelenik meg, így ez nem megfelelő. Szóba kerülhet még a tevékenység függő ügynökként történő végzése, de ez sem megfelelő a következők miatt. A Hpt.-ben található értelmező rendelkezések¹⁹ szerint a függő ügynök definíciója pénzügyi intézménnyel kötött megbízási szerződés alapján pénzügyi szolgáltatás, kiegészítő pénzügyi szolgáltatás nyújtását, ilyen szolgáltatásra irányuló szerződés megkötésének elősegítésére irányuló tevékenységet végző közvetítő, amely ügyletek során a pénzügyi intézmény kockázatára önállóan kötelezettséget nem vállal, szerződést nem köt.

¹⁷ Beiktatta: 2010. évi CLIX. törvény 19. §. Hatályos: 2011. IV. 30-tól.

¹⁸ Hpt. 6/E. § (3) bek.

¹⁹ Hpt. 2. számú mellékletének I./12.2 pontja szerinti értelmező rendelkezés.

Megállapítható, hogy a legnagyobb akadálya annak, hogy ez a tevékenység függő ügynökként végezhető legyen az a korlátozás, hogy ilyen módon nincs semmilyen döntési lehetősége a közvetítőnek az ügylet során. Csak egyfajta segítőként, bonyolítóként vehet részt az ügyletben. Éppen ezért nem is szükséges engedély a függő ügynök alkalmazásához, hiszen minden lényegi kérdésben a pénzügyi intézmény a döntéshozó.

A harmadik, egyben utolsó függő közvetítő típus a kiemelt közvetítő, amely az alábbiak szerint végzi a tevékenységért²⁰:

- pénzügyi intézménnyel kötött megbízási szerződés alapján, a pénzügyi intézmény nevében, javára és kockázatára,
- pénzügyi szolgáltatás, kiegészítő pénzügyi szolgáltatás nyújtásának, szolgáltatásra irányuló szerződés megkötésének elősegítésére irányuló tevékenység,
- ideértve a pénzügyi intézmény nevében, javára és kockázatára történő kötelezettségvállalást vagy a szerződés megkötését is.

Itt már megállapítható, hogy az ilyen típusú függő közvetítő rendelkezik korlátozott döntési joggal az ügyletkötés során²¹. Az a lehetőség, hogy pénzügyi intézmény nevében az ügylet során eljárhat, teszi lehetővé az ilyen módon történő zálogfiók üzemeltetést.

A függő ügynök alkalmazásával ellentétben a függő kiemelt közvetítő alkalmazása esetén a pénzügyi intézménynek szükséges a PSZÁF-nél a közvetítő alkalmazásának engedélyezését kezdeményezni. Ahogy a pénzügyi vállalkozásnál láthattuk, a PSZÁF az engedélyezési eljárás során ugyanazon főbb pontokon keresztül dönt az engedély sorsáról.

Az engedélyt a pénzügyi intézmény kéri meg a PSZÁF-tól, amely kérelméhez több dokumentumot (igazolások, nyilatkozatok, szabályzatok) szükséges csatolni. Ilyen csatolmány a pénzügyi intézmény és a megbízott kiemelt közvetítő közötti megbízási szerződés, a zálogtevékenység üzletszabályzata, kondíciós lista és hirdetmény... stb.

3. 2. 1. *A megbízási szerződés*

A szerződés jogszabályi hátterét a pénzügyi szolgáltatást közvetítő közvetítői díjáról szóló kormányrendelet²² tartalmazza. A hitelező és a közvetítő között fennálló megbízási szerződés atipikus, ami a következőkben áll:

²⁰ Hpt. 2. számú mellékletének I./12.1 pontja szerinti értelmező rendelkezés.

²¹ A PSZÁF akkor is kiemelt közvetítőnek minősíti a megbízottat, ha a megbízott által a pénzintézet nevére és felelősségére kötött szerződés csak a megbízott külön okiratba foglalt jóváhagyásával lép hatályba. Esetleg a megbízott csak ad referendum írta alá. A PSZÁF ilyen jogértelmezéséből arra lehet következtetni, hogy kiemelt közvetítő által kötött szerződés érvényessége elegendő, nem szükséges annak megbízótól független hatályosulása.

²² 109/2010. (IV. 9.) kormányrendelet a pénzügyi szolgáltatást közvetítő közvetítői díjáról

- A megbízott csak akkor jogosult díjra, ha az ügylet teljesedésbe ment. Ez lehet az adós teljesítésének az eredménye vagy lehet a lejárt követelés eredményeképpen beállt kényszerértékesítési helyzet.
- A megbízott az általa bonyolított ügyletekért helytállni köteles.²³ Helytáll a megbízott, ha az adós nem teljesít a futamidő lejártáig. Ez kettős célt szolgál. Elsősorban azt, hogy a hitelező tőkéjéből folyósított kölcsön megtérüljön és ne a hitelezőnek kelljen a fedezet értékesítésével érdemben foglalkoznia. Másodsorban az futamidő lejártáig nem teljesítő adós a kényszerértékesítés során mint vevő jogalany lehet, amit gátolna ha a zálogtárgy tekintetében nem állna be a jogosulti oldalon jogalanyváltozás a közvetítő javára. Illetve összességében elmondható, hogy a megbízó jelentős anyagi javakat juttat a megbízott kezelésébe, így a megbízással jóval nagyobb kockázatot vállal magára, mint a megbízó díja.
- Nem a megbízó fizeti meg a megbízás ellátásával kapcsolatos költségeket, hanem a megbízott.

A megbízási szerződés alanyai egyrészt a pénzügyi intézmény, mint megbízó, másrészt a kiemelt közvetítőként eljáró vállalkozás, mint megbízott. A felek ebben a szerződésben állapodnak meg a megbízás tárgyát képező szolgáltatások részleteiben. A szolgáltatás pontos megnevezését jogszabályi hivatkozással tartalmazni kell a megbízási szerződésnek. Esetünkben szolgáltatás pontos megnevezése hitel és pénzkölcsön nyújtása²⁴.

Fontos kihangsúlyozni, hogy a megbízó által a zálogkölcsönzési tevékenységre a megbízott birtokába adott tőkeösszeg nem kerül a megbízott tulajdonába. A megbízott ezt a tőkét mint idegen vagyont kezeli²⁵. Éppen ezért nem is kerülnek be az idegen tőke változásával járó pénzmozgások a megbízott könyvelésébe. Amennyiben ez nem az előbbi módon történne, akkor a megbízott saját jogon nyújtana kölcsönt, és a megbízó pozíciója kvázi befektetővé degradálna.

A megbízó a megbízott telephelyén egyfajta kihelyezett pénztárat tart fenn, amelyet a megbízott kezelésébe ad. Kizárólag ebből a pénztárból történhet a tevékenységgel kapcsolatos valamennyi pénzmozgás.

A megbízott felelősségét hivatott biztosítani a kezesség jogintézménye a megbízáson belül, aminek kettős szerep van. Egyrészt az általános, és a jogéletben rendeltetésszerűen használt kezesség. Másrészt annak a részletszabálynak a kihasználása, hogy a kezes teljesítése esetén a jogosult valamennyi jog a követelés tekintetében a kezesre száll. Így a

²³ Részletesen kifejtve az 5.1-es pontban.

²⁴ Hpt. (1) bek. b) pontja

²⁵ Számviteli Levelek 128. számában (2006. április 27.), 2606. kérdésszám alatt

kezesből jogosult lesz és a zálogadás neki köteles teljesíteni, amelynek elmaradása esetén a kezesből lett jogosult az adós tartozását a követelés erejéig zálogtárgyból kielégítheti (cassio legis). Az ügymenet ezen részét hívja a szakma kényszerértékesítésnek.

A megbízási szerződés tartalmazza a lejárt zálogkölcsonnel kapcsolatos teendőket, amelyekre nincs általános gyakorlat.

A megbízási szerződésben a felek szabályozzák a tevékenységből eredő bevételeik megosztását is, amelyre a gyakorlat több eltérő megoldást is kimunkált. Jellemzően a felek havi elszámolásban vagy napi elszámolásban állapodnak meg.

Ezen a ponton hangsúlyoznunk kell, hogy a zálogügylet során az összes bevétel a megbízó pénzügyi intézmény javára és nevére kerül beszedésre és elszámoláskor a megbízott részére a megbízó az őt illető bevételeket – mint megbízási díj vagy jutalék – fizeti meg. Ha a díjakkal beszedése és elszámolása nem így történne, akkor a megbízott saját jogon szedné be az őt a megbízási szerződésből egyébként is megillető díjakat, ekkor viszont már nem közvetítőként venne részt az ügyletben.

A megbízási szerződésben kötelező tartalmi eleme²⁶, hogy „a Felügyelet, valamint a pénzügyi intézmény korlátozás nélkül ellenőrizheti a közvetítőnél a megbízás tárgyát képező tevékenységgel kapcsolatos gazdálkodást és üzleti könyveket”.

A megbízási szerződés vagy az megbízói ügyviteli utasítás szabályozza általában a zálogügylet során kiemelt közvetítő tevékenységet.

3. 3. EURÓPAI UNIÓ TAGÁLLAMI ÉS OECD TAGÁLLAMI SZÉKHELYŰ PÉNZÜGYI INTÉZMÉNY

A magyar szabályozás az előzőekben áttekintésre került. Ebben a fejezetben kerül ismertetésre a külföldi székhelyű pénzügyi intézmények határon átnyúló tevékenységének a szabályozásával. Fióktelep létesítésekor a külföldi pénzügyi intézményre nagy vonalakban ugyanazok a szabályok vonatkoznak, mint a hazai alapításúakra, ezért a dolgozatban a határon átnyúló tevékenységet tekintjük át elsősorban. A témában rendkívül kevés szakirodalom áll rendelkezésre, ezért a dolgozat elsősorban a jogszabályokra és a PSZÁF véleményére, tájékoztatására, illetve állásfoglalására hagyatkozik.

A szabályozás nehezen teljesíthető feltételeket támaszt akkor, ha a pénzügyi vállalkozás székhelye az Európai Unió másik tagállamában van²⁷. Ezeknek a szabályoknak a megfelelés olyannyira nagy terhet ró a pénzügyi vállalkozásra, hogy annak teljesítésére csak nagyon kevés társaság képes. Ezért ez a gyakorlatban kevés eséllyel jön létre, hiszen a

²⁶ Hpt. 19. §

²⁷ Hpt. 15. § (4) bek.

feltételeket teljesíteni képes pénzügyi intézmények inkább választják a fióktelep útján történő bővítést²⁸.

Járható út lehet az OECD tagállamában honos pénzügyi intézmény határon átnyúló tevékenysége, mert a szabályozás²⁹ első olvasatra a fenti szigorhoz képest rendkívüli kedvezményt biztosít. A jogértelmezési probléma ott kezdődik, hogy sem a belső jogban, sem a nemzetközi jogban nincs szabályozva a pénzügyi intézmény fogalma.³⁰ A magyar szabályozásból csak a tevékenység oldaláról tudunk kiindulni, ez esetben viszont azzal szembesülünk, hogy az egyes OECD tagállamok jóval liberálisabban szabályozzák a magyar szabályozás szerinti pénzügyi intézmény egyes tevékenységeinek a feltételeit. A kiemelkedő példa a Szlovák Köztársaság szabályozása, ahol akár magánvállalkozóként is lehet saját tőkére üzletszerűen kölcsönt nyújtani, mind kézizálog fedezete mellett, mind egyéb módon. A PSZÁF a témában feltett kérdésekre nem adott definíciót a pénzügyi vállalkozás fogalmára, ellenben kategorikusan kijelentette, hogy a Szlovák Köztársaságban honos Korlátolt Felelősségű Társaság (szlovák nevén s.r.o.) nem pénzügyi vállalkozás.

Amennyiben túl tudunk lépni a fogalmi egyet nem értésen, akkor a szabályzás további kérdések elé állít bennünket. Tisztázatlan hogy mit nevezünk tevékenységi felügyeletnek, illetve nem adott választ a PSZÁF sem az erre irányuló kérdésre. E fogalom egyértelműsítése elkerülhetetlen a jogi helyzet tisztázására. A példának felhozott szlovák szabályozás kiveszi a Szlovák Nemzeti Bank felügyelete alól a saját tőkére történő kölcsönnyújtást, így a PSZÁF-hez hasonló kontrollt nem gyakorol. Ez viszont ahhoz vezet, hogy a magyar szabályozás olyan feltételt szab, amelyet egyes tagállamokban honos társaságok nem tudnak teljesíteni pusztán azért, mert az ottani szabályozás jelentősen liberálisabb a magyarnál. A szlovák szabályozás gyakorlati indoka az, hogy a saját tőkére történő kölcsönnyújtásnak a lakosság felé nincs kockázati eleme és az esetleges visszaéléseket a polgári jog és a fogyasztóvédelmi törvény egyébként szabályozza.

Megkeresésre a PSZÁF azt a választ adta, hogy a szigorú szabályozás szerintük azért szükséges, mert a fogyasztó értéktárgyai nyújtják a fedezetet a saját tőkére történő kölcsönnyújtás során zálogház esetében. Tehát a szabályozás fogyasztói érdekeket véd, hiszen a tőkeerős és szigorú szabályozásnak alárendelt pénzügyi vállalkozás a várható nyereséget nagyságrendekkel meghaladóan kockáztat az esetlegesen nem megfelelő eljárással, amíg egy

28 1997. évi CXXXII. törvény a külföldi székhelyű vállalkozások magyarországi fióktelepeiről és kereskedelmi képviseleteiről és a Hpt. 15. § (2) bek.-e

29 Hpt. 3/A § (3) bek.

30 Ahogy ez az agrárjog területén is előfordul. Lásd: CSORDÁS Levente: *Az ÉLBÁI és a méz, avagy a magyar méz jogi sorsa az Európai Unióban*. 2012. Miskolc, Miskolci Egyetem ÁJK. (Tudományos Diákköri Dolgozat) 30. o.

alacsonyabb tőke és szabálykövetelmények esetében ez a fék kisebb lenne. Így valószínűbb lenne a visszaélés pusztán az alacsonyabb pénzügyi kockázat miatt.

Arra a kérdésre, hogy azokat a vállalkozásokat amelyek a lakosságtól ugyanúgy és hasonló értékkel bíró tárgyakat vesznek át, de nem kölcsön fedezeteként, miért nem érinti ilyen szigorú szabályozás, a PSZÁF nem adott választ. Olyan vállalkozásokra gondolunk itt amelyeknél a napi ügymenetet képezi a lakosságtól (letétként vagy javításra) értékes tárgyak átvétele. Szóba jöhetnek a használt-autó kereskedők és autójavító műhelyek, akiknél a gépjármű bízományi szerződés, illetve vállalkozási szerződés alapján van, nem pedig zálogtárgyként. Hasonló a helyzet az értékmegőrzők, szállodák esetében is.

Ahhoz, hogy egy ilyen konstrukcióban működő zálogház létrejöhessen minimálisan két társaság létrehozására van szükség. Ez a két vállalkozás a liberálisabb tagállamban honos „pénzügyi vállalkozás” és egy hazánkban alapított kiemelt közvetítő.

A kiemelt közvetítő lényegében hasonló módon működhet, mint a fent kifejtett. Az eltérés abban áll, hogy pénzügyi vállalkozás magyarországi bankszámlájáról beszédési megbízással veszi fel, illetve kiváltási időszakban idegen számlára történő befizetéssel helyezi el a pénzügyi ellátmányt. A pénzösszeg ebben az esetben is csak kezelésre kerül a kiemelt közvetítőhöz, hiszen mint hazánkban működő jogalany, a magyar jognak szükséges megfelelni.

A pénzügyi vállalkozás oldala is elemzésre érdemes. A fenti szlovák szabályozás itt nem lesz megfelelő éppen a jelentősen liberálisabb szemlélete miatt. Ezért a szerző inkább a Romániában³¹ történő alapítást javasolja. Az itteni szabályok szerint ötszázezer euróig nem szükséges speciális szabályzat és engedély a tevékenységre, ha a kölcsönnyújtás fedezete nemesfém és egyébként kézizálog ellenében történik. Ilyenkor csak bejelentési kötelezettsége van a társaságnak, a szokványos szabályzatokon túl nem szükséges a tevékenységre szabott szabályzatokat kidolgoznia.

3.3.1. A kölcsön útja a határon át

A megalapított pénzügyi vállalkozás bejegyzése után szükséges annak a feltőkésítése. Ez a példának vett román szabályozás esetében tagi kölcsönrel célszerű. A szabályozás értelmében nem szükséges a tagi kölcsön eredetének igazolása a tag oldaláról. Viszont hazánkban szokatlan módon a társaság és a tag között létrejött kölcsönszerződést a tagi kölcsön bankszámlára befizetésekor csatolni szükséges. A befizetett összeghez a magyarországi kiemelt közvetítő csak nehézkesen és későn lenne képes hozzáférni, ezért célszerű nyitnia a

³¹ Természetesen Románia a dolgozat írásakor még nem OECD tagállam, de a csatlakozási szerződés gyors ütemben halad, így nem lehet eltekinteni attól, hogy a dolgozat példaként tárgyalja. A könnyebb érthetőség kedvéért a feltételnek való megfelelést a szerző megelőlegezi.

pénzügyi vállalkozásnak egy magyar bankszámlát is, amire átutalással el tudja helyezni azt az összeget, ami a kiemelt közvetítő működéséhez szükséges. Itt meg kell jegyeznünk, hogy amennyiben a pénzügyi vállalkozás több kiemelt közvetítőt is alkalmaz, akkor az egyértelműbb könyvelés miatt érdemes közvetítőnként külön-külön bankszámlát használni.

Ezzel a konstrukcióval lehetséges úgy működtetni zálogházat, hogy a pénzügyi vállalkozás a román és a közösségi szabályoknak megfelel, a kiemelt közvetítő pedig a magyar és a közösségi szabályoknak felel meg. A PSZÁF nem találhat kivetni valót a kiemelt közvetítő működésében, hiszen ugyanúgy működik, mint bármelyik másik. Azzal a különbséggel, hogy a mögöttes pénzügyi intézmény egy másik EU tagállamban honos. E miatt viszont nem érheti hátrányos megkülönböztetés. A pénzügyi intézmény viszont mindenben megfelel a rá vonatkozó (román) szabályoknak és a határon átnyúló szolgáltatásra elsődlegesen az uniós jogot kell alkalmazni, aminek szintén megfelel.

Összességében elmondható, hogy a határon átnyúló tevékenységként saját tőkére történő kölcsönnyújtás szabályozása nem letisztult. A használatos fogalmak jelentése egyes érintett országokban eltér, esetleg nem is ismert a jelentősen eltérő szabályozás miatt.

Az Európai Unióban és OECD tagállamban honos pénzügyi intézmények ilyen jelentős súlyban eltérő szabályozása komoly aggályokat vet fel. Nehezen védhető, hogy hogyan alakulhatott ki olyan fokú megkülönböztetés, amely lehetővé teszi például egy Nevada államban honos offshore cégnek a határon átnyúló szolgáltatás nyújtását, de ha például egy román vagy horvát társaság ugyanazon feltételek mellett teszi ezt, az már jogellenes. Pusztán azért, mert az otthont adó országa „csak” az Európai Unió tagállama, OECD tagsággal nem rendelkezik.

3. 3. 2. A határon átnyúló tevékenység adózása

A romániai társaságok alapítása jelentős összegekkel kedvezőbb annál, amivel a magyarországi társaságok alapítói hazánkban szembesülnek. A legnagyobb különbségek például az alapítási költség, ami a Kft. (S. R. L.) esetén 350 Euró, illetve a törzstőke legalacsonyabb összege, ami 55 Euró.³²

Fontosabb romániai jogszabályok:

- 1990. évi 31. törvény a gazdasági társaságokról,
- 1991. évi 82. törvény a számvitelről³³,
- 2003. évi 92. kormányhatározat az adózás rendjéről³⁴,

32 Audit-Cont-Consult Kft.: *Cégalapítás, számvitel és adózás Romániában*. Sepsiszentgyörgy (Románia), 2008.
In: <http://www.konyvvizsgaloiroda.hu> 2. o. (2012. XI. 17.)

33 Magyarországi megfelelője: 2000. évi C. törvény

34 Magyarországi megfelelője: 2003. évi XCII. törvény

- 2003. évi 571. törvény az Adókézről,
- 1996. évi 91. törvény a Magyar Köztársaság és Románia között a kettős adóztatás elkerülésére vonatkozó egyezmény³⁵.

Amennyiben két ország joghatósága is érintett az adójogi szempontból, akkor elkerülhetetlen a joghatósági kérdések tisztázása. Nincs ez másképpen az ebben a fejezetben részletezett modell esetében sem. A kérdést több uniós jogszabály is szabályozza, de ezek közül csak a kérdésben releváns jogszabályhelyeket ismertetem, majd az ezzel kapcsolatosan felmerült adójogi kérdésekre adok választ.

Az hogy melyik tagállam joghatóságát kell figyelembe venni és így melyik tagállam adójogi szabályai szerint kell adózni elsősorban a szolgáltatás helye adja meg. Ebből az következne, hogy annak a tagállamnak a joghatóságát kell megállapítani, ahol az alkalmazott kiemelt közvetítői ténylegesen a szolgáltatást nyújtja. A közös hozzáadottértékadó-rendszerről³⁶ szóló irányelv viszont ettől lényegesen eltér. Az irányelv tárgyi hatálya³⁷ szerint a szolgáltatások esetében alkalmazható. Az első releváns rendelkezés az irányelv különös rendelkezései között található.³⁸ E szerint amennyiben azonban a közvetítői szolgáltatás megrendelőjét a HÉA szempontjából másik tagállamban tartják nyilván, mint amelynek területén az elsődleges ügyletet teljesítik, a közvetítő által nyújtott szolgáltatás teljesítési helyét azon tagállam területén teljesítettnek kell tekinteni, amely a szolgáltatás megrendelőjének azt a HÉA-azonosítószámot adta ki, amely alapján a szolgáltatást részére nyújtották. Ugyanilyen szabályt fogalmaz meg a közös hozzáadottértékadó-rendszerről szóló irányelvet módosító irányelv³⁹, amely szerint a szolgáltatást igénybe vevő államának joghatóságát kell megállapítani. Esetünkben tehát a joghatóság nem a kiemelt közvetítő honossága, hanem az azt igénybe vevő finanszírozó honossága az irányadó.

Az irányelv IX. cím alatt szabályozza az egyes adómentességi kérdéseket. E szerint az egyéb közösségi rendelkezések sérelme nélkül, az említett adómentességek helyes és egyszerű alkalmazása, valamint az esetleges adócsalás, adókikerülés és visszaélés megelőzése céljából a tagállamok által meghatározott feltételekkel kell alkalmazni⁴⁰. Az irányelv szerint a hitelnyújtást és hitelközvetítést⁴¹ adómentesség – az előbbi általános elvek figyelembevételével – illeti meg.⁴²

35 Magyarországi megfelelője: 1996. évi XCIX. törvény

36 2006/112/EK irányelv a közös hozzáadottértékadó-rendszerről

37 2006/112/EK irányelv 2. cikk (1) bek. c) pont

38 2006/112/EK irányelv 44. cikk

39 2008/8/EK irányelv a 2006/112/EK irányelvnek a szolgáltatásnyújtás teljesítési helye tekintetében történő módosításáról 44. cikk

40 2006/112/EK irányelv 131. cikk

41 Az eltérő terminológia miatt a kölcsönjogviszonyokat is ide kell érteni.

42 2006/112/EK irányelv 135. cikk (1) bek. b) pontja

Adózási kérdésekben fontos a Magyar Köztársaság és Románia között a kettős adóztatás elkerülésére vonatkozó egyezmény áttekintése. Tekintettel arra, hogy a tevékenység fő bevétele a kamat és a jutalék, ezért az egyezmény 11. és 12. cikke a releváns. A kamattal kapcsolatban az egyezmény a képen fogalmaz, hogy a kamat adózása bármelyik országában lehetséges azzal, hogy az esetünkben a megkeresett kamat 15%-ánál az adó nem lehet több⁴³. A jutalék adózásának szabályozása az alkalmazott kiemelt közvetítő és a Romániában honos pénzügyi vállalkozás kapcsolata miatt fontos. Az egyezmény szerint az egyik Szerződő Államban keletkező és a másik Szerződő Államban belföldi illetőségű személynek kifizetett jutalék ebben a másik Államban adóztatható.⁴⁴ Ugyanakkor ez a jutalék abban a Szerződő Államban és annak az Államnak a jogszabályai szerint is adóztatható, amelyikben keletkezik, de ha a kedvezményezett a jutalék haszonhúzója, az így felszámított adó nem haladhatja meg a jutalék bruttó összegének 5%-át.⁴⁵ Esetünkben az utóbbi megoldást javaslom, mert a kiemelt közvetítő jutaléka Magyarországon keletkezik és a romániai finanszírozó is a kihelyezett pénztárából fizeti ki a jutalékot a közvetítő felé. Könyvelési szempontból természetesen a kölcsönügylettel kapcsolatos teljes bevételt a finanszírozó szedi be és ebből történik a jutalék kifizetése a kiemelt közvetítő részére.

Az utolsó említendő szabályozás a román ÁFA (TVA) szabályozás.⁴⁶ A kézirátlog fedezetre történő pénzkölcsön nyújtásnál határon átnyúló tevékenység esetén fontos megállapítani, hogy valójában melyik országban van a teljesítés helye. Általában a teljesítés helye határozza meg a joghatósági kérdésre adott választ. A szabályozás tartalmaz egy különös rendelkezést, ami a határon átnyúló tevékenységre illeszkedik. E szerint ha a szolgáltatás (tehát a közvetítés) igénybe vevője (esetünkben a romániai finanszírozó) a Közösség más tagállamában (Romániában) nyilvántartásba vett adóalany, akkor az a hely a Közösség másik tagállama. A társasági adó is ezt a joghatósági elvet követi.

43 1996. évi XCIX. törvény 11. cikk 2. pontja

44 1996. évi XCIX. törvény 12. cikk 1. pontja

45 1996. évi XCIX. törvény 12. cikk 2. pontja

46 2003. évi 571. törvény VI. fejezete az általános forgalmi adóról.

4. A KÉZIZÁLOG FEDEZETE MELLETT NYÚJTOTT KÖLCSÖN

Ahhoz, hogy elemzésre kerülhessen a zálogház mindennapi működése előtte tisztázni szükséges a napi rutin tárgyát képező ügyletek jogi háttérével. Ebben a fejezetben egy zálogfiók, ügyfél, a megbízott és annak munkavállalói, továbbá a megbízó a jogviszony során egymással létesített kapcsolatát elemezzük. A dolgozat rávilágít a területen használt szakmai zsargonok jogi jelentésére, és a hatályos joganyaggal való kapcsolatukra. A fejezetben részletesen kifejtésre kerül az elzálogosítás folyamata a zálogba adástól a kiváltásig, vagy az esetleges kényszerértékesítéséig. A dolgozat ismerteti a hosszabbítás (hagyományos nevén átírás) jelentőségét a zálogügylet során, illetve részletesen kifejti a zálogügylet nem szokványos megszűnésének az eseteit. Pénzügyi intézmény esetében az erre vonatkozó utasítást a vonatkozó szabályzatok tartalmazzák, közvetítő alkalmazása esetén a megbízó pénzügyi intézmény által a közvetítőnek adott ügyviteli utasítás és a megbízási szerződés az irányadó.

A zálogház működése során a fejezet további részében kifejtett fogalmak segítenek elhatárolni az egyes alanyokat, jogi helyzeteket az összetettebb esetekben. A fogalmak és a kapcsolódó eljárások párhuzamosan kerülnek ismertetésre, így segítve a megértést.

4.1 A ZÁLOGKÖLCSÖN-SZERZŐDÉS ALANYAI

4. 1. 1. *Az adós*

Zálogkölcson adósa bármely cselekvőképes természetes személy, vagy jogi személy lehet. A jogviszonyt némileg bonyolítja, hogy a zálogjegyek általában bemutatóra szóló okiratok, és mint ilyenek szabadon alanyt válthatnak a kötelezetti oldalon. Éppen ezért fennállhat olyan jogi helyzet, hogy az adósi oldalon változás áll be a hitelező tudta nélkül. Ilyenkor nem az az adós fog a hitelezőnek teljesíteni, amelyik a kölcsönt ténylegesen felvette. Ez az eljárás a hitelezés és a tartozásátvállalás szabályai szerint elfogadhatatlan lenne, de ez esetben mégis jogszerű. Ennek oka abban keresendő, hogy a felvett kölcsön az adós személyétől független módon van biztosítva, hiszen a fedezet bármikor rendelkezésre áll és a teljes követelés kiegyenlítését bírja. Az ilyen személytelen biztosítás okán szükségtelen a zálogjegy merev kezelése, nevesítése. Később részletezett okok miatt viszont kívánatos lenne.

E fenti különlegesség a zálogügyletet még tovább bonyolítja az adósi oldalon akképpen, hogy a hitelező a fentiek eredményeképpen azt tekinti a zálogügylet adósának, aki a zálogjegy tekintetében birtokban van. Ebben az esetben is figyelemmel kell lennie arra, hogy a zálogügylethez kapcsolódó ügyletképesség cselekvőképtelen vagy korlátozottan cselekvőképes személy esetén nem áll fenn.

Nem mehetünk el a mellett, hogy a zálogjegy nem nevesített okirat, és így termékeny táptalajt biztosít a visszaéléseknek. Ezért ha alapos gyanú merül fel a téren, hogy a zálogjegy birtokosa jogellenesen került birtokba, akkor a rendőrség értesítése mellett a zálogjegyet be kell vonni. Vékony mezsgye ez, mert zálogházak ügyfélkörét figyelembe véve nehéz megítélni, hogy helyes lenne-e ezt az eljárást alkalmazni, ezért ez minden esetben az eljáró becsüs diszkrecionális jogköre. Hasonlóképpen kell eljárni abban az esetben, ha ugyanilyen gyanú a felkínált zálogtárgy tekintetében merül fel.

Az adós jogai és kötelezettségei:

Az adós elsődleges kötelezettsége a teljesítés. Ezen túlmenően köteles a zálogjegyet olyan állapotban tartani, hogy arról a zálogügylet azonosítható legyen. Továbbá köteles még a zálogtárgy felkínálásakor tájékoztatást adni a zálogtárgy általa ismert jellemzőiről, esetleges rejtett hibáiról. Ennek elmulasztása vagy a fedezet valódi jellemzőitől eltérő tájékoztatás adása esetén az adós az okozott kárért a polgári jog szabályai szerint, míg az esetleges csalásért a büntetőjog szabályai szerint felel.

Az adósnak joga van a zálogfiók nyitva tartásakor a futamidőn belül bármikor teljesíteni, illetve a zálogfiókban kifüggesztett kölcsöntípusokból választani. Joga van továbbá a zálogtárgy állagának, őrzésének ellenőrzésére. A hitelező köteles az esetleges kényszerértékesítéskor az adóssal elszámolni. Továbbá megilleti minden olyan jog, ami a zálogügyletek adósát általában megilletik.

4. 1 .2. A hitelező

A hitelező saját jogú kölcsönnyújtás esetén azonos a zálogtartóval, de kiemelt közvetítő alkalmazása esetén a két alany eltér. Ahogy az előzőekben már részleteiben tárgyaltuk, a hitelező és a zálogtartó jogviszonyát a köztük fennálló szerződések szabályozzák.

A hitelező állapítja meg az eljáró becsüs igénybevételével a zálogügylet részleteit. Az általa előzetesen felvázolt kézizálogkölcsön-kondíciókból választhatja ki az adós, hogy milyen típusú zálogügyletet kíván kötni. Tehát a szerződési ajánlatot a hitelező, vagy az általa megbízott közvetítő teszi meg.

A hitelező kötelezettsége a zálogtárgy őrzése és állagának megóvása. Ez a zálogházak esetében akkor is így van, ha a hitelező közvetítőt alkalmaz. Közvetítő alkalmazása esetében a zálogtárgy őrzését és állagmegóvását a közvetítő végzi, de a hitelező és a közte fennálló megbízási szerződése alapján. Tehát a zálogadós felé ilyen kötelezettsége csak a megbízási szerződés miatt áttételesen áll fenn.

A zálogtárgy becsült értékének megállapítása alapján teszi meg a hitelező az ajánlatát az adós felé. A becsült értéknek a díjak kiszabásán túl a zálogügylet jogellenes megszűnésével az adósnek okozott kár megállapításában van jelentősége, mert ha a zálogtárgy sérül, megsemmisül vagy egyéb okból nem adható vissza eredeti állapotban az adós teljesítésekor, akkor a hitelező felelőssége a becsült értékig terjed. Ilyen esetben viszont a felelősség objektív.

A kölcsön ára, azaz a kamatok, díjak és egyéb költségek

A Hpt.-t 2012. IV. 1.-től módosította a kölcsönök kamatai és a teljes hiteldíj mutató korlátozása, valamint az átlátható árazás biztosítása érdekében az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló törvény⁴⁷. A módosítással a kézizálog ellenében történő kölcsönnyújtáskor is meg kell felelni a Hpt. 199. §-nak. E miatt a teljes hiteldíj mutató nem haladhatja meg a mindenkori jegybanki alapkamat 39 százalékkal növelt értékét. Az eddig felvázolt és a továbbiakban részletezett kritériumok miatt viszont a zálogfiók csak egy bizonyos kölcsönállomány meghaladása után lesz fenntartható. Az eltérő bérköltség és bérleti díj miatt ez az összeg csak becsülhető, de semmiképpen nem alacsonyabb 30 millió forint átlagos állománynál. Természetes az egyes zálogfiókok, zálogházláncok különböző megoldásokat találtak ki, hogy valamilyen módon mégis kiadható legyen drágább kölcsön. Az alábbiakban ezeknek az esetenként vitatható megoldásoknak a tömör elemzése kerül vázolásra.

- Prolongálási díj alkalmazása: A prolongálási díjat nem kell hozzászámítani a THM-hez, továbbá ezzel a módszerrel az összes előző (drágább) ügylet „átörökhethető” a törvény hatálya alá. Ilyenkor a már megkötött kölcsönszerződés kerül módosításra az adós kezdeményezésére, aminek a díját a zálogfiók úgy szedheti be, hogy közben az eredeti THM nem változik. Ez a megoldás csak ideiglenesen tartja magasabb THM-en az állományt, mert a régebbi ügyletek kiváltással elfogynak és már csak új, a THM szabályozásnak mindenben megfelelő kölcsönszerződés köthető az adóssal.
- Késedelmi kamat és egyéb – a késedelmes teljesítéshez kapcsolódó – díjak: A THM a kölcsön szerződés szerű visszafizetésére vonatkozik, így nem kell beleszámolni az adós késedelmes teljesítésének a jogkövetkezményeit. Ebben az esetben viszont az elrettentő mértékű díj arra sarkalja az adóst, hogy még a futamidőn belül teljesítsen, hiszen ilyenkor még „védi” a Hpt. 199. §-a. Ezért a kiesett bevétel ezzel a módszerrel nem pótolható hosszú távon.

⁴⁷ 2011. évi CXLVIII. törvény 3. §

- „Orrnehéz kölcsön”: A zálogházi kölcsönt igénybe vevők sajátos köre miatt az adós teljesítése nagy valószínűséggel nem a futamidő első harmadára esik. Tehát érdemes úgy beállítani a kölcsön költségeit, hogy részben azonnal, részben pedig erre az időszakra elosztva sokkal több költség jusson, mint a maradék kétharmad futamidőre. Ennek az a veszélye, hogy a korábban teljesítő adósok aránytalanul drágának érezhetik a kölcsönt.
- „Akción kölcsön”: Az magyarázat abból indul ki, hogy amit az ügyfél kér, az nem lehet az ügyfél érdeke ellen. Ez a THM-el kapcsolatban úgy használható ki, hogy minden THM szabályozásnak megfelelő konstrukciónak van egy „akciós” párja. Az „akciós” kölcsön viszont meghaladja (esetenként jelentősen) a azt a THM maximumot, ami a Hpt. szerint még megengedhető. A normál konstrukcióban a becsült érték jóval alacsonyabb százalékában adható kölcsön, amíg az „akciós” esetében ilyen megkötés nincs. A magyarázata az, hogy a THM szabályozás mellett a pénzügyi intézmény (és a kiemelt közvetítő) jogszabály által korlátozott mértékben szerezhet bevételt a kölcsönnyújtásból. E miatt az automatikus pénzügyi reakció az ügylet túlbiztosítása. Ezt a zálogház a fedezet becsült értékének és a kölcsön arányának drasztikus változtatásával tudja elérni hirdetményi úton. A változás eredményeképpen az eddig 65-70% helyett 45-40% csökken az azonos becsült érték mellett kiadható kölcsön összeg. E mellett a kényszerértékesítés díja is emelkedik, hiszen az adós nem teljesítése esetén nagyobb az adós vesztesége a fedezet tekintetében. A természetes reakció ilyenkor, hogy a szabályozás miatti kedvező kölcsönt az adós inkább teljesíti és megemelt késedelmi díjak miatt legkésőbb hatánapra. A kölcsönnyújtó és az esetleges kiemelt közvetítő e miatt alacsonyabb bevételhez jutna. Az ugyanolyan fedezett mellett kiadott alacsonyabb kölcsönösszeg változatlan kényszerértékesítési díj mellett minden kényszerértékesítés után értékesítési felesleget eredményezne, amelyet az adós felé a továbbiakban ki kellene szolgáltatni. Ezt elkerülendő a zálogház ebben a konstrukcióban arányosan megemeli a kényszerértékesítés díját.

Az ügyfél így hajlandó a drágább konstrukciót választani, hogy a becsült érték és a kölcsön aránya számára kedvezőbb legyen, hiszen a felkínált fedezet korlátozott mennyiségben áll az adós rendelkezésére, kölcsönre viszont jellemzően a megszokott mértékben van szüksége.

4. 1. 3. *A becsüs*

Közvetlen felettese a zálogházvezető. A becsüs feladata és felelőssége a munkája során a zálogtárgy értékének megbecsülése. A becsült érték és kölcsön megállapításánál főszabály szerint senkitől nem fogadhat el, illetve senki nem adhat utasítást erre vonatkozóan. Ennek fő oka, hogy a becsüs saját felelősségre, önállóan jár el a becslés során. Ennek ellenére a mai

zálogházakban a becsüsi mozgástér a kiélezett verseny okozta nyomás miatt csökkent. Továbbá rohamosan csökken a fedezetek között az anyagértéken túli értékkel rendelkező fedezet aránya aranyfedezet esetében. Így a becslési eljárás gyakorlata jelentősen eltér a hagyományos becslési folyamattól. Ma már a becsüs elsősorban inkább csak az aranytartalom tekintetében tartozik felelősséggel, a becsült érték és a kölcsön arányát, továbbá a grammonkénti becsült értéket is a pénzügyi intézmény állapítja meg. Ez az eljárás egyes zálogházaknál olyannyira leegyszerűsödött, hogy a becsüs már egyenes a kölcsönrel számol és a becsült érték statisztikai számmá alakul mindaddig, amíg az ügylet rendkívüli lefolyása esetében alkalmazásra nem kerül.

A becslés során előfordul, hogy a tárgy olyan módon kialakított, vagy olyan egyéb jellemzőkkel rendelkezik, amely jelentősen befolyásolja a becsült értékét, de ezzel a bizonytalansággal a becsüs egyedül megbirkózni nem képes. Ilyenkor a becsüs köteles másik becsüs közreműködését igénybe venni, akár telefonon, vagy egyéb informatikai eszköz segítségével. Amennyiben a konzultálás után is bizonytalan a becslés, úgy ezzel az indokkal a fedezetet el kell utasítani és a jogviszony létesítését a fedezet tekintetében véglegesen vagy halasztó hatállyal meg kell tagadni. Fontos hangsúlyozni, hogy a konzulens becsüs véleményétől függetlenül az eljáró becsüsön marad a teljes felelősség.

A jogviszony létesítésekor az adós a becsüssel találkozik először. Éppen e miatt a becsüs feladata a felkínált fedezet után az ügylet részleteiben való megállapodás az adóssal. Ilyenkor kerül sor a kondíció esetenként részletesebb átbeszélésére, és a kiválasztására. Szintúgy a becsüs feladata a kölcsönösszeg közlése az adóssal, ami jellemzően a zálogtárgyra adható legmagasabb kölcsönösszegben kerül megállapításra.

A becsüs feladata a zálogjegy és a kifizetési szelvény kitöltése, amelyre alkalmazhat a zálogfőók leírót, de ez már nem jellemző. Amennyiben a zálogjegyre téves adat kerül a leírás során, akkor a zálogjegyet azonnal törölni kell, de ha a hiba a kölcsönösszeg elírásában lett vétve, akkor a zálogjegyet „RONTOTT” jelzéssel kell ellátni valamennyi példányon és papíron. Az ilyen zálogjegyeket a másodpéldányoktól eltérő, külön aktában kell tárolni.

A zálogjegy kötelező tartalmi elemei a következők:

- a kölcsönt nyújtó neve, székhelye,
- a zálogjegy száma,
- a zálogba adás és a kölcsön lejáratának ideje: év, hó, nap,
- a zálogtárgy pontos megjelölése: súly, méret, darabszám, állapot, esetleges hiányosságok, sérülések, fémjelzés,
- a zálogtárgy becsült értéke,
- a zálogkölcsön betűvel és számmal kiírt összege,

- a pénzügyi intézmény bélyegzője, a pénztáros és a becsüs kézjegye,
- a kiváltás napja,
- a befizetett összeg,
- az üzletszabályzat azon része, mely rendelkezik a késedelmes kiváltás, letiltás feltételeiről,
- ha a zálogtárgyra legmagasabb adható kölcsönösszegnél kevesebb lett folyósítva, akkor a kölcsön melletti „KK”⁴⁸ jelölés

A zálogjegy három iratból áll. Ezek a zálogjegy eredeti példánya, az igazoló szelvény és a raktárutalvány. A zálogjegy eredeti példányát az adósnak kell átadni, az igazoló szelvény kezelési és ellenőrzési célt szolgál. A raktárutalvány a zálogtárgy tasakjára vagy tasakjába kerül, így biztosítja a raktári azonosítást és az ellenőrzést.

4. 1. 4. *A pénztáros, aki egyben értéktáras*

A pénztáros kezeli a zálogfiók pénzeszközeit, tehát a felelőssége a munkajog irányadó szabályai⁴⁹ szerint alakul e tekintetben. Feladata rögzíteni a nyilvántartásban a bevételeket és a kiadásokat, illetve kizárólagos pénzkezelő lévén neki kell az adós felé a kölcsönt átadni, vagy a teljesítést átvenni. A becsüs a zálogtasakot neki adja át és ő adja ki kiváltáskor az adósnak. Összességében elmondható, hogy minden olyan ügylet a pénztáros feladatkörébe tartozik, ami a pénzeszközöket vagy a fedezet raktározási oldalát érinti. Ez utóbbi természetesen megoszlik, ha a zálogház külön értéktárust alkalmaz.

4. 1. 5. *A zálogházvezető*

Közvetlen felettese a zálogház ügyvezetője, közvetlen beosztottjai a zálogház minden munkavállalója.

A napi munka során felmerülő rendellenességek és hibák elhárításáról gondoskodik, ezekről jelentést ír, amennyiben olyan súlyú a szabályszegés. Feladata az esetleges új munkavállalók kioktatása a gyakorlatról. A zálogfiók szabályos ügymenetét rendszeresen leltárral és egyéb módon ellenőrizni köteles. Ez kiterjed egyrészt a fedezet-ellenőrzésre mind leletár, mind pedig biztosítéki jelleg szempontjából, másrészt pedig a zálogházi iratok szabályos vezetésére, tartására. A zálogházvezető intézi a letiltásokat, a hatósági ügyeket és a kényszerértékesítést is.

⁴⁸ „Kevesebbet kért” vagy „Kevesebb kölcsön”. Akkor is jelentősége van, ha a nyilvántartó programban a kölcsönösszeg és a becsérték egymáshoz kötve változik, így kényszerértékesítés esetén újra kell becsülni a fedezetet, hogy számítható legyen az esetlegesen fennmaradó felesleg.

⁴⁹ 2012. évi I. törvény a munka törvénykönyvéről (továbbiakban: Mt.) 180. § (4) bek.

Fontos megjegyezni, hogy a gyakorlatban a megosztott felelősség nehezzé teszi az esetleges hiány személyhez kötését. Ennek kivédésére a zálogházak csak egy személyt alkalmaznak, aki egyben becsüs, pénztáros, értéktáros és zálogházvezető. Ez a módszer vitathatatlanul letisztítja a felelősség kérdését, azonban jogellenes. Az alkalmazására azért kerülhet sor jogellenes voltának ellenére, mert (ahogy azt a kiemelt közvetítő alkalmazásának engedélyezése kapcsán kifejtettük) a pénzügyi intézménynek csak nyilatkozattételi kötelezettsége van. Továbbá a PSZÁF rendkívül ritka esetben folytat le helyszíni szemléhez kötött ellenőrzést, így a szabálytalanság rejtve marad.

4. 2. A ZÁLOGKÖLCSÖN TÁRGYA

A zálogkölcson tárgyat az ügyviteli utasítás határozza meg kiemelt közvetítő alkalmazása esetén. Saját jogú hitelezésnél a hitelező pénzügyi intézmény dönt arról, hogy milyen zálogtárgyat fogad el fedezetül, ami a fedezetértékelési szabályzatban kerül rögzítésre.

A legnagyobb szeletet a zálogtárgyak szempontjából kétségtelenül az arany, illetve aranyból készült tárgyak képezik. Az arany tisztasága nagyban befolyásolja a fedezet értékét, amely tulajdonságát a szakma karátszámban vagy ezrelékben határozza meg.

A fedezet lehet továbbá gépjármű, illetve egyéb gépek, amelyek értékét általában az EUROTAX⁵⁰ árukat alapul-véve kell meghatározni. Ritkábban előfordul zálogtárgyként festmény, bútor és használati tárgyak. Ezeknél a becsült érték megállapítása esetenként kiemelkedő szakmai teljesítmény kíván meg a becsüstől, ezért is kevésbé jellemző, mint a gépjármű vagy az arany. Szólnunk kell még a briliánsról, mint zálogtárgyról. A briliáns becslése során a méret, a tisztaság, a szín és a csiszolás kerül górcső alá. A zálogházak általában nem kockáztatnak a briliáns fedezetű kézzzálogkölcsonnel, mert a legkisebb becsüsi figyelmetlenség esetén is a becsült érték a töredékére csökkenhet. E kimagasló kockázat ellenére van a piacon olyan pénzügyi vállalkozás is amelynek a tízmilliárd forint feletti kihelyezett kölcsönállományára túlnyomórészt briliáns szolgál fedezetül.

A zálogkölcson mértékének megállapításakor az eljáró becsüs a felkínált zálogtárgy értékét és az esetlegesen abból való kielégítéskor várható megtérülést veszi figyelembe. Éppen ezért szükséges, hogy az eljáró becsüs teljes mértékben tisztában legyen azzal, hogy milyen tulajdonsággal rendelkező zálogtárgy fogadható el fedezetként.

A becsült értéket az ügyletkötéskor az eljáró becsüs állapítja meg oly módon, hogy amennyiben a felkínált fedezetnek van piaci ára (a nemesfém-ből készült tárgyaknál jellemzően ez jön szóba), akkor abból indul ki és e szerint állapítja meg a becsült értéket. Nagyobb a kockázat és így a szaktudás igénye az olyan fedezetek esetében, ahol a piaci ár

⁵⁰ <http://www.eurotax.hu/>

nem áll rendelkezésre. Ilyenkor a becsüs kénytelen a megtérülési lehetőségeket figyelembe venni és a szerint megállapítani a zálogtárgy becsült értékét. Tehát a zálogtárgy becsült értéke nem más, mint az eljáró becsüs által ügyletkötéskor megállapított pénzben kifejezhető érték.

4. 3. A ZÁLOGÜGYLET MÓDOSULÁSA, MÓDOSÍTÁSA

A zálogházak rendes működése során a zálogügylet módosítható mind a fedezet, mind a kölcsön tekintetében. Az ilyen módosulás történhet egyrészt az adós által kezdeményezett ügyleti úton, illetve a hitelező vagy a közvetítő kezdeményezésére.

Az adós érdekkörébe tartozó módosításról beszélünk, ha

- Az adós a fedezetet a hitelező vagy a közvetítő belegyezésével kicseréli. Az így cserefedezetnek felkínált zálogtárgyat – amennyiben az a hitelezői oldalnak is megfelelő – új értébecslésnek kell alávetni. A kezelési költséget ebben az esetben a hitelezői oldal jellemzően felszámolja.
- Az adós kezdeményezésre és a hitelezői oldal elfogadásával történhet kondícióváltás.
- Amennyiben az adós a futamidő alatt az addig felgyülemlett költségeket és kamatokat a hitelező felé megtéríti (részteljesítés), a zálogügylet hosszabbítható. Ebben az esetben a futamidő újraindul.

A fenti módosítási változatok szabadon kombinálhatók. Meg kell jegyeznünk, hogy egyes zálogházak az ilyen jellegű módosításokba csak olyan módon állapodnak meg, ha teljes addigi költséget az adós megtéríti. Tehát a kölcsönt, a kamatot és a költségeket is. Amennyiben az ilyen ügylet során új zálogjegy kerül kiállításra, akkor nem módosulásról van szó, hanem a régi ügylet teljesezésbe megy és hasonló feltételekkel egy új jogviszony keletkezik.

A hitelező érdekkörébe tartozó módosítás akkor merül fel, ha a hitelező a zálogtevékenységét jelentősen módosítja. Ez történhet úgy, hogy a zálogfiókját megszünteti. Amennyiben a teljesezésbe nem ment zálogügyleteket közigazgatási határon túli fiókban lehet teljesíteni, akkor az utazással járó költséget a hitelező az adós felé megtéríteni köteles. Beállhat a hitelezői oldalon jogalanyváltás egyrészt ügyleti úton, amennyiben a társaságjogi változás történik, vagy portfóliót átruházza. Továbbá beállhat közhatalmi aktus eredményeképpen, ami jellemzően a PSZÁF határozatában formálódik meg.

4. 4. A ZÁLOG MEGSZŰNÉSÉNEK ESETEI

A hitelező és az adós közötti jogviszony elsősorban az adós teljesítésével szűnik meg. Teljesítéskor az adós a kölcsön teljes összegét és a teljesítés napjával felszámított valamennyi díjat megtéríti a hitelező felé. Ilyenkor a hitelező természetesen a kölcsön fedezetéül szolgáló zálogtárgyat visszaadja az adósnak.

A zálogügylet megszűnhet egyéb módokon is. A következőkben ezeket az eseteket tárgyaljuk.

Letiltás – a magántiltás

Előfordulhat, hogy az adós valami oknál fogva akaratán kívül kikerül a zálogjegy birtokából. Zálogjegy nélkül azonban sem az ügylet módosítása, sem pedig annak teljesítése nem lehetséges. Ezért a zálogjegyet le kell tiltani. Letiltott zálogjeggyel sem a módosítás, sem a teljesítés nem lehetséges, így az adós fedezete sem kerülhet ki a zálogházból a letiltási eljárás során.

A letiltási eljárás első lépése a zálogjegy elvesztésének bejelentése, amelyről 3 példányos jegyzőkönyv kerül felvételre. E jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell az elzálogosítás napját, a zálogjegy sorszámát, a zálogtárgy(ak) leírását, valamint a kölcsönt és a becsült értéket. A bejelentés eredményeképpen a zálogjegy rövid ideig magántiltásba kerül, amely idő elegendő arra hogy az adós közjegyző előtt megindíthassa a megsemmisítési eljárást⁵¹. A közjegyző végzésében elrendeli a hirdetmény a városi bíróság hirdetőtábláján való kifüggesztést 30 napra, továbbá meghagyja a zálogháznak, hogy a további közjegyzői rendelkezésig a zálogtárgyat ne adja ki⁵². A közjegyzős a hirdetményben a zálogjegy adatait megjelölve felhívja a zálogjegy birtokosát, hogy a kifüggesztéstől számított 30 napon belül nála mutassa be, ellenkező esetben a zálogjegyet semmissé nyilvánítja. Itt meg kell említenünk, hogy a jóhiszemű birtokos és az adós között bírósági eljárás dönt, ha a ténykérdésekből a közjegyző kellő alapossággal nem tudja megállapítani, hogy kié a zálogjegy. Amennyiben a határidő eredménytelenül telik le a közjegyző újabb végzésében a zálogjegyet semmissé nyilvánítja, egyúttal megteszi a tájékoztatást arról, hogy a kézbesítéstől számított 15 napos határidővel felebezésnek van helye. Az adósnak a végzés jogerőre emelkedését követően lehetséges a zálogjegy kiváltása, vagy az ügylet módosítása.

⁵¹ 2008. évi XLV. törvény 28. §-tól 36. §-ig

⁵² Egyes közjegyzői végzésekben az szerepel, hogy „további közjegyzői rendelkezésig kifizetést ne teljesítsen”, ami a törvény szövegének betű szerinti bemásolása. Ez a meghagyás annyiban hibás, hogy a zálogház a kifizetést az elzálogosítás napján, ügyletkötéskor teljesítette, valamint további teljesítés a zálogjegyre a hitelező oldalon fogalmilag kizárt. A helyes meghagyás az lenne, ami a fedezet kiadását tiltaná meg. Ebben a formában legfeljebb csekk esetében lenne helytálló.

Fontos hangsúlyozni, hogy az eljárás megindítására csak akkor van mód, ha ismert a zálogjegy sorszáma, az elzálogosítás időpontja, valamint a fedezet leírása.

A szűk két hónapos eljárás során előfordulhat, hogy valaki a letiltott zálogjeggyel kiváltani szeretne. Az ilyen zálogjegyet átvételi elismervény ellenében a zálogház bevonja, úgy hogy egyidejűleg közli az ügyféllel, hogy a zálogjegy letiltás alatt áll. Az eljárásról jegyzőkönyv készül 3 példányban, amely mellékletét képezi az eredeti zálogjegy. A bevonás tényéről a letiltást kérelmezőt tájékoztatni kell, és fel kell hívni a figyelmét, hogy nem tud megegyezni a zálogjegy bemutatójával, akkor az igényének érvényesítésére csak bírósági eljárás keretében kerülhet sor. A bíróság előtt a letiltást kérelmezőt terheli a bizonyítási kötelezettség. Egyezségig vagy jogerős bírósági ítéletig a letiltási eljárást fel kell függeszteni. Ha sem egyezség, sem pedig perindítás nem történik, akkor a zálogjegy bemutatójának kell lehetőséget adni a teljesítésre.

Előfordulhat, hogy a letiltási eljárás során a zálogjegy előkerül. Ebben az esetben a letiltási eljárást meg kell szüntetni jegyzőkönyv felvétele mellett. A jegyzőkönyvvel a közjegyző előtt is meg kell szüntetni a szüntetni az eljárást.

A letiltások másik változata a hatósági letiltás, amely a hatósági eljárás egyik eleme. Ezt a közigazgatási jog szabályozza, amely a dolgozatnak nem témája.

Kényszerértékesítés

Minden ügyletben benne rejlik az a kockázat, hogy a kölcsönfelvevő nem teljesíti a szerződést. Ebben az esetben a pénzügyi intézmény a fedezetre felkínált zálogtárgyból keres kielégítést.

A kényszerértékesítési díj hivatott kezelni a zálogügylet kényszerértékesítéssel történő megszűnése esetén felmerülő költségeket, mint álltalány díj. Felszámítására a kényszerértékesítéskor kerül sor.

A kényszerértékesítés során a pénzügyi intézmény a meglévő ügyletek közül a lejárt követelések fedezeteit is értékesítheti, vagy dönthet úgy, hogy ezeket a követeléseket a közvetítőnek adja át, amely közvetítő jellemzően kezességet vállal az általa bonyolított ügyletekért. Az utóbbi esetben már a kiemelt közvetítő keres kielégítést a zálogtárgyból.

Kényszerértékesítés során számolnunk kell azzal, hogy a piaci árak mozgása vagy más körülmény kényszerértékesítési felesleget eredményez. E felesleget mind a pénzügyi vállalkozás, mind az esetlegesen alkalmazott közvetítő köteles nyilvántartani, illetve a lejárt zálogjegy ellenében az ügyfél részére elszámolás után átadni. E kötelezettsége mind a pénzügyi intézménynek, mind a közvetítőnek 5 évig áll fenn.

A kényszerértékesítési felesleget úgy számoljuk, hogy a kölesön kamatokkal és felszámított díjakkal növelt értékéhez hozzáadjuk a kényszerértékesítési díjat és mindenkor általános forgalmi adót. Ha az így kapott összeg nem éri el a kényszerértékesítéskor keletkező összeget, akkor a különbség lesz a kényszerértékesítési felesleg.

A zálogügylet megszűnhet rendkívüli módon is. Előfordulhat, hogy a zálogház vis maior miatt esik ki a zálogtárgy birtokából, esetleg hasonló okok miatt a zálogtárgy megsemmisül. Ilyenkor a zálogház részéről a szerződés teljesítése lehetetlenül. Az ilyen esetekben a zálogház a becsült értékig köteles helytállni.

5. A SZABÁLYOZÁS KRITIKÁJA

A dolgozat e részében a szabályozás kritikus elemeit fogjuk elemezni, ahol pedig szükséges eltérő szabályozási lehetőséget mutatunk.

A dolgozat első felében megismerkedtünk azzal, hogy az egyes zálogháztípusok mellé milyen felügyeleti eljárás kapcsolódik, illetve azzal, hogy milyen jogszabályi korlátok vannak a zálogházak működésének, alapításának szabályozására. A napi működést és az tevékenység megkezdését jelentősen elnehezítik ezek a részletszabályok. Amely teher elsősorban a lakosságot sújtja, ami az alábbiakból tevődik össze:

- A saját jogú zálogkölcsön-nyújtást a szabályozás súlyosan elnehezíti, így kevés az a pénzügyi intézmény, amelyek kondíciói egymással versenyeznek. Ebből következik, hogy az ilyen típusú versenyhiány szükségszerűen magával vonzza az adós teljesítésének magasabb kamattal és egyéb díjakkal történő elnehezítését. Ez utóbbi próbálja a THM szabályozás megelőzni, de ebben a formában az legfeljebb a zálogházak számának csökkentését eredményezheti. Álláspontom szerint a szabályozás nemzetgazdasági szempontból indokolt, mert az a pénzmennyiség ami nem kerül kifizetésre a zálogfiókok pénztárai felé jó eséllyel az általános fogyasztást erősíti, illetve az egyéb irányban fennálló lakossági tartozásokat csökkenti. Ellenben nem szabad megfeledkezni arról, hogy a zálogfiókok között jelentős túlsúlyban vannak a – telephelyek száma tekintetében – a takarékszövetkezetek által kiemelt közvetítők útján üzemeltet zálogfiókok. A kormányzati terveket szemlélve látható, hogy az állami tulajdonban álló Magyar Fejlesztési Bank Zrt. 38% részesedést szerezne a Takarékbankban, amely által részt vállalna az 1600 fiókot számláló hálózatban⁵³. A szabályozás miatt viszont a változatlan kockázat mellett kevesebb kamatbevétellel számolhatnak a takarékszövetkezetek. Véleményem szerint a pénzügyi politika kiszámíthatóságát kérdőjeleni meg, hogy a tárgyalások alatt a megvásárolni Takarékbank takarékszövetkezeteinek egyik üzletágát olyan jelentős korlátok közzé szorítják, amelyek biztos bevételkiesést eredményeznek.
- A kiemelt közvetítők alkalmazásánál a pénzügyi intézmény és a közvetítő osztozik a kölcsön díjain. Általánosan elmondható, hogy a teljes díj 1/3 részben a pénzügyi intézménnyé, 2/3-ad részben pedig a közvetítőt illeti elszámolás után. Ebből következik, hogy saját jogú kölcsönnyújtás esetén a közvetítő majdnem annyival tudná csökkenteni a kölcsön díjait, mint amennyi jelenleg a pénzügyi intézményt illeti. Tehát a

⁵³ http://index.hu/gazdasag/magyar/2012/05/17/fillerekert_vinne_az_allam_a_takarekbankot/ (letöltve: 2012. XI. 17-én)

kézizálog fedezete ellenében történő pénzkölcsön nyújtás mint tevékenység liberálisabb szabályozása – akár kivétele a Hpt. hatálya alól – ugyanolyan nagyságrendben eredményezne áresést változatlan becsült érték – kiadott kölcsön arány mellett, mint a THM korlátozás. Mellékeredményként a zálogfiók száma sem csökkenne.

- A saját jogú kölcsönnyújtáshoz szükséges pénzügyi intézmény státusz tisztázatlan, hiszen nincs sem a hitelintézetre, sem a pénzügyi vállalkozásra pontos definíció. Normavilágosság sérelme akkor érhető tetten, amikor a magyar belső jog definíciója szerint próbáljuk eldönteni egy tagállami társaságról (esetleg egyéni vállalkozóról), hogy pénzügyi vállalkozásról beszélhetünk-e. A magyar szabályzás elsősorban a tevékenység oldaláról közelíti meg a vállalkozást, e szerint kell a belső jogban eldönteni, hogy az üzleti entitás pénzügyi vállalkozás-e. E szerint viszont olyan tagállami vállalkozások is pénzügyi vállalkozásnak minősülnek, amelyeknek sem a társaságjogi szerkezete, sem a szabályzatainak, prudenciális feltételeik nem mutatnak pénzügyi vállalkozás jelleget. Továbbá az alapítási engedély a pénzügyi vállalkozás esetében indokolatlan nehézségeket támaszt. Például a román szabályozásban éppen ezért kivétel a kézizálog ellenében történő kölcsönnyújtás, ha az nemesfém fedezetre történik. Ilyen kölcsönnyújtást egy egyszerű Kft. (s.r.l.) is végezhet jelentősebb megkötés nélkül. Az egyetlen elnehezítés a legmagasabb kikölcsönözhető tőkeösszeg korlátja, amely viszont új társaság alapításával legálisan megkerülhető. A már az előzőekben mintául vett szlovák szabályozás ennél is liberálisabb, ott sem tőkekorlát, sem társasági formakötöttséget nem tapasztalhatunk. Valójában még speciális felügyeleti szervhez sem tartozik Szlovákiában az ilyen tevékenység. E miatt még a tevékenységi felügyelet kritériumnak megfelelése is kérdéses.
- A zálogjegy nem névre szóló,⁵⁴ így a teljesítéskor a zálogház a mindenkori birtokos felé történő teljesítéssel szabadul a kötelemből. A zálogjegy tehát minden esetben megalapozza a vélelmét.⁵⁵ Ez más jogágak szabályainak alkalmazhatóságát nehezíti meg. Jó táptalajt ad ez a szabály a visszaéléseknek és a pénzmosásnak. Hiszen a jogszabály⁵⁶ az ügyfél azonosítási összeghatárt 3 millió 600 ezer forintban határozza meg. Alatta az ügyintézőre bízta annak megítélését, hogy szükségesnek látja-e az azonosítás elvégzését. Ennek bevezetése viszont csak jogszabályi úton lehetséges, nem várható el hogy az egymással konkuráló zálogházak önkéntesen ügyfél-azonosítási

54 A 150/2001 (IX. 1.) Kormányrendelet 1. §-a kimondja, hogy akkor is szerződésnek tekinthető a kézizálogkölcsön-szerződés, ha a zálogkötelezett személyére vonatkozó adatot nem tartalmaz. Tehát olyan dokumentum állhat elő, amely nem tartalmazza a kötelezett adatait, így ez bemutatóra szólónak tekinthető.

55 Ehhez hasonló helyzet áll elő buszjegy, mozijegy vagy sörjegy esetén is. Ezekben az esetekben a hangsúly nem a jogosultság bizonyíthatóságán, látszatán, hanem a jogosulatlanság hiányának látszatán van.

56 2007. évi CXXXVI. törvény

kötelezettséget vezessenek be. A román szabályozásban ügyletkötéskor kötelező az ügyfél azonosítás, amit a zálogházak oly módon fordítottak saját hasznukra, hogy e szerint az adatbázis alapján sávosan kedvezményeket nyújtanak.

- Részben az előző pontra vezethető vissza az is, hogy az éjjeli bűncselekmény elkövetéséből származó értéktárgyak a zálogház nyitása után rövid idővel elzálogosításra kerülnek. A zálogházak e miatt kényszerű orgazdák⁵⁷ válnak és a hatósági lefoglalásokkal elszenvedett veszteséget kénytelenek az ügyfélkörre szétteríteni. Az elkövető által okozott kárt a zálogház csak polgári peres úton (esetleg a büntető eljárásban magánfélként) érvényesítheti, amelynek az eredményes végrehajtása valószínűtlen. Ez az azonosítás kötelezővé tételével megelőzhető lenne. További kapcsolat érhető tetten a büntetőjoggal amennyiben hamis ékszerek kerülnek górcső alá. Egyes aranyművesek készítenek olyan ékszereket, amelynek csak egy része arany (töltött⁵⁸ vagy aranyozott), vagy egyáltalán nem arany és társaival vagy egyedül próbálják a zálogházakban pénzé tenni. Az elkövetők technikai fejlettsége elérte azt a szintet, hogy a NEHITI által alkalmazott fémjezést képesek legyenek hamisítani⁵⁹. Tehát képesek olyan ékszereket előállítani amiben magyar fémjel a megfelelő helyen van beütve. Ez az ékszer rutinos becsűst is képes megtéveszteni⁶⁰, amennyiben csak szabályos roncsolásmentes vizsgálatot használ. A bűnüldözési hatóságokkal szorosabb együttműködés alakult ki az amerikai jogrendszerben.⁶¹
- A jogszabály előírja, hogy a zálogházban legalább két főt kell foglalkoztatni. E szabály nem veszi figyelembe a zálogházak szaporodásából eredő méretcsökkenést, illetve nem számol a felelősségi kérdésekkel. Az ügyviteli utasítás ugyan megadja a pontos munkarendet, de a napi gyakorlat ettől a praktikusság okán lényegesen eltérhet. A zálogházak nagy hányadában egyszerűen nincs lehetőség két embert foglalkoztatni részben a gazdaságosságra, részben az egészséges munkakörnyezetre visszavezethető okok miatt. Az egyszemélyes zálogházi működés a munkavállaló érdeke is, hiszen hiány esetén máshogy nem biztosítható bizonyosságot ad a felelősségről.

57 A szándékosság mindkét fajtájának hiánya miatt nem beszélhetünk bűncselekményről az eljáró zálogházi alkalmazott tekintetében.

58 Az üreges ékszerek egyik készítési módja, hogy az aranylemez az aranyműves egy rézmagra vagy részrúdra dolgozza rá. Az egyik végén apró lyukat hagyva az ékszer réztartalmát savfürdővel el lehet tüntetni maradéktalanul. Árulkodó jel, ha az ékszer túlsúlyosnak érződik és savazó-lyukat felfedezni nem lehet. Az anyagvastagság miatt a roncsolásmentes vizsgálat a csalás nem képes feltárni, a becsűs ilyenkor csak a megérzésére hagyatkozhat.

59 Ez a cselekmény a Btk. 307. § (1) bek. szerint büntetendő bélyeghamisítás miatt. A hivatkozott esetben természetesen halamzatban fog állni a (többrendbeli) bűnsegédként elkövetett csalással.

60 <http://www.dehir.hu/bulvar/ekszershamisitok-rendorkezen/2010/04/27/> (letöltve: 2012. XI. 17.)

61 Thomas J. MILES: *Markets for Stolen Property: Pawnshops and Crime*, The University of Chicago Law School, Chicago, 2008.

- A hatályos munkajog alapján nem lehetséges az eljáró becsüstre olyan felelősséget hárítani, ami arányban állna azzal a becsüs szabadságával. A becsüs nem fogadhat el senkitől utasítást arra nézve, hogy hogyan járjon el a becsélés során. Tehát szűken értelmezve a munkáltató kezéből ki van véve az utasítási jogkör lényeges eleme. A nagyobb szabadsághoz viszont nem járul nagyobb felelősség. Ahhoz, hogy a becslés során elkövetett hibából bekövetkező kárért teljes anyagi felelősség terhelje a becsüst az lenne szükséges, hogy a munkáltató legalább a súlyos gondatlanságot⁶² bizonyítani tudja. Ez viszont kizárólag a hamis tárgy és a becsüs felkészültségének értékelésekor állítható nagy bizonyossággal, viszont az utóbbi bizonyítása rendkívül nehéz.

5.1. KEZESSÉG VAGY ENGEDMÉNYEZÉS?

5.1.1. Jogi érvelés

A legnagyobb probléma az engedményezés kézizálogkölcson-szerződések melletti alkalmazásánál abban rejlik, hogy az engedményezésnél az adós felé csak akkor hatályosul a jogalanyváltozás, ha arról tudomást szerez értesítéssel. A kézizálogkölcson-szerződések esetében viszont az adós nincs megjelölve, a zálogjegy itt bemutatóra szóló okirat. Tehát olyan adóst kellene értesíteni, akinek a személye bizonytalan. A kényszerértékesítés során használatos átadási jegyzék tartalmazza ugyan az összeget, a jogcímet és a lejáratot, de az előbbiek miatt az adós személyére semmilyen utalás nincs. Így olyan helyzet áll elő, hogy a bizonytalan adós miatt a követelés engedményezése az adós felé nem hatályosul. Így nehezen védhető ha az engedményes az adós értesítése nélkül kielégíti a követelését a zálogtárgyból.

Ezen a ponton meg is állhatna az okfejtés, de akkor nem kerülne sor az adós érdekének vizsgálatára. Mi változik számára a felé hatálytalan engedményezéssel? Változik-e a zálogtárgy sorsa azzal, hogy nem a hitelező, hanem a kiemelt közvetítő végzi el a kényszerértékesítést?

Ahogy a kényszerértékesítésnél megfigyelhető a pénzügyi intézmény ugyanazon feltételek mellett gyakorolja a zálogtárgyból történő kielégítésének jogát, mint a kiemelt közvetítő. Ez nem is lehet másképpen, hiszen a kiemelt közvetítő joggyakorlása a megbízási szerződés által rá ruházott jogosítványokkal történik. Így nincs is több joga, mint amit a hitelező (megbízó) a szerződésében felé átengedett (nemo plus iuris elve). Tehát a zálogtárgy sorsa nem tér el kiemelt közvetítő alkalmazása esetén. Ugyanúgy beállnak a lejárt követelés jogkövetkezményei és a zálogtárgy terhére a követelés kielégítésre kerül ugyanolyan feltételek mellett.

⁶² Mt. 179. § (3) bek.

Az adós és a hitelező a jogviszony során nem lép kapcsolatba egymással, sem a jogviszony létesítésekor, sem a futamidő alatt és még a teljesítéskor vagy lejáratkor sem. Az adós csak a megbízott kiemelt közvetítővel lép kapcsolatba. Éppen ezért az esetleges késedelmes teljesítés is a kiemelt közvetítő kezéhez történne. Tehát az adós felé a teljesítés megkezdése előtt van lehetősége hatályosítani az engedményezést az engedményesnek az átadási jegyzék és a fedezet bemutatása mellett.

Felmerül még akadályként a hitelező kezessége az engedményezésért kapott ellenérték erejéig, ami esetünkben megegyezik a lejárt követeléssel. Ezt viszont a felek akár már a megbízási szerződésben kizárhatják.

A kezesség mellett szól, hogy a Ptk. 276. § (1) bek. értelmében az adós helyett teljesítő kezesre átszáll a követelés a kezesség erejéig törvényi engedményként (*cassio legis*). Az átszálláshoz nincs szükség egyéb jogügyletre, mert az alanyváltozás a törvényi engedménnyel *ipso iure* létrejön, amely a kezes helytállásakor beáll.⁶³ Külön figyelmet érdemel Nizsalovszky megjegyzése, mely szerint a teljesítő kezesre szálljanak át azok a kötelezettségek is törvényi engedményként, amelyet a személyes kötelezett legkésőbb a kezes teljesítésekor nyújtott.

5. 1. 2. Szakmai és számviteli érvelés

Az Áfa törvény (2007. évi CXXVII. törvény) szabályozása eltérően kezeli az üzleti úton történő kötelezettségvállalást és az engedményezéssel beálló jogosult változást. Amennyiben a követelést úgy szerzi meg a kiemelt közvetítő, hogy a zálogtárgy a fennálló követelés mellé tapad fedezetként a beálló jogutódlás miatt (kezesség), akkor az átvétel során mint tárgyi adó mentes követelést vesz át mögöttes zálogjoggal. Ilyenkor a megbízási szerződésből eredő kötelezettségnek tekinthető a kezesség vállalása. Ekkor az értékesítés során, a kezesség miatt fennálló követelés kerül kielégítésre a zálogtárgyból, tehát nem keletkezhet sem haszon, sem pedig árbevétel. Tehát a kiemelt közvetítőnél eredmény nem realizálódik, csupán az követelés csökken vagy szűnik meg.

Amíg engedményezés során az engedményező egy követelés ad el (esetlegesen ingyenesen ad át, de itt erről nem beszélhetünk) az engedményesnek a hozzá tapadó zálogjoggal együtt. Az engedményes oldalán a követelés megvásárlása beszerzésnek minősül, a hozzá tapadó zálogjogból fakadó eladási kötelezettség pedig teljesen az üzletszerű gazdálkodás felé súlyozza a mérleget.

Tovább gyengíti az engedményezést, hogy a számviteli szakma egyébként is helytelenül kezeli a zálogjogból fakadó eladási kötelezettséget, ha a jogosulti oldalon jogalanyváltozás áll be. Ez elsősorban az alábbiakban mutatkozik meg:

⁶³ VILLÁNYI László: *A kötelelem alanyai* in: Szladits Károly (szerk.) Magyar Magánjog. Kötelmi Jog. Általános rész. című III. kötet, Budapest 1941. 102. o.

A Számviteli Levelek 128. számában (2006. április 27.) 2606. kérdésszám alatt ez a válaszrészlet található:

„Amennyiben a ki nem váltott zálogtárgyat a hitelintézet eladja a kft.-nek, akkor a kft. a hitelintézet számlája alapján készletre veszi a zálogtárgyat, és elszámolja az előzetesen felszámított áfát (T 261, 466 - K 454), megszünteti a 0. számlaosztályban vezetett nyilvántartási számlákat (T 02619 - K 02611 és T 03649 - K 03641). Ha a kft. az így megvásárolt zálogtárgyat értékesíti, az értékesítést az általános előírások szerint kell elszámolnia (T 311 - K 91-92, 467 és T 814 - K 261).„

Itt látszik, hogy a válaszadó úgy fogalmaz, hogy zálogtárgy adás-vétele történik, pedig valójában a zálogtárgy jogi sorsa csak a követeléssel összefüggésben, ahhoz tapadva változik. Ebből adódóan hibás a helytelen megállapítást követő okfejtés, hiszen a zálogtárgy végig a 0. számlaosztály szerint szerepel a könyvelésben, és az adásvétel jogcím változtatja meg e pozícióját.

A Számviteli Levelek 218. számában (2010. április 1.), 4531. kérdésszám alatt pedig egyenesen ezt találjuk részválaszként:

„Amennyiben a zálogba adó nem fizeti vissza a kölcsönt, és ezért nem kapja vissza a zálogtárgyat, akkor a zálogtárgy tulajdonjoga a takarékszövetkezetre száll át. Az előbbiekből következik, hogy amikor a kérdező cég a zálogtárgyat értékesíti, valójában a takarékszövetkezet vagyontárgyát értékesíti.” Továbbá és éppen e miatt: „...a zálogba adó által ki nem váltott zálogtárgyat a zálogtárgy őrzőjénél mint vásárolt árut kell készletre venni, majd annak értékesítésekor az áfa nélküli eladási árat árbevételeként, a bekerülési értéket (áfa nélkül) az eladott áruk bekerülési értékeként kell elszámolni.”

A tévedés itt még az előzőeknél is súlyosabb, mert nem csak azt állítja, hogy a hitelező (megbízó) tulajdonos lesz a zálogfedezetre biztosított kölcsön lejártával a zálogtárgy tekintetében, hanem azt is állítja, hogy a kényszerértékesítéskor úgy kezelendő az adózása, mintha árubeszerzést követő értékesítés lenne. Valójában a követelés megvásárlásával sem lesz a zálogtárgy tulajdonosa, hiszen követelés átszállásával a zálogjog száll át és nem a tulajdonjog. A Ptk. 258. § (3) bekezdésének második fordulata e képen fogalmaz: „Semmis a zálogjog megszűnése előtt az a megállapodás, amely a jogosultat az elszámolási kötelezettség alól mentesíti.” Ez eredményét tekintve a lex commissoria tilalmát adja vissza. Továbbá a Ptk. 259. § (2) bekezdése így rendelkezik: „Ha a jogosultat egyébként nem a személyes kötelezett elégíti ki, a zálogjog a követelés, illetőleg a kielégítés alapján keletkező megtérítési igény erejéig a kielégítő személyre száll át. Ez a személy követelheti a zálogtárgy átadását, illetőleg a zálogjognak javára való bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat kiadását.„ Tehát szó sincs tulajdonjogról, csakis a követeléssel együtt jogalanyt váltó zálogjogról beszélhetünk.

A helyzet némiképpen megváltozni látszik a Számviteli Levelek 248. számában (2011. augusztus 4.) 5106. kérdésszám alatt adott részválaszt elemezve, ahol a bérlő zálogul visszatartott ingóságai kerültek értékesítésre: „...a bérbeadónál a zálogtárgy értékesítéséhez kapcsolódóan eredmény nem realizálódik, csupán követelése csökken, illetve megszűnik. (A követelés összegébe beletartozik a bérleti díj meg nem fizetett összege mellett a bérleti szerződésben szabályozott késedelmi kamat is, függetlenül attól, hogy azt az egyéb bevételek között csak a pénzügyi rendezéskor lehet kimutatni.)”

Ez lenne a helyes számviteli érvelés a fenti esetekben is, hiszen zálogtárgy a követelés miatt van jelen az ügyletben. Az ügylet nem a zálogtárgyról szól, hanem arról hogy a hitelező a pénzéhez jusson és az a tény, hogy e felé a cél felé a kötelezett nem teljesítése folytán a zálogtárgyon át vezet az út nem változtatja meg a jogviszonyt. A jogi és a számviteli helyzet ez utóbbi levélnél egy egyszerűbben megítélhető zálogjogi eset volt. Észrevehető, hogy még a szakemberek tisztánlátását is képes megzavarni egy jogalanyváltozás a jogviszonyban. Az érvelések alapján amennyiben a bérbeadó nem tulajdonosként, hanem hasznélvezőként jelenne meg a jogosulti oldalon, és a zálogjog érvényesítése után lemond a hasznélvezeti jogáról, akkor a tulajdonos felé már nem zálogjogosultként állna be a jogutódlás, hanem lemondó nyilatkozattal egyidejűleg tulajdonos lenne a bérlő ingóságainak tekintetében. Ez viszont elfogadhatatlan, még elszámolási kötelezettség mellett is.

A kezesség alkalmazása esetében a szó köznapi értelme miatt is könnyebben megértik a számviteli szakemberek a jogügylet jellegét, így arra a következtetésre jutnak, ami egyébként is helyes. Az engedményezés itt egyfajta bújtatott árubeszerzésnek tűnne, a kezességet viszont elfogadható úgy, hogy a kárenyhítés miatt volt szükséges a zálogtárgy értékesítése.

Mindent összegezve látható, hogy a kiemelt közvetítő és a pénzügyi intézmény közötti szerződésekben a kezesség jogintézményét használják a kényszerértékesítésre kerülő zálogtárgyak jogi sorsának megoldására. A megbízási szerződésről szóló bekezdésekben a dolgozat részletesen kifejti, hogy a megbízó pénzügyi intézmény kockázata mennyire függ a megbízási szerződés teljesítésétől a megbízotti oldalon. Ilyen szoros gazdasági együttműködés mellett a sokkal nagyobb kockázatot vállaló pénzügyi intézménynek szükséges ilyen biztosíték. A hamis, vagy egyéb miatt túlfinanszírozott zálogtárgyak esetében is így az vállalja a felelősséget, aki az ügyletkötésnél eljár. Ezért szükséges, hogy a kiemelt közvetítő a megbízási során kezességet vállaljon az általa bonyolított kölcsönszerződésekért.

5.2. ZÁLOGJEGY JOGI MEGÍTÉLÉSE

A zálogjegy egyrészt a jogosult pénzügyi intézmény és a személyi (egyben dologi) kötelezett közötti zálogszerződés írásbeli formája, amely egyben a tanúsítja a szerződés kereteit, annak lényeges elemeivel együtt. A jogdogmatikai problémát az adja, hogy a zálogjegy a kötelezetti oldalon nem határozza meg a szerződés alanyát. Tehát ebben az értelemben a szerződés egy nem nevesített kölcsönszerződés, amelyet a zálogjegy testesít meg. A másik nem kevésbé jelentős jellegzetessége, hogy az ilyen zálogjegy bemutatóra szóló. E két jellemző (sok más mellett) csábító utat mutat az értékpapírhoz felé.

Amennyiben ez utóbbi állítás mentén kerül górcső alá a zálogjegy, akkor nélkülözhetetlen az értékpapírra vonatkozó jogszabályi háttér ilyen irányú feltárása. A Tpt. értelmező rendelkezései nem adnak pontos fogalmat.⁶⁴ E miatt a Ptk. 338/A. § (2) bek. szerinti fogalmat is vizsgálni szükséges. E szerint „értékpapírnak csak olyan okirat vagy – jogszabályban megjelölt – más módon rögzített, nyilvántartott és továbbított adat tekinthető, amely jogszabályban meghatározott kellékekkel rendelkezik és kiállítását (kibocsátását), illetve ebben a formában történő megjelenítését jogszabály lehetővé teszi.” Tehát akkor beszélhetünk a zálogjegyről értékpapírként, ha van olyan jogszabály, amely formakényszer alá szorítja az ilyen okiratot. Ilyen formakényszer az írásbeliség, amit a zálogszerződések esetébe a 150/2001. (IX. 1.) Korm. rendelet ír elő az 1. §-ában: „Zálogházi tevékenység keretében nyújtott kezizálogkölcsön esetén a zálogszerződés írásba foglaltnak tekintendő akkor is, ha a szerződésről szóló okirat a zálogkötelezett személyére utaló adatot nem tartalmaz.”

Egy másik formakényszer fedezhető fel a Hpt. elemzése során. A Hpt. 199. §-ában foglalt rendelkezéseket a Hpt. 210. § (2) bekezdésének figyelembevételével értelmezve kitűnik, hogy a Hpt. 210. § (2) bekezdése szerint a pénzügyi és kiegészítő pénzügyi szolgáltatásra irányuló szerződésben egyértelműen meg kell határozni a THM-et és a késedelmes teljesítés jogkövetkezményeit, illetve a szerződést biztosító mellékkötelezettség érvényesítésének módját, következményeit is.

A Hpt. 2. számú melléklet I./10.2 pontjának a) alpontja alapján pénzkölcsön nyújtásának minősül a hitelező és az adós között létesített hitel- illetve kölcsönszerződés alapján a pénzösszeg rendelkezésre bocsátása, amelyet az adós a szerződésben megállapított időpontban – kamat ellenében vagy anélkül – köteles visszafizetni. Ugyanezen jogszabályhely e) alpontja alapján pénzkölcsönnyújtás a zálogkölcsön nyújtása is.

⁶⁴ Tpt. 5. § (1) bek. 42. pontja szerint *értékpapír*: a forgalomba hozatal helyének joga szerint értékpapírnak minősülő pénzügyi eszköz

Az előbbiek okán a zálogkölcsön nyújtása esetében is irányadó a Hpt. 199. § (2) bekezdése, amely szerint a kézizálog fedezete mellett nyújtott kölcsönre vonatkozó THM nem haladhatja meg a jegybanki alapkamat 39 százalékéval növelt mértékét.

Mivel a kézizálog fedezete mellett nyújtott kölcsön szerződések esetében a szerződés létrejöttét a zálogjegyek testesítik meg, ezért a Hpt. fent hivatkozott, 210. § (2) bekezdése alapján a THM mértékét nem elég csupán a hirdetményben, hanem minden egyes zálogjegyen is fel kell tüntetni. Ebből következi, hogy a THM feltüntetése a zálogjegyen kötelező alaki kellék.

Az írásbeliség és a THM feltüntetésének kötelezettsége miatt tekinthető a zálogjegy bemutatóra szóló értékpapírnak. E szerint a zálogjegy egyrésztől árupapír, mert idegen dologbeli jogot mint zálogjogot testesít meg. Másfelől viszont pénzpapír, mert egy kölcsönviszonyt testesít meg az személyi kötelezett adós és a kölcsönt nyújtó pénzügyi intézmény között⁶⁵.

A zálogjegy – mint bemutatóra szóló értékpapír – ebben a formájában viszont szembe megy a tőkepiacról szóló törvénnyel⁶⁶, mely szerint „sorozatban csak névre szóló értékpapírt lehet kibocsátani.” Teszi ezt úgy, hogy a 150/2001 (IX. 1.) kormányrendelet viszont kifejezetten megengedi, hogy az adós ne legyen feltüntetve. Tovább erősíti a zálogjegy értékpapír jellegét, hogy így a mindenkori birtokos jogosult teljesíteni, és a zálogtárgyat is birtokba venni. Sem a pénzügyi intézmény, sem pedig a megbízott kiemelt közvetítő nem vizsgálja nem nevesített zálogjegynél a teljesítő adós személyét, teljesítés esetén annak kiszolgáltatja a zálogtárgyat⁶⁷.

A zálogjegy helyzete a fentiek miatt nem tisztázott. A jogszabályi hierarchiából az következne, hogy a nem nevesített zálogjegyek – amennyiben értékpapírnak tekinthetők – szabálytalanul lettek kibocsátva. A gyakorlat viszont a rendszerváltás utáni magánzálogházak megjelenése óta ezt a sémát követi. E miatt pedig nem állapítható meg más, minthogy a zálogjegy – bár értékpapírként viselkedik a forgalomban – értékpapírhoz hasonlóan jogszabályi alaki kellékekkel szorítja a szabályozás formakényszerbe, alanytalansága miatt a bemutatóra szóló értékpapírral azonos módon kerül kezelésre, illetve egyéb tulajdonságai ellenére sem tekinthető értékpapírnak.

Az előbbi állítást elfogadva nem marad más irány, mint magának a zálogszerződésnek a vizsgálata. Szigorúan szemlélve megállapítható, hogy az adósi oldalon alakítójogként jelenik meg az alanyváltoztatás szabadsága. A jogosultnak – más kölcsönjogviszonyoktól jelentősen eltérő módon – teljesen lényegtelen, hogy ki kötelezhető teljesítésre. Ezért inkább a

⁶⁵ HARSÁNYI Gyöngyi: *A magyar értékpapírszabályozás alapjai*. Novotni Kiadó, Miskolc, 2010. 18-19. o.

⁶⁶ 2001. évi CXX. törvény 6. § (2) bek.

⁶⁷ Természetesen nem sorolható ide, ha a zálogjegy bűncselekmény vagy szabálysértés útján került a teljesítő adóshoz, mert az szembe menne a nemo plus iuris elvével.

zálogjegyet egy a felek közötti létrejött kézzzálog ellenében nyújtott kölcsönszerződés zavaróan különös lenyomatának tekinthetjük, semmiképpen nem értékpapírnak. Ezt támasztja alá ha a zálogjegy dologi oldalán kiindulva és összehasonlítjuk a ruhatári jeggyel. A ruhatári jegy elvesztése esetén a beadott ruhát a ruhatár köteles kiadni, amennyiben a ruha tulajdonjoga bizonyítható. A ruhatulajdonos nem a jegy, hanem a letéti szerződés⁶⁸ alapján követelheti a ruha kiadását⁶⁹. Tehát a ruhatári jegy elsősorban nem a jelölt szolgáltatást, hanem a dolog átruházását segíti elő.⁷⁰ E szerint a zálogjegyet inkább legitimációs papírnak tekinthetjük, ahol a legitimáció kifejezés nem a materiális jogosultság látszatára, hanem a papírbirtokosnak történő teljesítéssel együtt járó liberációs hatásra utal.⁷¹ Ezt támasztja alá a közjegyzőnél kezdeményezhető eljárás is.⁷² A előbbiek értelmében a zálogjegyet kvalifikált legitimációs jegynek tekinthetjük.⁷³

68 Ptk. 462. §

69 Ptk. 466. § (1) bek.

70 SZÉCSÉNYI László: *Értékpapírszámvetés*. Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 1999. 88. o.

71 SZÉCSÉNYI László: *Értékpapírszámvetés*. Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 1999. 89. o.

72 2008. évi XLV. törvény 28. §-tól 36. §-ig

73 Lásd: SZÉCSÉNYI László: *Értékpapírszámvetés*. Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 1999. 92. o.

6. BIBLIOGRÁFIA

JOGI IRODALOM:

- DR. LESZKOVEN László: *Az önálló zálogjog*, Közjegyzők Közlönye 1997.(46. évf.) 4. szám
- DR. LESZKOVEN László: *A zálogjog új szabályai*. Novotni Alapítvány, Miskolc, 2001.
- SZÉCSÉNYI László: *Értékpapírjog*. Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 1999.
- DR. SZENDREY Zoltán: *Az új Polgári Törvénykönyv zálogjogi szabályai a lakossági finanszírozás szemszögéből*, Közjegyzők Közlönye 6/2007. 11. évf. LIV. évf.
- DR. ZÁMBÓ Tamás: *A Zálogszerződés* KJK-KERSZÖV Jogi és Üzleti Kiadó Kft., Budapest 2001.
- HARSÁNYI Gyöngyi: *A magyar értékpapírjog alapjai*. Novotni Kiadó, Miskolc, 2010.
- THOMAS J. MILES: *Markets for Stolen Property: Pawnshops and Crime*, The University of Chicago Law School, Chicago, 2008.
- VILLÁNYI László: *A kötelem alanyai* In. SZLADITS Károly /szerk./ *Magyar Magánjog*. Kötelmi Jog. Általános rész. című III. kötet, Budapest 1941.

EGYÉB IRODALOM:

- *Számviteli Levelek 128. száma* (2006. április 27.)
- *Számviteli Levelek 218. száma* (2010. április 1.)
- *Számviteli Levelek 248. száma* (2011. augusztus 4.)

INTERNETES FORRÁS:

- <http://www.eurotax.hu/> (2012. XI. 17.)
- http://index.hu/gazdasag/magyar/2012/05/17/fillerekert_vinne_az_allam_a_takarekban_kot/ (2012. XI. 17.)
- http://www.pszaf.hu/data/cms547645/puvall_alapitas_mukodes_eng_120326.pdf (2012. XI. 17.)
- <http://www.dehir.hu/bulvar/ekszerhamisitok-rendorkezen/2010/04/27/> (2012. XI. 17.)
- Audit-Cont-Consult Kft.: *Cégalapítás, számvitel és adózás Romániában*. Sepsiszentgyörgy (Románia), 2008. In: <http://www.konyvvizsgaloiroda.hu> (2012.XI. 17.)

- LESZKOVEN László: *Vasorrú bába és tulajdonosi zálogjog...* In: http://www.leszkoveniroda.hu/content.php?cid=cont_4d05ff27b1d567.19564647 (2012. XI. 17.)

EGYÉB FORRÁS:

- CSORDÁS Levente: *Az ÉLBÁI és a méz, avagy a magyar méz jogi sorsa az Európai Unióban.* 2012. Miskolc, Miskolci Egyetem ÁJK. (Tudományos Diákköri Dolgozat)
- PSZÁF tájékoztató 2011. október 28-án keltezve a 154382-2/2011-es iktatószámon
- PSZÁF tájékoztató 2011. szeptember 6-án keltezve a 122998-2/2011-es iktatószámon

7. JOGSZABÁLYJEGYZÉK:

MAGYARORSZÁGI JOGSZABÁLYOK:

- 2006/112/EK irányelv a közös hozzáadottértékadó-rendszerről
- 2008/8/EK irányelv a 2006/112/EK irányelvnek a szolgáltatásnyújtás teljesítési helye tekintetében történő módosításáról
- 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 1978. évi IV. törvény a Büntető Törvénykönyvről
- 1996. évi CXII. törvény a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról
- 1997. évi CXXXII. törvény a külföldi székhelyű vállalkozások magyarországi fióktelepeiről és kereskedelmi képviseléseiről
- 2001. évi CXX. törvény a tőkepiacról
- 2006. évi V. törvény a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról
- 2006. évi IV. törvény a gazdasági társaságokról
- 2007. évi CXXVII. törvény az általános forgalmi adóról
- 2007. évi CXXXVI. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról
- 2008. évi XLV. törvény az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról
- 2012. évi I. törvény a munka törvénykönyvéről
- 250/2000. (XII. 24.) Korm. rendelet a hitelintézetek és a pénzügyi vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól
- 150/2001. (IX. 1.) Korm. rendelet a zálogjogra vonatkozó törvényi szabályozás módosításával kapcsolatos további intézkedésekről
- 11/2001. (IX. 1.) IM rendelet a zálogjogi nyilvántartás részletes szabályainak megállapításáról
- 109/2010. (IV. 9.) Korm. rendelet a pénzügyi szolgáltatást közvetítő közvetítői díjáról

ROMÁNIAI JOGSZABÁLYOK:

- 1990. évi 31. törvény a gazdasági társaságokról
- 1991. évi 82. törvény a számvitelről
- 2003. évi 571. törvény az Adókédekről
- 1996. évi 91. törvény a Magyar Köztársaság és Románia között a kéttős adóztatás elkerülésére vonatkozó egyezményről
- 2003. évi 92. kormányhatározat az adózás rendjéről