

Zálogjogi nyilvántartás

Bekukucskáló

A jövőben az érdekeltek töltik fel az elzálogosított ingóságok nyilvántartását, ám a liberális rendszer visszaélési lehetőségeket rejt.

OLYKOR GYENGÍTI, de mindenképp alapjaiban változtatja meg a hitelezés biztonságosságát a jövő év március 15-én életbe lépő új hitelbiztosítéki nyilvántartás. E rendszer meg is drágíthatja a bankhiteleket – vonható le az ügyfelek szempontjából nem épp kedvező következtetés a róla szóló törvényjavaslat első változatából. Pedig a cél olcsó, egyszerű, nyilvános regiszter bevezetése lenne, amelybe – reformértékű újításként – a felek önként, hatósági kontroll nélkül töltik fel az ingóságokkal és a különféle követelésekkel kapcsolatos jelzálogjogokat. (Az ingatlanokat terhelő zálogjogok nyilvántartása továbbra is a földhivatalok feladata.) Mindez a megújuló – szintén március idusától hatályos – polgári törvénykönyv alapján születik meg, ám csak akkor lesz megbízható, ha az ügyfelek felnőnek hozzá. A rosszhiszemű felhasználók ugyanis akár valaki másnak a vagyontárgyát is elzálogosíthatják, vagy a sajátjukat tüntethetik fel csalárd módon úgy, mintha teher lenne rajta, például hogy megtevésszék a rájuk vadászó adóhatóságot. Hasonlóan szabad szellemű nyilvántartásra az angolszász világban sincs sok példa, Kanada próbálkozott ugyan vele, de a válságban elszaporodó csalások miatt meg is szüntette – hangsúlyozta a HVG-nek Szécsényi-Nagy Kristóf, a Magyar Országos Közjegyzői Kamara (MOKK) jogi irodájának vezetője.

Az új elektronikus nyilvántartást egyébként a MOKK működteti majd, de egészen másképpen, mint az 1997 óta használatos mostanit. Az eddigibe csak a közjegyzők táplálhatnak be adatokat, és kizárólag az előttük kötött jelzálogszerződések alapján – a közhiteles okirat ugyanis most kötelező kelléke az ingókra vonatkozó jelzálogjog kikötésének. A közjegyzői nyilvántartásba

csak a nem lajstromozott ingókra érvényes jelzálogjogok kerülnek be, így hiányoznak belőle a hajók, a repülőök, a védjegyek vagy az üzletrészek. A leendő nyilvántartás kibővül, mert a nem lajstromozott ingóságok (köztük a gépjárművek) mellett benne lesznek a követeléseken alapuló jelzálogjogok, a tulajdonjog-fenntartás melletti eladások, valamint a faktor- és a lízingüzletek is.

NEM LESZ VISZONT SEM KÖZHITELES, sem teljes. A jövőben ugyanis a felek közjegyző részvétele (de még ügyvédi ellenjegyzés) nélkül is köthetnek az ingóságokra zálogszerződést, amit külső szem nem vet össze az általuk önjáróan – ám elvileg továbbra is kötelezően – feltöltött adatbázissal. A MOKK felelőssége az lesz, hogy biztosítsa az interaktivitást, azaz a bejegyzésekről vagy törlési kezdeményezésekről a másik fél azonnal elektronikus üzenetet kapjon. Az új regiszter funkciója annyi és nem több, hogy bárki, ön maga azonosítása nélkül, ingyen kiolvashassa belőle, vajon az őt érdeklő magánszemély vagy szervezet ingóságait terheli-e jelzálogjog vagy sem. Még az sem tudható meg belőle feltétlenül, mekkora összegre szól az elzálogosítás, ennek közlése ugyanis az adós beleegyezésétől függ. S az sem világos, hogyan él majd együtt az új nyilvántartás a régivel, amelyből 5-6 év alatt pusztulhatnak ki a mostani információk.

Nyitott kérdés, vajon alkalmanként mennyit kérhet a MOKK az adatokat önjáróan feltöltő zálogjogosulttól és kötelezettől, erről ugyanis utólag, külön rendelet

lebbenti fel a fátylat. (Most ötezer forint egy közjegyzői bejegyzés díja, a lekérdezés pedig esetenként ezer forintba kerül.) Meglehető, az elektronikus felület használata olcsó lesz, de bürokráciától bizonyosan nem mentes. Felhasználó ugyanis csak az lehet, aki regisztrál, amihez minősített elektronikus aláírásra kell szert tennie és (akár a saját nevében, akár gazdálkodó szervezet képviselőjében jár el) személyesen azonosítania kell magát egy közjegyzőnél, aki ha hamis okmányokat észlel, megtagadja a regisztrációt. Az adminisztráció különösen macerás lesz a magánembereknek, hiszen miért is lenne nekik minősített elektronikus aláírásuk? Feleslegesnek tűnik eltalpaltatni őket a közjegyzőhöz is, amikor az azonosítás a pénzügyi cégek törvényi kötelezettsége. Szakértők szerint egyébként sem kellene ismét helyzetbe hozni a közjegyzői kamarát, amely verseny nélkül juthat hozzá pénzt hozó, hatósági monopóliumhoz, miközben ugyanezt a feladatot a kormányzati elektronikus portál is elláthatná.

ÉLETSZERŰTLENEK a tervezett határidők is. Ha egy zálogkötelezett kezdeményezi a vagyontárgyát terhelő jog törlését, és a jogosult 30 nap alatt nem reagál az erről küldött rendszerüzenetre, a jog automatikusan törölődik. (Ha viszont a zálogjogosult táplál be új jogot, a kötelezett reakcióideje három hónap, ami indokolatlanul hosszú.) A hitelezőre óriási nyomás nehezedik, hogy folyamatosan figyelje a rendszerből érkező üzeneteket, amelyek bármely fél internetes hálózatában rejlő hiba miatt elszikkadhatnak, s ezért a hiteljogviszonyok biztosítatlanná válhatnak – hívta fel a figyelmet Szecskay Katalin ügyvéd. Egy kis szervezet pedig az illetékes betegsége vagy szabadsága alatt veszítheti el a jelzálogjogát, amire a turpis adósok rá is játszhatnak azzal, hogy 30 naponta kezdeményezik a zálogjog törlését. Különösen nagy lesz a felelőssége a zálogjogi bizományosnak, akit például konzorciális hitelnyújtásban részt vevő pénztintézetek bíznak meg közösen az ügyintézással, hiszen ha mulaszt, az összes érintett bank elveszítheti a zálogjogát – vetette fel Borbély Gábor, a DLA Piper ügyvédi iroda partnere. Azt sem tudni, vajon a külföldi felhasználók milyen nyelven kapják majd a rendszerüzeneteket, és nekik gondot okozhat az is, hogy az elképzelések szerint a nyilvántartáshoz a magyarországi éjszaka idején nem lehet hozzáférni, így a tengerentúliaknak – ha azonnal használni akarják – virrasztaniuk kell. ■ **GYENIS ÁGNES**



HORVÁTH SZABOLCS

KILAKOLTATÁS TATÁN. Drága játékszerek