

# A zálogjog legfontosabb szabályai

---

A zálogjog, mint korlátolt dologi jog és értékjog

2016/17. tanév óravázlat (dologi jog)

# A zálogjog megközelítése

---

- Korlátolt dologi jog, idegen dologi jog, értékjog
- Követelés biztosítéka, fedezet biztosítás – általában szerződéses, de kivételesen egyéb jogviszonyban is
- Ianus arcú intézmény – kötelmi és dologi jelleg
- „a korlátolt dologi jogoknak a kötelmek felé eső szárnyán” helyezkedik el
- Új szabályozás: egyértelműen dinamikus dologi jog, kötelmi „becsatornázottsággal”

- Polgári Törvénykönyvben (2013. évi V. törvény)
- 
- Dologi jogi – Ötödik – Könyv, korlátolt dologi jogok között
  - - dologi jogi természet + kötelmi elemek pl. zálogszerződés
  - Egyszerre van jelen dologi jogi (kógens) és kötelmi jogi (diszpozitív) szabályozás
  - Jelentős mennyiségű, részletes szabályanyag (teljes dologi jogi könyv egyharmada) – üzleti szemlélet, fogyasztókat védő garanciákkal

# A zálogjog törvényi megközelítése és fogalma

---

- **Ptk. 5:86. §** [*A zálogjog*]
- (1) Zálogjoga alapján a zálogjogosult a követelésének biztosítására szolgáló vagyontárgyból (a továbbiakban: zálogtárgy) más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a biztosított követelés kötelezettje (a továbbiakban: személyes kötelezett) nem teljesít.
- (2) A kielégítési jogot - ha e törvény másképpen nem rendelkezik - a zálogtárgyra az elzálogosítás után szerzett jogok nem érintik.

# A zálogjog járulékos természete

---

- Klasszikus zálogjogi tulajdonság, pl.
  - - érvényes főkötelezettséget feltételez
  - - a zálogtárgyból való kielégítés lehetősége és mértéke a biztosított követeléshez igazodik
  - - a követelés átruházása (átszállása) esetén a zálogjog is átszáll (kivételek vannak) – 5:99.§ (1) bek.
  - - a követelés megszűnik, zálogjog is
  - - a követelés elévül, jelzálogjog megszűnik (kézizálogtárgyból kielégítés kereshető) stb.

# Kivételek a járulékoság főszabálya alól

---

- Pl.
- A követelés a zálogjog átszállása nélkül is átruházható
- A megszűnt követelés helyére lépő megtérítési igényt is biztosíthatja
- Korábbi Ptk. „különvált zálogjog” – a követelés és a zálogjog mesterséges elszakítása – 2016. október 1-től hatályon kívül
- Önálló zálogjog

# Önálló zálogjog

---

- Nem járulékos zálogjog 2016. október 1-től új szabályozás
- Ptk. 5:100.§ (1) Pénzügyi intézmény javára ingatlanon jelzálogjog *úgy is* alapítható, hogy az a *zálogtárgyat a biztosított követeléstől függetlenül*, meghatározott összeg erejéig *terhelje* (önálló zálogjog).
- Lényege: a zálogjog a zálogtárgyat *a biztosított követeléstől függetlenül* terheli, ezáltal könnyebben átruházható – a szó szoros értelmében is: „önállóbb”
- Önálló zálogjog a követelés nélkül is átruházható és meg is terhelhető (5:99.§ (3) bekezdés)

# Önálló zálogjog létrejötte

---

- Csak ingatlanon
- Jelzálogjog formájában
- Jogosult csak pénzügyi intézmény lehet (eredeti és zálogszerző is)
- Zálogszerződés + bejegyzés (ingatlan-nyilvántartás)
- Kötelező: zálogtárgy megjelölése és annak az összegnek a rögzítése, amelynek erejéig kielégítés kereshető



# Biztosítéki szerződés

Az önálló zálogjog a követeléstől függetlenül terheli a zálogtárgyat – a követeléstől függetlenül kell a zálogtárgyból való kielégítési jog gyakorlásának feltételeit rögzíteni = *biztosítéki szerződés*

Zálogjogosult és zálogkötelezett között jön létre, *írásban*

Kötelező elemek: az önálló zálogjog alapításának biztosítéki céljának rögzítése, a kielégítési jog megnyílásának feltételei, terjedelme,

ha a kielégítési jog felmondással nyílik meg, úgy a felmondás gyakorlásának módját és a felmondási időt is (diszpozitív szabály, eltérés hiányában hat hónap a felmondási idő), ilyenkor a felmondási jog *kizárása semmis*. Vö. Ptk. 5:100.§ (5) bek.

eltérő megállapodás hiányában *mindkét fél felmondhatja*

**Ptk. 5:126.§ (2) Az önálló zálogjog jogosultjának kielégítési joga - ha a felek a biztosítéki szerződésben másként nem állapodtak meg - az önálló zálogjog felmondásával és a felmondási idő elteltével nyílik meg.**

---

Átruházható – a biztosított követelés nélkül (is), egészben, vagy egy részben vagy részletekben

A „rész jogosulti minőség” ingatlan-nyilvántartásban feltüntethető

Átruházással, átszállással vagy a zálogtárgy tulajdonosának személyében beálló változással *ipso iure alanycsere áll be a biztosítéki szerződés jogosulti vagy kötelezetti pozíciójában* – a jogutód a biztosítéki megállapodás szerint kereshet kielégítést vagy eszerint tűri a kielégítést

- 
- 5:100.§ (9) Az önálló zálogjog követelést biztosító zálogjoggá, ez utóbbi pedig önálló zálogjoggá a felek erre irányuló írásbeli megállapodásával és az átváltoztatás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével - a zálogjog ranghelyének megtartása mellett - átváltoztatható. Ehhez nem szükséges a rangsorban azonos ranghelyen vagy hátrább álló zálogjogosultak hozzájárulása sem.
  - Ezen kívül: régi szabályok szerinti járulékos zálogjog vagy különvált zálogjog ún. *átalakításos önálló zálogjoggá* is átváltoztatható (egyoldalú jognyilatkozattal) – ilyenkor a biztosítéki megállapodás helyét az eredeti megállapodás (járulékos zálogjog) foglalja el

# A zálogjog keletkezésének folyamata

---

## 5:87. § [*A zálogjog létrejötte*]

A zálogjog létrejön, ha

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

## 5:88. § [*A zálogjog alapítása*]

Zálogjog megalapításához *zálogszerződés* és *erre tekintettel*

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

# A zálogszerződés

---

- Fogalma, jogi természete – a zálogjog, mint dologi jog alapításának egyik eleme, a dologi jogi jogváltás jogi címe (titulusa)
- 5:89.§ (1) bekezdés
- Elemei (kötelmi szempontból kötelezőkön kívül)
  - - dologi jog alapításában való megállapodás (ezen alapszik majd a *traditio-s* jogcselekmény)
  - - zálogtárgy megjelölése (meglehetősen rugalmasan)
  - - biztosított követelés meghatározása (rugalmasan lehetséges)

# A zálogszerződéshez kapcsolódó egyes további kérdések – fogyasztói zálogszerződés

---

## 5:90. § [Fogyasztói zálogszerződés]

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

- a) zálogtárgy a zálogkötelezett tulajdonában álló, egyedileg meghatározott vagyontárgy vagy olyan vagyontárgy lehet, amelynek tulajdonjogát a zálogkötelezett a zálogjogosult által nyújtott kölcsön, illetve fizetési haladék segítségével szerzi meg;
- b) a biztosított követelés meghatározásának tartalmaznia kell a követelés - járulékok nélküli - összegének megjelölését, vagy azt az összeget, amelynek erejéig a zálogjogosult a zálogtárgyból kielégítést kereshet.

# A zálogszerződés felek közötti hatálya

---

- **5:91. §** [*A zálogszerződés felek közötti hatálya*]
- A zálogszerződés alapján a feleket egymással szemben a zálogjog megalapítása hiányában is megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyeket e törvény a zálogjogosult és a zálogkötelezett számára megállapít.

# Törvényes zálogjog

---

## 5:92. § [Törvényes zálogjog]

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

- Pl. a vállalkozó javára a megrendelő vagyontárgyain vállalkozói díja és költségei biztosítása érdekében (6:246.§),
- az ingatlan bérbeadóját a bérleti díj és költségei biztosítására a bérlőnek a bérleményben lévő vagyontárgyain (6:337.§),
- a fuvarozót a fuvardíj és költségei biztosítására azokon a dolgokon (nem feltétlenül a feladó vagyontárgyain!), amelyek a fuvarozással kapcsolatban kerültek a birtokába (6:267.§) – ez egy „horizontális kiterjesztésű” törvényes zálogjog



# A zálogjog alapítása: bejegyzés és birtokátruházás

---

A zálogszerződés önmagában csak jogi cím (titulus)

*A zálogalapításhoz dologi jogi alapító aktus szükséges*

Ez lehet:

- jelzálogjog bejegyzése
- birtokátruházás (kézizálogjog)
- kivételesen egyéb

A zálogjog *szerzősmódját* tehát a kötelmi alap (zálogszerződés, jogszabály rendelkezése) + a bejegyzés illetve birtokátruházás szabályai teszik ki

# A jelzálogjog

---

**5:93. §** (1) A jelzálogjogot

*a)* ingatlan esetén az ingatlan-nyilvántartásba;

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

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

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

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

# Néhány, a jelzálogjogot érintő törvényi szabály

---

**5:108. §** (1) A zálogkötelezett jogosult a jelzálogjog tárgyát birtokában tartani, rendeltetésszerűen használni és hasznosítani, továbbá köteles a zálogtárgyat épségben megőrizni.

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

**5:109. §** (1) A zálogjogosult a zálogtárgy állagát és használatát ellenőrizheti.

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

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

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

# A birtokátruházás kézizálogjog esetén

---

**5:94. §** (1) A birtokátruházást *pótolja*, ha a dolgot a zálogjogosult és a zálogkötelezett *közös birtokban* tartja, vagy részükre harmadik személy mint *zálogtartó* őrzi.

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

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

# Egyéb esetek

---

Pl. 5:95.§ (2) Óvadékot ... dematerializált értékpapíron, fizetésiszámla-követelésen és jogszabályban óvadék tárgyaként meghatározott más vagyontárgyon pedig úgy kell alapítani, hogy annak eredményeként az óvadék tárgya egyértelműen *azonosítható módon az óvadék kötelezettjének hatalmából az óvadék jogosultjának hatalmába kerüljön, vagy az óvadék kötelezettjének korlátlan rendelkezése alól egyébként kikerüljön.*

5:95.§ (3) Dematerializált értékpapíron és fizetésiszámla-követelésen óvadék

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

*b) a számlavezető javára önmagában a számlatulajdonos és a számlavezető közötti zálogszerződéssel*

is alapítható.

# A zálogjog létrejötte

---

Zálogszerződés és a zálogjog megalapítása ellenére sem jön létre a zálogjog, mint dologi jog a zálogkötelezett rendelkezési joga hiányában

Ptk. 5:13.§ (2) bekezdés és 5:30.§ (1) bekezdés

Korlátozott rendelkezési jog: tulajdonjog hiánya, keletkezőfélben lévő (de nem teljes tulajdonjog – pl. tulajdonjog-fenntartás) vagy elidegenítési és terhelési tilalom

De! 5:93.§ (4) bekezdése értelmében a hitelbiztosítéki nyilvántartásba való *bejegyzésnek* nem akadály, ha a zálogtárgy a bejegyzés időpontjában nem létezik vagy azon a zálogkötelezettet nem illeti meg a *rendelkezési jog*

# A zálogjoggal biztosított követelés

---

**5:97. §** (1) *Zálogjog egy vagy több, fennálló vagy jövőbeli, feltétlen vagy feltételes, meghatározott vagy meghatározható összegű pénzkövetelés biztosítására alapítható.*

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

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

- a zálogtárggyal való helytállás terjedelme a biztosított követeléshez igazodik (e szabály kivételeket tűr)

- keretbiztosítéki zálogjog is létesíthető

- a zálogjog keletkezésének általában nem feltétele a kielégíthető követelés összegszerű megjelölése – kivétel! fogyasztói zálogszerződés 5:90.§ b) pont, értelemszerű: önálló zálogjog

5:100.§ (2) bekezdés

# A zálogjog tárgya

---

**5:101. §** (1) *Zálogjog tárgya bármely vagyontárgy lehet.*

(2) *Kézzzálogjog* tárgya ingó dolog lehet.

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

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

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

**5:102. §** Ha a hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyzett *zálogjog tárgyát körülírással határozták meg*, a zálogjog tárgyát mindenkor azok a körülírásnak megfelelő dolgok, jogok, követelések alkotják, amelyek felett a zálogkötelezett rendelkezési joggal bír. (...)

Vö. még 5:103.§ - alkotórész, tartozék és a zálogtárgy hasznainak jogi helyzete

5:104.§ - a zálogtárgy helyébe lépő dolog vagy más érték



# Egyetemleges zálogjog (zálogjog több tárgyon)

---

- **5:105. § (1)** Ha a zálogjog ugyanannak a követelésnek biztosítására több zálogtárgyat terhel, a megfelelő nyilvántartásban fel kell tüntetni, hogy a jelzálogjog egyetemleges. Nem kell az egyetemlegességre külön utalni, ha valamennyi zálogtárgy tekintetében ugyanaz a zálogkötelezett, és a zálogjog a hitelbiztosítéki nyilvántartásba van bejegyezve.
- (2) Egyetemleges zálogjog esetén minden zálogtárgy az egész követelés biztosítására szolgál. A zálogjogosult határozhatja meg a zálogjog érvényesítésének sorrendjét, azonban a kielégítési jog csupán annyi zálogtárgyra terjed ki, amennyi a biztosított követelés kielégítéséhez szükséges.

# A zálogjogok rangsora

---

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

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

Fix vagy mozgó ranghely elve, vegyes rendszerek

A ranghely és a rangsor – kapcsolata a zálogjogi határértékkel

„a zálogjog egy olyan élő szobor, melynek talapzata a rangsor, életereje a követelés.” (Dezső Gyula)

# Ranghely-szerződés, előzetes biztosítás

---

**5:124. §** (1) A zálogjogok rangsora valamennyi érdekelt hozzájárulásával megváltoztatható. A rangsor megváltozásához a ranghely megváltozásának a bejegyzése, illetve feljegyzése szükséges.

(2) A bejegyzések ranghelyével való rendelkezés nem járhat harmadik személy - a ranghely módosításának időpontjában bejegyzett - jogának sérelmével.

(3) A rangsor megváltoztatása folytán előrelépett zálogjog az előrelépéssel szerzett ranghelyét megtartja akkor is, ha a hátralépett zálogjog megszűnik.

**5:125. §** (1) A tulajdonos a megfelelő nyilvántartásba - meghatározott személy javára vagy a jogosult megjelölése nélkül - feljegyeztetheti, illetve bejegyezheti, hogy valamely vagyontárgyat zálogjoggal kíván megterhelni.

(2) A feljegyzés iránti kérelemben, illetve a bejegyzésben meg kell határozni azt az összeget, amelynek erejéig a tulajdonos zálogjogot kíván alapítani.

(3) Az előzetesen biztosított ranghelyre bejegyzett zálogjog a feljegyzés, illetve a bejegyzés ranghelyéhez igazodó ranghelyet kap.

# A zálogjog érvényesítése

---

Részletes szabályozás (a zálogjogi szabályok –Ptk-beli normák – egynegyede!)

Kógens – de a dinamikus funkciót segítő részletszabályok jellemzik, hogy a kógenca ne legyen akadály is egyben

Alapvetően *zálogjogosulti dominancia* – piaci szemlélet, a zálogjogi szabályozás az üzleti élet logikájára készült, a zálogjogosult nagyfokú szabadsága jellemzi

De több garanciális szabály is pl. *fogyasztó* zálogkötelezett esetében, vagy *lex commissoria tilalma*, szabadkézi értékesítés részletes szabályozása (külön jogszabály is – vö. 66/2014. (III.13.) Korm. rendelet), *kereskedelmi ésszerűség* megkövetelése az értékesítés során stb.

# A kielégítési jog gyakorlása a kielégítési jog megnyílása

---

- Járulékos zálogjog esetében – a zálogjogosult kielégítési joga a zálogjoggal biztosított követelés esedékessé válásakor, a teljesítés elmulasztása esetén nyílik meg.
- Az önálló zálogjog jogosultjának kielégítési joga a biztosítéki szerződés szerint gyakorolható. Ha a felek a biztosítéki szerződésben másként nem állapodtak meg, az önálló zálogjog *felmondásával* és *a felmondási idő elteltével nyílik meg.*

# ...a zálogjog „igényállapota”

---

A zálogjog dinamikus állapota előáll, az értékjogi tulajdonság itt teljesedik ki

Alapvetően zálogjogosulti pozíciót védő szabály – garanciákkal

A kielégítési jog gyakorlásának módjai között *a zálogjogosult választ*

- bírósági végrehajtás útján vagy
- bírósági végrehajtáson kívül történhet.

Kivétel 5:126.§ (4) A fizetésiszámla-követelést terhelő jelzálogjog érvényesítése bírósági végrehajtás útján történhet.

Fogyasztóval szemben szigorúbb törvényi szabályok vö. 5:128.§

# A kielégítési jog bírósági végrehajtáson kívüli gyakorlásának módjai

---

## **Ptk. 5:127. §**

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

- *a)* a zálogtárgy zálogjogosult általi értékesítése;
- *b)* a zálogtárgy tulajdonjogának a zálogjogosult által történő megszerzése; vagy
- *c)* az elzálogosított jog vagy követelés érvényesítése

útján történik.

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

Részletszabályok 5:129.§ - 5:141.§ (részben a kielégítési jog gyakorlására vonatkozó közös szabállyal is, pl. 5:129-130.§§)

# A kielégítési jog gyakorlása fogyasztóval szemben

---

**Ptk. 5:128. §** A zálogjogosult a *fogyasztóval szembeni* kielégítési jogát bírósági végrehajtáson kívül csak akkor gyakorolhatja, ha

- a) az óvadék tárgyára vonatkozóan a közvetlen kielégítés jogával él,
- b) az elzálogosított jogot vagy követelést e törvény szerint érvényesíti, vagy
- c) a kielégítési jog megnyílása után a zálogkötelezettel a zálogtárgy zálogjogosult által történő értékesítésének módjában írásban megállapodott.

Nem csak fogyasztói zálogszerződésre 5:90.§ - minden esetben, ha a zálogkötelezett fogyasztónak tekintendő Ptk. 8:1.§ (1) bek. 3. pont



# A zálogjog megszűnése

---

A zálogjog megszűnik, ha

- *a)* a zálogjogosult lemond a zálogjogáról és a zálogtárgyat visszaadja a zálogkötelezettnek vagy ha a jelzálogjogot törlik a megfelelő nyilvántartásból;
- *b)* a zálogjog tárgyául szolgáló dolog elpusztul, a zálogjog tárgyául szolgáló követelés vagy jog megszűnik anélkül, hogy más vagyontárgy lépne a helyébe;
- *c)* a kézzzálogjog jogosultja elveszíti a zálogtárgy birtokát, kivéve, ha késedelem nélkül birtokvédelmi eljárást vagy birtokpert indított;
- *d)* a zálogjoggal biztosított követelés, illetve minden olyan jogviszony, amely alapján a jövőben zálogjoggal biztosított követelés keletkezhet, megszűnik;
- *e)* a zálogjoggal biztosított követelés elévül, ez azonban a követelést biztosító kézzzálogból való kielégítést nem akadályozza;
- *f)* a zálogjogosult a kielégítési jogát gyakorolva a zálogtárgyat értékesíti vagy a zálogtárgy tulajdonjogát megszerzi.

# Megszűnik a zálogjog továbbá...

---

- Megszűnik a zálogjog, *ha a követelés átruházása kifejezetten az azt biztosító zálogjog átszállásának kizárásával történt.* Ha azonban a zálogjog a követelés átruházójának az átruházott követelését meghaladóan más követelését is biztosítja, e követelés biztosítékeként a zálogjog fennmarad.
- **5:143. § (1)** A kereskedelmi forgalomban jóhiszeműen és ellenérték fejében szerző *hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyzett zálogjogtól mentes tulajdonjogot, jogot vagy követelést szerez.*
- (2) Ha a zálogtárgy értékesítésére a zálogfedezet védelme érdekében kerül sor, a vevő zálogjogtól mentes tulajdonjogot, jogot vagy követelést szerez. *Vö. 5:109.§ (3) bek.*

# Fennmarad viszont a zálogjog...

---

- (2) A zálogjoggal biztosított követelés megszűnése ellenére is fennmarad a zálogjog a követelést kielégítő személyes kötelezettet, zálogkötelezettet vagy harmadik személyt megillető megtérítési követelés biztosítására.
- (3) A zálogjog fennmarad a zálogjoggal biztosított követelés biztosítékául, ha ugyanaz a személy lesz a zálogkötelezett és a zálogjogosult.