



A Fővárosi Törvényszék

a dr. Csuka Ügyvédi Iroda (7400 Kaposvár, Németh István fasor 47. III. emelet 14., eljáró ügyvéd dr. Csuka Zoltán Pál) által képviselt

**I. rendű felperesnek és**  
**II. rendű felperesnek**

a **Ügyvédi Iroda** eljáró ügyvéd dr.  
) által képviselt

**OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt.** (1066 Budapest, Mozsár utca 8.) **alperes** ellen **zálogjog törlése** iránt indított perében meghozta az alábbi

**Í T É L E T E T**

A bíróság megkeresi az ingatlanügyi hatóságot, hogy törölje a Budapest, X. kerület belterület helyrajzi számú, természetben szám alatti ingatlan tulajdoni lapjáról az OTP Faktoring Zrt. (1066 Budapest, Mozsár u. 8.) javára a számú határozattal III/15. sorszám alatt 170.822,- CHF és járulékai erejéig bejegyzett önálló zálogjogot és kötelezi az alperest ennek tülésére.

A bíróság kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. és a II. r. felperesnek egyetemlegesen 400.000,- (négy százezer) forint perköltséget.

A bíróság kötelezi az alperest, hogy az adóhatóság felhívására az abban foglalt időben és módon fizessen meg a Magyar Államnak 1.500.000,- (egymillió-ötszázezer) forint illetéket.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezés nyújtható be a Fővárosi Törvényszéken, a Fővárosi Ítéltáblához címezve.

A másodfokú eljárásban a jogi képviselet kötelező, ezért a fellebbezést benyújtó félnek jogi képviselőt szükséges meghatalmaznia.

Ha a fellebbezést benyújtó fél jogi képviselővel nem rendelkezik, a fellebbezést a bíróság hiánypótlási felhívás kiadása nélkül visszautasítja. A fellebbezést benyújtó fél pártfogó ügyvédi képviselet biztosítása iránti esetleges kérelmét a jogi segítségnyújtó szolgálatnál terjesztheti elő.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, kivéve, ha a felek bármelyike tárgyalás tartását kéri, a bíróság azt indokoltan tartja vagy tárgyaláson foganatosítható bizonyítást kell lefolytatni. A fellebbező félnek a tárgyalás tartására irányuló kérelmét a fellebbezésében kell előterjesztenie.

**Fővárosi Törvényszék**  
**5.P.20.135/2021/13.**

A fellebbező fél ellenfele a fellebbezés kézbesítésétől számított 15 napon belül tárgyalás tartását kérheti. A felek kérelme alapján sem kell tárgyalást tartani, ha az elsőfokú bíróság ítéletét a 379. és 380. §-ban meghatározott okból kell hatályon kívül helyezni, a fellebbezés csak a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, a fellebbezés csak a teljesítési határidővel vagy a részletfizetés engedélyezésével, illetve az előzetes végrehajthatósággal kapcsolatos vagy a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul.

**I n d o k o l á s**

- [1] A bíróság a felek nyilatkozatai és a rendelkezésre álló okiratok alapján az alábbi tényállást állapította meg:
- [2] Az ELLA Első Lakáshitelhitel Kereskedelmi Bank Zrt., mint hitelező és zálogjogosult, valamint mint adós és az I. és II. rendű felperesek, mint zálogkötelezettek között 2007. december 19. napján közjegyzői okiratba foglalt önálló zálogjoggal biztosított kölcsönszerződés jött létre.
- [3] A kölcsönszerződés alapján a hitelező az adósnak 170.822,- CHF összegű CHF devizanemben nyilvántartott kölcsönt nyújtott a felperesekkel kötött önálló zálogjogot alapító szerződés által biztosított fedezet mellett.
- [4] A kölcsönszerződés 2.1.1.1. pontjában a kölcsön folyósításának feltételeként szerepelt az, hogy a bank javára a kölcsönszerződés biztosítására a felperesek tulajdonában álló Budapest helyrajzi számú, természetben szám alatti ingatlan tulajdoni lapjára az önálló zálogjogot a földhivatal bejegyezze, vagy legalábbis a bejegyzési eljárás az ingatlan tulajdoni lapján széljegyezve legyen.
- [5] A szerződés 2. pontjában a felek rögzítették, hogy a hitelező és adós között 170.822,- CHF erejéig létrejött kölcsönügyletre tekintettel jött létre az önálló zálogjogot alapító szerződés.
- [6] Az önálló zálogjogot alapító szerződés 8.1. pontjában a felek megállapodtak abban, hogy az önálló zálogjogból való kielégítési jog felmondással nyílik meg, felmondási idő nélkül, a felmondás közlését követő első napon.
- [7] Az önálló zálogjogot alapító szerződés 8.2. pontjában a felek rögzítették, hogy a zálogjogosult felmondással akkor élhet, ha a zálogjoggal biztosított követelés kötelezettje, az adós az esedékességkor szerződésszerűen nem teljesíti a zálogjoggal biztosított fizetési kötelezettségeit vagy ha a zálogjogosult a kölcsönszerződést az abban megjelölt bármely ok miatt felmondja.
- [8] Ezen önálló zálogjogot alapító szerződés alapján az önálló zálogjog 170.822,- CHF mindenkori forint értékének megfelelő összeg és járulékai erejéig az ELLA Első Lakáshitel Kereskedelmi Bank Zrt. javára a felperes  $\frac{3}{4}$  arányú tulajdonában és a II. r. felperes  $\frac{1}{4}$  arányú tulajdonában álló Budapest, helyrajzi számú, természetben . szám alatti ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre került.

**Fővárosi Törvényszék**  
**5.P.20.135/2021/13.**

- [9] 2007. december 19. napján megállapodás született az ELLA Első Lakáshitel Kereskedelmi Bank Zrt., mint hitelező és zálogjogosult, valamint mint adós és az I. és II. rendű felperesek, mint zálogkötelezettek között a zálogjogból való kielégítési jog megnyílása és a kielégítési jog gyakorlása tárgyában, amelyben a felek szintén rögzítették azt, hogy az önálló zálogjogból való kielégítési jog felmondással nyílik meg, felmondási idő nélkül, a felmondás közlését követő első napon.
- [10] Az ELLA Első Lakáshitel Kereskedelmi Bank Zrt. időközben átalakult, a jogutódja az AXA Kereskedelmi Bank Zrt. lett, ami pedig az AXA Bank Europe SA Magyarországi Fióktelepébe olvadt be. Az AXA Bank Europe SA Magyarországi Fióktelepe a perbeli kölcsönszerződésből és önálló zálogjogot alapító szerződésből származó követelését az OTP Bank Nyrt.-re engedményezte, aki pedig tovább engedményezte azt a jelen per alperesére, az OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt.-re.
- [11] Az alperesi jogelőd, az AXA Bank Europe SA Magyarországi Fióktelepe az adós nem fizetése miatt 2013. január 11. napján közjegyzői okiratba foglaltan felmondta a kölcsönszerződést és az önálló zálogjogot alapító szerződést és felszólította az adóst és a zálogkötelezetteket, hogy a felmondás napján fennálló tartozásukat a felmondó nyilatkozat kézbesítésétől számított három munkanapon belül fizessék meg, ellenkező esetben a hitelező megkezdi a végrehajtási eljárást. A felmondást az I. és II. rendű felperes 2013. január 17. napján vette át.
- [12] Az alperes a keresettel érintett kölcsönszerződés és önálló zálogjogot alapító szerződés alapján 2018. február 8. napján kezdeményezett végrehajtási eljárást. Ezt megelőzően végrehajtási eljárást nem kezdeményezett.
- [13] A felperesek a keresetükben kérték, hogy a bíróság rendelje el a Budapest helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjának III/15. pontjában számú határozattal 170.822,- CHF kölcsönösszeg és járulékai erejéig bejegyzett önálló zálogjog törlését és az alperest ennek türéseire kötelezze, valamint marasztalja a perköltségben.
- [14] A felperesek a követelésük jogalapjaként a régi Ptk. 324. § (1) és (2) bekezdését, a 259. § (3) bekezdését és a 326. § (1) bekezdését, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. § (1) bekezdésének c) pontját és (2) bekezdését jelölték meg.
- [15] Előadták, hogy 2007. december 19. napján közöttük, mint önálló zálogjogi kötelezettek és az ELLA Első Lakáshitel Zrt. között kölcsönszerződéshez tartozó önálló zálogjog szerződés jött létre, amely alapján a tulajdonukban álló Budapest, helyrajzi számú, természetben . szám alatti ingatlanra önálló zálogjog bejegyzésére került sor.
- [16] Előadták, hogy az ELLA Első Lakáshitel Zrt. jogutódja az AXA Kereskedelmi Bank Zrt., annak jogutódja az AXA Bank Europe SA, aki a perbeli követelést az OTP Nyrt.-re engedményezte, aki pedig tovább engedményezte azt az alperesnek, az OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt.-nek.

**Fővárosi Törvényszék**  
**5.P.20.135/2021/13.**

- [17] Előadták, hogy 2013. január 11-én a hitelező felmondta a kölcsönszerződést és az önálló zálogszerződést, de végrehajtási eljárást csak a felmondást követő teljesítési határidő lejártához képest öt év eltelte után kezdeményezett, amely idő alatt a követelés elévült.
- [18] Tekintettel arra, hogy a kölcsönszerződésből fakadó követelés elévült, az önálló zálogjog is megszűnt.
- [19] Előadták, hogy a szerződés adósa, \_\_\_\_\_ vonatkozásában a Fővárosi Törvényszék a 73.Pf.632.096/2020/9. számú 2020. június 17. napján kelt jogerős ítéletében megállapította, hogy a követelés végrehajthatósága elévült, amelyre tekintettel a zálogjog törlésének van helye.
- [20] Előadták, hogy az alperesi jogutódlási láncolatban a követelés alapjául szolgáló jogviszony és az önálló zálogjog nem vált el egymástól. Az alperesi jogutódlási viszonylatban szerződéses jogutódlás következett be, ami kiterjedt mind a követelés alapjául szolgáló jogviszonyra, mind pedig az önálló zálogjogra. Az alperes tehát a kölcsönszerződésből és az önálló zálogjogból eredő jogosultságokat is megszerezte és az önálló zálogjog megszerzésekor ismerte az alapul szolgáló kölcsönjogviszonyt is. Mivel a kölcsönjogviszonyt is ismerte, ezért az abból származó elévülési kifogást a felperesek az alperessel, mint önálló zálogjog jogosultjával szemben is érvényesíthetik.
- [21] Hivatkoztak a felperesek a r. Ptk. 327. § (3) bekezdésére is, amely szerint ha elévülést megszakító eljárás során végrehajtható határozatot hoztak, az elévülést csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg.
- [22] Előadták, hogy a záradékolható közjegyzői okiratra tekintettel a felmondással a követelés végrehajthatóvá vált.
- [23] Hivatkoztak a Vht. 57. § (4) bekezdésére is, amely szerint a végrehajtási jog elévülését bármely végrehajtási cselekmény megszakítja.
- [24] Hivatkoztak a BH 2014.8.347. számú döntésre, amely szerint a záradékolható okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozat az okiratban meghatározott teljesítési határidő elteltével nem csupán esedékessé, hanem végrehajthatóvá is válik, ezért ez esetben a követelésnek – és ezzel együtt a végrehajtási jogának – a teljesítési határidő leteltét követő napon megkezdődő elévülését a Ptk. 327. § (3) bekezdésének megfelelően csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg.
- [25] Előadták, hogy a Kúria Pfv.I.20.184/2013/9. számú határozata szerint záradékolható okirat esetén a végrehajtható határozat alatt magát a záradékolható közokiratot kell érteni, nem pedig a záradékot, a Ptk. 327. § (3) bekezdése pedig attól kezdve irányadó, amint a záradék kiállítása lehetővé válik, amely általában a teljesítési határidő leteltét követő nap. Ennek magyarázata az, hogy a záradékolható okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozat az okiratban meghatározott teljesítési határidő elteltével nem csupán esedékessé, hanem végrehajthatóvá is válik, ezért ez esetben a követelésnek – és ezzel együtt végrehajtási jogának – a teljesítési határidő leteltét követő napon

**Fővárosi Törvényszék**  
**5.P.20.135/2021/13.**

- megkezdődő elévülését a Ptk. 327. § (3) bekezdésének megfelelően csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg.
- [26] Hivatkoztak a felperesek a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 23/C. § (1) bekezdésére is, amely szerint az ebben a bekezdésben foglaltaknak megfelelő közokiratot a közjegyző végrehajtási záradékkal láthatja el kérelemre akkor, ha a teljesítési határidő már letelt, amely esetben az ezen okiratba foglalt tartozáselismerés más hatósági eljárás közbeiktatása nélkül végrehajtás útján közvetlenül kikényszeríthetővé válik. Erre figyelemmel a végrehajtás elévülésének kezdete az okiratba foglalt teljesítési határidő eltelte, hiszen ezen időponttól kezdve az ilyen követelés más hatósági eljárás közbeiktatása nélkül közvetlenül kikényszeríthető, ezért elévülésének a megszakítására a Ptk. 327. § (3) bekezdése az irányadó. A végrehajtási jog pedig öt év elteltével elévül.
- [27] Előadták a felperesek, hogy a perbe becsatolt okiratokkal igazoltan a közjegyzői okiratba foglalt szerződés a közjegyzői okiratba foglalt felmondással végrehajthatóvá vált. A végrehajtási záradék kiállítható lett volna, azonban a végrehajtási záradék kiállítását csak elévülési időn túl kérte az alperes.
- [28] Hivatkoztak a felperesek az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének c) pontjára is, amely szerint a bejegyzés törlését az az érdekelt kérheti, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült. Előadták, hogy jelen esetben az elévülés bekövetkezése bizonyított és az Inyvtv. 62. § (2) bekezdésének is eleget tettek, hiszen kérték az alperestől a törlési engedély kiadását, amely kérelem azonban nem vezetett eredményre, törlési engedély hiányában pedig a földhivatali eljárásban a bejegyzés nem törölhető.
- [29] Az alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte.
- [30] Előadta, hogy álláspontja szerint az önálló zálogjoga nem szűnt meg és nem is évült el, ezért az nem törölhető az ingatlan-nyilvántartásból.
- [31] Előadta, hogy a közokiratba foglalt felmondás kézhezvételét követően a teljesítésre megadott három munkanap eredménytelen lejárta követően elkezdődött a követelés elévülése, amely folytán a kölcsönszerződésből fakadó követelés végrehajtási joga el is évült, de álláspontja szerint ez nem hat ki a zálogkötelezettekkel szemben fennálló önálló zálogjogon alapuló hitelezői igény érvényesíthetőségére, ugyanis jelen esetben nem sima jelzálogjogról van szó, hanem önálló zálogjogról, amelynek a jogi sorsa nem függ a biztosított követelés jogi sorsától, így hiába évült el a kölcsönszerződésből fakadó követelés, ez nem jelenti azt, hogy az önálló zálogjog megszűnt volna.
- [32] Álláspontja szerint az önálló zálogjog nem járulékos jog akkor sem, hogy ha biztosítékkul alapították és így az önálló zálogjog álláspontja szerint akkor is érvényesíthető, ha a biztosított követelés az alapul szolgáló szerződés nem léte vagy érvénytelensége miatt létre sem jött, vagy ha a biztosítani szándékozott követelés létrejött, de megszűnt. Így álláspontja szerint a főkövetelés elévülésére a felperesek az önálló zálogjog törlése szempontjából nem hivatkozhatnak.
- [33] Előadta, hogy az elévülés egyébként sem jelenti a követelés megszűnését, hanem az csak annak bírói úton történő érvényesítését gátolja.

**Fővárosi Törvényszék**  
**5.P.20.135/2021/13.**

- [34] Alperesi álláspont szerint az önálló zálogjogon alapuló igény csak a zálogtárgy végrehajtási eljárás vagy egyéb úton történő felek általi értékesítésével és az abból hitelezőt illető igény kielégítésével vagy pedig a zálogjogosult lemondó nyilatkozata alapján az ingatlan-nyilvántartásból való törléssel szűnhet meg, más módon nem.
- [35] A kereset *alapos*.
- [36] A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (r. Ptk.) 251. § (1) bekezdése szerint zálogjog alapján a jogosult a pénzben meghatározott vagy meghatározható követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból - törvény eltérő rendelkezése hiányában - más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a kötelezett nem teljesít. Bírósági úton nem érvényesíthető követelés zálogjoggal biztosítása semmis.
- [37] A r. Ptk. 251. § (2) bekezdése szerint a zálogtárggyal való felelősség terjedelme ahhoz a követeléshez igazodik, amelynek biztosítására a zálogtárgy szolgál. Kiterjed a kamatokra, a követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeire, továbbá a zálogtárgyra fordított szükséges költségekre is.
- [38] A r. Ptk. 251. § (4) bekezdése szerint a követelés átszállásával a zálogjog is átszáll az új jogosultra. A zálogjogot - törvény eltérő rendelkezése hiányában - csak a követeléssel együtt lehet átruházni.
- [39] A r. Ptk. 255. § (1) bekezdése szerint a zálogtárgyból való kielégítés - ha jogszabály kivételt nem tesz - bírósági határozat alapján végrehajtás útján történik.
- [40] A r. Ptk. 259. § (3) bekezdése szerint a zálogjog megszűnik, ha a követelés megszűnik, vagy a zálogjog átruházása nélkül átszáll, kivéve, ha a törvény rendelkezése értelmében a zálogjog a megtérítési követelés biztosítására fennmarad.
- [41] A r. Ptk. 269. § (1) bekezdése szerint zálogjog úgy is alapítható, hogy az a zálogtárgyat személyes követelés nélkül terhelje. Ilyen esetben a zálogjogosult - a zálogszerződésben meghatározott összeg, valamint annak járulékai erejéig - kizárólag a zálogjoggal terhelt zálogtárgyból kereshet kielégítést.
- [42] A r. Ptk. 269. § (2) bekezdése szerint a zálogjogosult kielégítéséhez - ha a felek másként nem állapodnak meg - az önálló zálogjognak a zálogkötelezett vagy a zálogjogosult általi felmondása szükséges, a felmondás ideje - eltérő megállapodás hiányában - hat hónap.
- [43] A r. Ptk. 269. § (3) bekezdése szerint az önálló zálogjog átruházható. A zálogkötelezett az önálló zálogjog alapjául szolgáló jogviszonyból eredő jogait és kifogásait csak az önálló zálogjog közvetlen megszerzője vagy ennek olyan jogutódja ellen érvényesítheti, aki az önálló zálogjogot ingyenesen szerezte, vagy a szerzéskor az annak alapjául szolgáló jogviszonyt ismerte.
- [44] A r. Ptk. 269. § (5) bekezdése szerint az önálló zálogjogra egyebekben a 251-268. §-okban foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

**Fővárosi Törvényszék**  
**5.P.20.135/2021/13.**

- [45] A r. Ptk. 324. § (1) bekezdése szerint a követelések öt év alatt elévülnek, ha jogszabály másként nem rendelkezik.
- [46] A r. Ptk. 324. § (2) bekezdése szerint a főkövetelés elévülésével az attól függő mellékkövetelések is elévülnek. A főköveteléstől független mellékkövetelések elévülése a főkövetelést nem érinti.
- [47] A r. Ptk. 325. § (1) bekezdése szerint az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet.
- [48] A r. Ptk. 326. § (1) bekezdése szerint az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált.
- [49] A r. Ptk. 327. § (1) bekezdése szerint a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás, a követelés bírósági úton való érvényesítése, továbbá megegyezéssel való módosítása - ideértve az egyezséget is -, végül a tartozásnak a kötelezett részéről való elismerése megszakítja az elévülést.
- [50] A r. Ptk. 327. § (2) bekezdése szerint az elévülés megszakadása, illetőleg az elévülést megszakító eljárás jogerős befejezése után az elévülés újból megkezdődik.
- [51] A r. Ptk. 327. § (3) bekezdése szerint ha az elévülést megszakító eljárás során végrehajtható határozatot hoztak, az elévülést csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg.
- [52] A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 23/C. § (1) bekezdése szerint az okiratot készítő közjegyző végrehajtási záradékkal látja el a közjegyzői okiratot, ha az tartalmazza
- a) a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló vagy egyoldalú kötelezettségvállalást,
  - b) a jogosult és a kötelezett nevét,
  - c) a kötelezettség tárgyát, mennyiségét (összegét) és jogcímét,
  - d) a teljesítés módját és határidejét.
- [53] A Vht. 23/C. § (3) bekezdése szerint az okiratot készítő közjegyző végrehajtási záradékkal látja el a zálogszerződésről szóló közokiratot, ha a követelés teljesítési határideje letelt.
- [54] A Vht. 23/C. § (5) bekezdése szerint e § alapján akkor van helye végrehajtásnak, ha a közjegyzői okiratba foglalt követelés bírósági végrehajtási útra tartozik, és ha a követelés teljesítési határideje letelt.
- [55] A Vht. 57. § (1) bekezdése szerint a végrehajtási jog a végrehajtandó követeléssel együtt évül el.
- [56] A Vht. 57. § (4) bekezdése szerint a végrehajtási jog elévülését bármely végrehajtási cselekmény megszakítja.

**Fővárosi Törvényszék**  
**5.P.20.135/2021/13.**

- [57] Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. § (1) bekezdése szerint keresettel kérheti a bíróságtól
- a) a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását
  - aa) érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész,
  - ab) a felszámoló és a hitelező a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló törvény 40. §-ában meghatározott esetekben,
  - c) a bejegyzés törlését az az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott,
  - d) a bejegyzés kiigazítását az, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett.
- [58] Az Inytv. 62. § (2) bekezdése szerint a keresetindításnak az (1) bekezdés c) és d) pontja alapján akkor van helye, ha az ingatlanügyi hatósági eljárásban a bejegyzés nem törölhető, illetve a sérelem nem orvosolható, továbbá ha azokat eredménytelenül kísérelték meg.
- [59] A perben nem volt vitatott az, hogy az alperesi jogelőd és adós, valamint az I. és II. rendű felperes, mint zálogkötelezettek között közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződés és önálló zálogjogot alapító szerződés jött létre 2007. december 19. napján.
- [60] A kölcsönszerződést és az önálló zálogjogot alapító szerződést a felek egy okiratba foglalták és az sem volt vitatott a felek között, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződést a adós által felvett 170.822,- CHF összegű kölcsön biztosítására kötötték a felek.
- [61] Az sem volt vitatott a felek között, hogy az adós nem fizetése miatt a kölcsönszerződés és az önálló zálogjogot alapító szerződés is felmondásra került közjegyzői okiratban foglaltan, amely felmondást az I. és a II. rendű felperes 2013. január 17. napján vette át.
- [62] Nem volt vitatott a perben az sem, hogy végrehajtási eljárást a perbeli kölcsönszerződés, illetve önálló zálogjogot alapító szerződéssel kapcsolatban az alperes csak 2018. február 8-án indított.
- [63] Nem volt vitatott az sem, hogy a kölcsönszerződés felmondását követő három munkanapon belül sem került sor a tartozás visszafizetésére, minek következtében a kölcsönszerződés átvételétől, 2013. január 17-től számított három munkanap eltelte után a kölcsönszerződés végrehajthatóvá, azaz közjegyző által záradékolható vált.
- [64] Tekintettel arra, hogy a 2013. január 17. napja péntek volt, ezért az az követő harmadik munkanap 22. szerda volt, így 2013. január 22-ig lett volna lehetőség a szerződés önkéntes teljesítésére és az ezt követő napon, 2013. január 23-án vált végrehajthatóvá a szerződés és e napon kezdődött meg a kölcsönszerződésből eredő követelés elévülése.
- [65] Nem volt vitatott a perben, hogy ehhez képest elévülési időn, azaz több, mint öt éven túl került sor a végrehajtási eljárás megindítására. Az alperes maga sem vitatta, hogy a kölcsönszerződésből eredő követelés elévült.



**Fővárosi Törvényszék**  
**5.P.20.135/2021/13.**

- [66] Az sem volt vitatott a perben, hogy a kölcsönszerződés felmondásával egyidejűleg került sor az önálló zálogjogot alapító szerződés felmondására is, amely felmondást ugyanúgy 2013. január 17. napján vette át az I. rendű felperes és a II. rendű felperes.
- [67] A zálogjogból való kielégítési jog megnyílása és a kielégítési jog gyakorlása tárgyában 2007. december 19. napján létrejött megállapodás 1. pontja szerint az önálló zálogjogból való kielégítési jog felmondással nyílik meg, felmondási idő nélkül, a felmondás közlését követő első napon. Ebből az következik, hogy a 2013. január 17. napján közölt önálló zálogjogot alapító szerződést érintő felmondást követő napon, tehát 2013. január 18-án nyílt meg az önálló zálogjogból való kielégítési jog. Az alperes sem vitatta azt, hogy e napon vált végrehajthatóvá az önálló zálogjogot alapító szerződés (ld. 13. sz. jegyzőkönyv 3. oldal utolsó előtti bekezdés).
- [68] Nem vitatta az alperes azt sem, hogy ehhez képes is eltelt az öt éves elévülési idő, tehát a 2013. január 18. napjához képest is öt éven túl került sor az önálló zálogszerződésből fakadó követeléssel kapcsolatban végrehajtási eljárás indítására az alperes részéről (ld. 13. sz. jegyzőkönyv 3. oldal utolsó bekezdés).
- [69] A felperes álláspontja szerint az önálló zálogjogot alapító szerződés osztotta a kölcsönszerződés sorsát, tekintettel arra, hogy azt biztosíték jelleggel kötötték a felek és a kölcsönszerződés tartalmát is ismerte valamennyi alperesi jogelőd. Ezzel szemben az alperesi álláspont az volt, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződés nem függ az alapul szolgáló kölcsönszerződéstől és a kölcsönszerződésből fakadó nem vitatottan elévült követelés az önálló zálogszerződés fennállását nem érinti, annak érvényesíthetőségét nem akadályozza.
- [70] A bíróság a felperesi állásponttal értett egyet a következők miatt:
- [71] A perbe becsatolt kölcsönszerződésből és önálló zálogjogot alapító szerződésből egyértelműen kiderül és ezt a felek sem vitatták, hogy a keresettel érintett az önálló zálogjogot alapító szerződést kifejezetten a perbeli kölcsönszerződés biztosítékaul kötötték meg a felek. A kölcsönszerződés szerint a kölcsön nyújtásának kifejezetten feltétele volt az önálló zálogjognak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, vagy legalábbis széljegyzése.
- [72] Nem volt vitatott a felek között, tehát az alperes maga sem vitatta azt, hogy mind az önálló zálogjogot alapító szerződés, mind pedig az annak alapjául szolgáló kölcsönszerződés tartalmát ismerte (ld. 13. sz. jegyzőkönyv 3. oldal első bekezdés).
- [73] A fentiekre tekintettel a r. Ptk. 269. § (3) bekezdésében foglalt azon feltétel, miszerint az önálló zálogjog esetén a zálogkötelezett az önálló zálogjog alapjául szolgáló jogviszonyból eredő jogait és kifogásait csak az önálló zálogjog közvetlen megszerzője vagy ennek olyan jogutódja ellen érvényesítheti, aki az önálló zálogjogot ingyenesen szerezte, vagy *szerezéskor az annak alapjául szolgáló jogviszonyt ismerte*, a Kúria 2/2021. számú polgári jogegységi határozatára figyelemmel megvalósult, hiszen az alperes sem vitatta azt, hogy az önálló zálogjoggal biztosított kölcsönszerződés tartalmát is ismerte.

**Fővárosi Törvényszék**  
**5.P.20.135/2021/13.**

- [74] A bíróság e körben megjegyzi, hogy kizárt is lett volna, hogy ne ismerje ezt a kölcsönszerződést az alperes arra figyelemmel, hogy a kölcsönszerződést és az önálló zálogjogot alapító szerződést a felek egy okiratba foglalták.
- [75] Tekintettel arra, hogy az alapul szolgáló kölcsönszerződést is ismerte az alperes, mint az önálló zálogjog jogosultja, ezért vele szemben is hivatkozhatnak a felperesek a kölcsönszerződésből eredő kifogásaikra, így a kölcsönszerződésből fakadó követelés elévülésére.
- [76] A kölcsönszerződésből eredő követelés elévülését az alperes sem vitatta (ld. 13. sz. jegyzőkönyv 3. oldal 2. bekezdés).
- [77] A r. Ptk. 324. § (2) bekezdése szerint a főkövetelés elévülésével az attól függő mellékkövetelések is elévülnek, erre figyelemmel a jelen esetben megállapítható, hogy az önálló zálogjog is elévült, mivel az annak alapjául szolgáló kölcsönszerződésből származó követelés elévült.
- [78] Abban nem volt vita a felek között, hogy az elévülést, tekintettel arra, hogy mind a kölcsönszerződés, mind az önálló zálogjogot alapító szerződés közokiratba volt foglalva, csak a végrehajtási cselekmények szakíthatták volna meg és az sem volt vitatott a felek között, hogy csak az öt éves elévülési időn túl kezdeményezett először végrehajtási eljárást az alperes.
- [79] Az sem volt vitatott a felek között, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a bejegyzés nem törölhető, hiszen törlési engedély hiányában a földhivatalnak nincs módja az önálló zálogjog törlésére.
- [80] Mindezek alapján az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontjára figyelemmel a bíróság elrendelte a keresettel érintett önálló zálogjog törlését.
- [81] Megjegyzi a bíróság, hogy az önálló zálogszerződést is felmondta az alperes, amely felmondás következtében a kielégítési jog az alperes által sem vitatottan az önálló zálogszerződés esetében 2013. január 18-án nyílt meg és ehhez képest is eltelt az öt év, azaz az ehhez képest számított öt éves elévülési időn túl indított csak végrehajtási eljárást az alperes, tehát ha nem függött volna az önálló zálogjog az alapul szolgáló kölcsönköveteléstől - ami jelen esetben nem áll fenn, hiszen a jelen esetben annak biztosítéki jellege folytán az alapul szolgáló kölcsönszerződés sorsát osztja az önálló zálogszerződés is -, ha az önálló zálogszerződés nem lett volna biztosítéki jellegű, akkor is elévült lenne, tekintettel arra, hogy a felmondás átvételét követő naptól az már végrehajthatóvá vált és ehhez képest csak öt éven túl kezdeményezett az alperes végrehajtási eljárást.
- [82] Mindezek alapján a bíróság a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.
- [83] A felperesek pernyertesek lettek, ezért az alperest kötelezte a bíróság a perköltség viselésére, amely áll a felperesek teljes költségfeljegyzési joga folytán feljegyzett 1.500.000,- forint illetékből, valamint a felperesek jogi képviselője részére megítélt ügyvédi munkadíjból.

**Fővárosi Törvényszék**  
**5.P.20.135/2021/13.**

- [84] A bíróság a felperesi jogi képviselő ügyvédi munkadíját a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének a) és b) pontja alapján a (6) bekezdésre is figyelemmel állapította meg.
- [85] A bíróság a felperesek által igényelt ügyvédi munkadíj összegét mérsékelte, tekintettel az ügyben végzett jogi képviselői munkára, a beadványok számára, illetve arra figyelemmel, hogy az ügyben egy tárgyalás tartására került sor, ezért a bíróság forint ügyvédi munkadíjat tartott indokoltnak a felperesek jogi képviselője részére áfamentesen.
- [86] Az ítélet elleni fellebbezési jog a Pp. 365. § (2) bekezdés a) pontján alapul.

Budapest, 2021. június 15.

Fejes Gáborné dr. Takács Eszter s.k.  
b í r ó