



**A Pesti Központi Kerületi Bíróság
í t é l e t e**

Az ügy száma: 16.P.86.462/2020/15-I.

A felperes:

A felperes képviselője: Dr. Némethi Gábor ügyvéd
(1123 Budapest, Táltos u. 15/B. VII/2.)

Az alperes:

Az alperes képviselője: Ügyvédi Iroda – ügyvéd

A per tárgya: jelzálogjog törlése

Rendelkező rész

A bíróság elrendeli a felperes (

) tulajdonát képező Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által vezetett, természetben _____ szám alatti, az ingatlan-nyilvántartásban _____ helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lap III. részében 5 _____ 4. számú határozattal elrendelt, 40.175,- CHF kölcsönösszeg és járulékai erejéig az alperes (

), mint jogosult javára bejegyzett jelzálogjog törlését és kötelezi az alperest ennek túsására.

A bíróság megkeresi Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát, hogy a természetben _____ szám alatti, az ingatlan-nyilvántartásban _____ helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lap III. részében 5 _____ 4. számú határozattal elrendelt, 40.175,- CHF kölcsönösszeg és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjogot a fentiek szerint törölje.

A bíróság kötelezi az alperest, hogy _____ forintot perköltség címén a felperesnek 15 nap alatt fizessen meg.

Pesti Központi Kerületi Bíróság
16.P.86.462/2020/15-I.

A bíróság kötelezi az alperest, hogy forint illetéket az illetékes NAV felhívásra fizessen meg az államnak.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Fővárosi Törvényszékhez intézett, de jelen bíróságnál elektronikus úton, vagy a nem elektronikusan kapcsolatot tartó fellebbező fél esetén papír alapon 3 példányban benyújtandó fellebbezésnek van helye.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, kivéve, ha a felek bármelyike tárgyalás tartását kéri, a bíróság azt indokoltan tartja, vagy tárgyaláson fogantatosítható bizonyítást kell lefolytatni. A fellebbező félnek a tárgyalás tartására irányuló kérelmét a fellebbezésében kell előterjesztenie. A fellebbező fél ellenfele a fellebbezés kézbesítésétől számított tizenöt napon belül tárgyalás tartását kérheti.

A felek kérelme alapján sem kell tárgyalást tartani, ha az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 379. és 380. §-ában 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

A bíróság által megállapított tények

[1] A felperes és férje a K&H Bank Nyrt-vel, alperesi jogelőddel 1 számon 2007. 06. 14. napján kölcsönszerződést és ugyanezen a napon számon jelzálogszerződést kötöttek. A jelzálogszerződés alapján a felperes zálogkötelezett. A zálogtárgy a helyrajzi számú lakás, mely természetben a szám alatt van. A jelzálogjog az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre került. közjegyző 2007. ügyszámon a felperes és néhai férje 1 kölcsönszerződését tartozáselismerő nyilatkozatba foglalta. A zálogszerződés közjegyzői okiratba foglalása szintén megtörtént 2007. június 14. napján.

[2] A bank a kölcsön- és a jelzálogszerződést felmondta, mely felmondó nyilatkozatot Dr. közjegyző 1 2014. számú közjegyzői okiratba foglalt 2014. március 27. napján. A fenti közjegyzői tanúsítvány 2. pontja rögzíti, hogy az alperes a jelen okirat 1. pontjában írt kölcsönszerződést a Hitelező az 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 525. § (1) bekezdés e) pontjára hivatkozással azonnali hatállyal felmondja és a teljes tartozást lejárttá teszi. Egyben értesíti a zálogkötelezettet, hogy a felmondással egyidejűleg a zálogjogosultnak a zálogból való kielégítési joga megnyílt. Az adós tartozását 25.874,42,- CHF-ben, azaz 6.748.826,- forintban határozta meg. A felmondás hatályosult 2014. április 03. napján. A 3. pont felhívta az adós figyelmét, hogy amennyiben a teljes fennálló tartozását és járulékait jelen felmondás kézhezvételét követően haladéktalanul – legfeljebb 15, azaz tizenöt napon belül – egy összegben nem egyenlíti ki, úgy követelését közvetlen bírósági végrehajtási eljárás útján érvényesítik, akár a biztosítéki ingatlan árverezése útján, mely az adósnak és a zálogkötelezettnek is többletköltséget okoz.

[3] 2014. április 18. napján telt le a felmondásban megszabott teljesítési határidő, így

Pesti Központi Kerületi Bíróság
16.P.86.462/2020/15-I.

2014. április 19. napjától a követelés végrehajthatóvá vált.

- [4] A DH törvények alapján az elszámolás megtörtént. A felperes panasszal nem élt. 2015. augusztus 10. napján kell tájékoztató szerint a tisztességtelenül felszámított összeg 637.547,- forint volt.
- [5] A követelést a jogelőd pénzügyintézet 2018. december 13. napján engedményezte az alperes részére. Az alperes jogutódlásának megállapítása és végrehajtási záradék kiállítása érdekében kérelmet nyújtott be 2019. szeptember 23. napján. A kereset benyújtását követően a felperes elleni indult végrehajtási eljárást a bíróság felfüggesztette.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [6] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság rendelje el Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lap III. részében 5 . számú határozattal elrendelt, 40.175,- CHF kölcsönösszeg és járulékai erejéig az alperes, mint jogosult javára bejegyzett jelzálogjog törlését és kötelezze az alperest ennek tülésére.
- [7] Az érvényesíteni kívánt jogként az 1959. évi IV. törvény (továbbiakban rPtk.) elévülési szabályait jelölte meg. A 324. § (1) bekezdése szerint a követelések öt év alatt elévülnek. A (2) bekezdés szerint a főkövetelés elévülésével az attól függő mellékkövetelések is elévülnek. A felperesi álláspont szerint a közjegyzői okiratba foglalt felmondás hatályosulását követő 15. nap a teljesítés utolsó napja, 2014. április 18. napja volt. Másnap, 2014. április 19. napján a követelés esedékessé végrehajthatóvá vált, ez az elévülés kezdő időpontja. Álláspontja szerint a fent kifejtett indokok alapján 2019. április 19. napján a kölcsönszerződésből eredő követelés elévült, így az ahhoz kapcsolódó zálogjog is, a törlési kereset megalapozott. Az rPtk. 327. § (3) bekezdése speciális szabályt tartalmaz arra vonatkozóan, ha az elévülést megszakító eljárás során végrehajtható határozatot hoztak az elévülést csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg. Figyelemmel arra, hogy a záradékolható közjegyzői okirattal, a felmondással a követelés végrehajthatóvá vált, ezért a fenti rendelkezés alapján azt csak végrehajtási cselekmény szakítja meg figyelemmel a Vht. 57. § (4) bekezdésére, mely szerint a végrehajtási jog elévülését bármely végrehajtási cselekmény megszakítja. Utalt a Vht. 23/C. § (1) bekezdésében foglaltakra is. Álláspontja szerint az általános elévülési szabályokhoz képest az rPtk. 327. § (3) bekezdése speciális szabályokat tartalmaz, mely felülírja az alperes által is hivatkozott rPtk. 327. § (1) bekezdésében szereplő elévülést megszakító jogi tényeket.
- [8] Utalt a bírósági gyakorlatra, a BH 2015.151. számon közzétett Kúriai ítéletre mely rögzíti, hogy a záradékolható okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozat az okiratban meghatározott teljesítési határidő elteltével nem csupán esedékessé, hanem végrehajthatóvá is válik, ezért ez esetben a követelésnek a teljesítési határidő leteltét követő napon megkezdődött elévülése. A Ptk. 327. § (3) bekezdésének megfelelően, csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg. Utalt arra, hogy a Kúriának ez a következetes gyakorlata, illetőleg a Fővárosi Törvényszék gyakorlata is. Csatolt ítéleteket. A Kúria indokolását részletesen levezette.
- [9] Utalt arra, hogy a DH törvényekben írt nyugvással automatikusan az elévülési határidő nem hosszabbodik meg. Az elévülés nyugvásának az a hatása, hogy amennyiben a nyugvás lejártának időpontjában 3 hónapnál vagy 1 évnél rövidebb idő van hátra, vagy az elévülési határidő már eltelt, akkor még rendelkezésre álló 3 hónapos, illetve 1 éves jogvesztő határidőn belül a követelés érvényesíthető. A BDT2004.1025 közzétett

Pesti Központi Kerületi Bíróság
16.P.86.462/2020/15-I.

döntésben rámutatott az Ítélet tábla arra, hogy az elévülés nyugvásának az elévülési időre nincsen befolyása akkor, ha az akadály megszűnésétől számítva az elévülési időből több, mint egy év még hátra van. Az elszámolási szembeni panasz okán az elévülés nyugvásának határideje 2015. december 31. napja volt. A felperes csatolt bírósági ítéleteket, amelyek a felperesi állásponttal egyező jogi érvelést tartalmaztak.

- [10] Az Inyvtv. 62. §-a (1) bekezdésének c) pontja alapján a bejegyzés törlését az az érdekelt kérheti, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült. Erre tekintettel kérte a jelzálogjog törlését.
- [11] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.
- [12] Hivatkozott arra, hogy a felperes keresetéből az állítható meg, hogy a jelzálogjog törlését pusztán csak az elévülés általános szabályai alapján kéri. A felperesnek tudomása volt arról, hogy mind a jelen peres eljárást, mind a korábban T. Bíróság előtt 2.P.52.822/2018. számon indított peres eljárást jelen per alperesével szemben, mint engedménnyessel indította meg. Az alperesnek a felperessel szemben fennálló követelése nem évült el, a jelzálogjogból fakadó jogosultságok alperest a továbbiakban is töretlenül megilletik, ezért a kereset elutasításának van helye.
- [13] Álláspontja szerint a követelés elévülésére az általános elévülési szabályokat kell alkalmazni. Az rPtk. 327. §-ban írt félbeszakító rendelkezésekre figyelemmel az elévülés kezdő napja az elszámoló levél kézhezvételének napja, azaz 2015. szeptember 28. napja.
- [14] A követelést a jogelőd pénzügyintézet 2018. december 13. napján engedményezte az alperes részére. A 0 számú hitelügylet alapján fennálló követelés tekintetében sem az elszámolással érintett törvények alapján, sem a 2015. évben adósok számára megküldött szerződésmódosítás okán, sem a 2018. évben történt engedményezésről szóló adósi tájékoztatás eredményeként nem valósulhatott meg az elévülés. A jogelőd pénzügyintézet által az adósnak megküldött tájékoztató a fennálló követelés aktuális mértékéről az rPtk. 327. § (1) – (2) bekezdésében foglaltak szerint az elévülést szintén megszakította.
- [15] A per megindítását követően az alperes kérelmére a közjegyző 1 2019. számon végrehajtási záradékot bocsátott ki, a felperessel szemben, a végrehajtás megindult a Végrehajtó Irodánál 0 /2020. végrehajtói ügyszámon, mely végrehajtást a bíróság a per jogerős befejezéséig a 12-I. sorszám alatti végzésével felfüggesztette.

A bíróság döntése és jogi indokai

- [16] **A felperesi kereset az alábbiak szerint alapos.**
- [17] A bíróság a fenti tényállást a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Pp.) 279. § (1) bekezdése szerint a felek tényállításainak és a perben tanúsított magatartásának, valamint a per tárgyalása során megismert bizonyítékoknak, a felperes által csatolt szerződés, közjegyzői okiratok, elszámolások, és az egyéb peradatoknak az egybevetése, egyenként és összességében történő értékelése alapján a meggyőződése szerint állapította meg;
- [18] A felperes érvényesített jogként azt jelölte meg, hogy a perbeli esetben az elévülés speciális szabályai irányadók, azaz az rPtk. 327. § (3) bekezdése, mely szerint ha az elévülést megszakító eljárás során végrehajtható határozatot hoztak, az elévülést csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg.
- [19] Jogi érvelésében kifejtette, hogy azáltal, hogy a felperesi tartozás közjegyzői okiratba foglalása megtörtént, és a bank a felmondást közjegyzői tanúsítványba foglaltatta a teljesítési határidő elteltét követő napon a követelés végrehajthatóvá vált.

Pesti Központi Kerületi Bíróság
16.P.86.462/2020/15-I.

- [20] A bíróság utal arra, hogy ezt a felhívást maga a tanúsítvány 3. pontja is rögzíti.
- [21] Az rPtk. 324. § (1) A követelések öt év alatt elévülnek, ha jogszabály másként nem rendelkezik. (2) A főkövetelés elévülésével az attól függő mellékkövetelések is elévülnek. 325. § (1) Az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet.
- [22] 326. § (1) Az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált.
- [23] 327. § (3) Ha az elévülést megszakító eljárás során végrehajtható határozatot hoztak, az elévülést csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg.
- [24] A 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.
- [25] Jelen esetben a végrehajtási jog elévülés kezdő időpontja az az időpont a fent kifejtettek szerint, amely teljesítési határidő elteltét követő nap, hiszen ezáltal a követelése az alperesi jogelődnek végrehajthatóvá vált. A rPtk. 327. § (3) bekezdése szerinti elévülés, a teljesítési határidő leteltét követő napon kezdődött meg.
- [26] A felperes utalt a Kúria következetes joggyakorlatára. A felperes hivatkozása a 2014.347 határozatra nem helytálló, de a BH2014.151. számú bírósági határozatban kifejtett okfejtése igen.
- [27] A BH2014.151. számú határozat rögzíti, hogy a végrehajtási záradékkal ellátható okiratok alapján közvetlenül végrehajtható követelések az okiratban meghatározott határidő elteltével nem csak esedékessé, egyszersmind végrehajthatóvá is válnak. Az ilyen követelések esetében a végrehajtási jog elévülése - az egyéb feltételek fennállása esetén - a követelésre megállapított teljesítési határidő letelte utáni napon kezdődik. Ettől az időponttól kezdve a követelés más hatósági eljárás közbeiktatása nélkül végrehajtás útján közvetlenül kikényszeríthető, ezért az elévülésének megszakítására a Ptk. 327. §-ának (3) bekezdése az irányadó. Ha mód van végrehajtási kényszer közvetlen alkalmazására, akkor csak a végrehajtási cselekményt lehet olyan célravezető jogérvényesítési lépésnek tekinteni, amely az elévülés megszakítását eredményezheti [1959. évi IV. törvény 327. § (3) bek.; 1994. évi LIII. tv. 13. § (1) és (5) bek.].
- [28] Felmondás közokiratba foglalásával kérelemre a közjegyzői okirat záradékolható volt. Más hatósági eljárás közbeiktatása nélkül végrehajtás útján közvetlenül kikényszeríthetővé vált. Ezt támasztotta alá a közjegyzői tanúsítvány tartalma. A közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerés más hatósági eljárás közbeiktatása nélkül végrehajtás útján közvetlenül kikényszeríthetővé vált. Ebből következik, hogy a végrehajtás elévülésének kezdeteként egyetlen időpont, az okiratba foglalt teljesítési határidő eltelte jöhet számításba, mivel ettől az időponttól kezdve az ilyen követelés más hatósági eljárás közbeiktatása nélkül közvetlenül kikényszeríthető, ezért az elévülés megszakadására a Ptk. 327. § (3) bekezdése az irányadó, ahogy ezt a felperes részletesen kifejtette. A végrehajtási jog elévülése tehát akkor kezdődött, amikor a követelés végrehajtási úton való érvényre juttatásának valamennyi feltétele bekövetkezett. A végrehajtási jog elévülése a követelés teljesítési határidejének leteltét követő napon megkezdődött és mivel a végrehajtási jog elévülését nem szakították meg végrehajtási cselekmények, erre az alperes maga sem hivatkozott, az rPtk. 324. § (1) bekezdése szerint az 5 év elteltével a követelés elévült.
- [29] Az alperes jogi érvelése nem volt megalapozott.



Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság

Az ügy száma: 73.Pf.630.196/2021/7.

A felperes:

A felperes képviselője: dr. Némethi Gábor János ügyvéd
(1123 Budapest, Táltos utca 15/B. VII.2.)

Az alperes:

Az alperes képviselője: Ügyvédi Iroda
ügyvéd,

A per tárgya: jelzálogjog törlése

Az elsőfokú bíróság: Pesti Központi Kerületi Bíróság

A fellebbezéssel támadott határozat: 16.P.86.462/2020/15-I. számú ítélet

A fellebbező fél és a fellebbezés sorszáma: a felperes 16.P.86.462/2020/16. sz. fellebbezése

Í T É L E T

A Fővárosi Törvényszék az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül
forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak – az adóhatóság külön felhívására -
forint állam által előlegezett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

INDOKOLÁS

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás

- [1] A felperes és házastársa, az alperes jogelődjével, a K&H Bank Nyrt.-vel 2007. június 1. napján 1 számon kölcsönszerződést és 1 számon jelzálogszerződést kötöttek, mely jelzálogszerződés alapján a felperes zálogkötelezett lett. A jelzálogjog a zálog tárgyát képező szám alatt található, helyrajzi számú lakás megjelölésű ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre került. közjegyző 2007. június 1. napján /2007. ügyszámon a felperes és néhai házastársa kölcsönszerződésével összefüggésben tartozáselismerő nyilatkozatot készített és a zálogszerződés közjegyzői okiratba foglalása is megtörtént.
- [2] A hitelintézet a kölcsön- és a jelzálogszerződést felmondta, mely felmondó nyilatkozatot dr. közjegyző 2014. március 27. napján a 1 2014. számú közjegyzői okiratba foglalta. A közjegyzői tanúsítvány 2. pontja rögzíti, hogy az okirat 1. pontjában írt kölcsönszerződést a hitelező az 1959. évi IV. törvény (r.Ptk.) 525. § (1) bekezdés e) pontjára hivatkozással azonnali hatállyal felmondja, a teljes tartozást lejárttá teszi és egyben értesíti a zálogkötelezettet, hogy a felmondással egyidejűleg a zálogjogosultnak a zálogból való kielégítési joga megnyílt. Az adós tartozását 25.874,42 CHF-ben, azaz 6.748.826 forintban határozta meg. A felmondás 2014. április 3. napján hatályosult. A 3. pont felhívta az adós figyelmét, hogy amennyiben a teljes fennálló tartozását és járulékait a jelen felmondás kézhezvételét követően haladéktalanul, legfeljebb 15 napon belül egyösszegben nem egyenlíti ki, úgy követelését közvetlen bírósági végrehajtási eljárás útján érvényesíti, akár a biztosíték árverezése útján, mely az adósnak és a zálogkötelezettnek is többletköltséget okoz.
- [3] 2014. április 18. napján telt le a felmondásban megszabott teljesítési határidő, így 2014. április 19. napjától a követelés végrehajthatóvá vált. A DH törvények alapján az elszámolás megtörtént, a felperes panasszal nem élt. A követelést a jogelőd pénzügyintézet 2018. december 18. napján engedményezte az alperes részére. Az alperes jogutódlásának megállapítása és a végrehajtási záradék kiállítása érdekében kérelmet nyújtott be 2019. szeptember 23. napján. A kereset benyújtását követően a felperes ellen indult végrehajtási eljárást a bíróság felfüggesztette.

A felperes keresete és az alperes ellenkérelme

- [4] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság rendelje el a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lap III. részében 4, számú határozattal elrendelt, 40.175 CHF kölcsönösszeg és járulékai erejéig az alperes, mint jogosult javára bejegyzett jelzálogjog törlését és kötelezze az alperest ennek túsására. Az érvényesített jogként az 1959. évi r.Ptk. elvülési törvény szabályait jelölte meg. Hivatkozott a r.Ptk. 324. § (1) és (2) bekezdésére és arra, hogy a közjegyzői okiratba foglalt felmondás hatályosulását követő 10. nap a teljesítés utolsó napja 2014. április 18. napja volt, ezért 2018. április 19-én vált a követelés végrehajthatóvá. Álláspontja szerint ez az elvülés kezdő időpontja. Ebből következően 2019. április 19. napján a kölcsönszerződésből eredő követelés elévült, ahogyan az ahhoz kapcsolódó zálogjog is, mivel a r.Ptk. 327. § (3) bekezdése speciális szabályt tartalmaz arra vonatkozóan, hogy a perbeli esethez hasonló esetekben az

elévülést csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg. Utalt a bírósági gyakorlatra, melyek szintén alátámasztják azt, hogy csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg az elévülést. Hivatkozott arra is, hogy a DH törvényekben írt nyugvással az elévülési határidő nem hosszabbodik meg automatikusan. Az Inyvtv. 62. § (6) bekezdés c) pontja alapján kérte a bejegyzés törlését.

Az alperes ellenkérelme

- [5] Az alperes írásbeli ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a felperes keresetéből az állapítható meg, hogy a jelzálogjog törlését csak az elévülés általános szabályai alapján kéri és arra is, hogy a felperesnek tudomása volt arról, hogy a jelen peres eljárást, valamint a 2.P.52.822/2018. számon indított eljárást a jelen per alperesével, mint engedménnyel szemben indította meg. Álláspontja szerint a r.Ptk. 327. §-ban írt félbeszakító rendelkezésre figyelemmel az elévülés kezdő időpontja az elszámolólevél kézhezvételének napja, azaz 2015. szeptember 28. napja. A követelést a jogelőd pénzügyintézet 2018. december 18. napján engedményezte a részére, így a hitelügylet alapján fennálló követelés tekintetében sem az elszámolással érintett törvények alapján, sem a 2015. évben az adós számára megküldött szerződésmódosítás okán, sem a 2018. évben történt engedményezésről szóló adósi tájékoztatás eredményeként nem következhetett be az elévülés. Szintén megszakította álláspontja szerint az elévülést a r.Ptk. 327. §(1) és (2) bekezdése alapján a jogelőd pénzügyintézet által az adósnak megküldött tájékoztató a fennálló követelés aktuális mértékéről.

Az elsőfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság ítéletével elrendelte a felperes tulajdonát képező, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által vezetett, természetben . szám alatti, az ingatlannyilvántartásban helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lap III. részében 5 , számú határozattal elrendelt 40.175 CHF kölcsönösszeg és járulékai erejéig az alperes, mint jogosult javára bejegyzett jelzálog törlését és kötelezte az alperest ennek tűrésére. Az elsőfokú bíróság megkereste Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Osztályát, hogy a jelzálogjogot a fentiek szerint törölje. Kötelezte az alperest forint perköltség 15 napon belüli megfizetésére, valamint forint illeték állam javára történő megfizetésére.
- [7] Az ítélete indokolásában a r.Ptk. 324. § (1) és (2) bekezdésének, 325. § (1) bekezdésének, a 326. § (1) bekezdésének és a 327. § (3) bekezdésének, valamint a Vht. 23/C. § (1) bekezdésének az ismertetését követően rámutatott, hogy a perbeli esetben az elévülés speciális szabálya, azaz a r.Ptk. 327. § (3) bekezdése az irányadó. Utalt a Kúria BH2014.151. számú határozatára, mely rögzítette, hogy a végrehajtási záradékkal ellátható okiratok alapján közvetlenül végrehajtható követelések az okiratban meghatározott határidő elteltével nemcsak esedékessé, egyszersmind végrehajthatóvá is válnak. Az ilyen követelések esetében a végrehajtási jog elévülése az egyéb feltételek fennállása esetén a követelésre megállapított teljesítési határidő letelte utáni napon kezdődik. Ettől az időponttól kezdve a követelés más hatósági eljárás közbeiktatása nélkül, végrehajtás útján közvetlenül kikényszeríthető, ezért az elévülés megszakítására a r.Ptk. 327. § (3) bekezdése az irányadó. Rámutatott, hogy a perbeli esetben a felmondás közokiratba foglalásával a közjegyzői okirat záradékolható volt, így más hatósági eljárás közbeiktatása nélkül végrehajtás útján közvetlenül kikényszeríthetővé vált, amit alátámasztott a közjegyzői tanúsítvány tartalma maga is. Ebből következően a végrehajtás elvülésének kezdeteként csakis az okiratba foglalt teljesítési határidő eltelte jöhet

számításba, mert ettől az időponttól kezdve vált a követelés közvetlenül kikényszeríthetővé, ezért az elévülés megszakadására a r.Ptk. 327. § (3) bekezdése az irányadó. A végrehajtási jog elévülése a követelés teljesítési határidejének leteltét követő nap megkezdődött és mivel a végrehajtási jog elévülését nem szakították meg végrehajtási cselekmények - erre az alperes maga sem hivatkozott – ezért a r.Ptk. 324. § (1) bekezdése szerint az 5 év elteltével a követelés elévült. Rámutatott, hogy a r.Ptk. 259. § (3) bekezdése alapján a zálogjog megszűnik, ha a követelés megszűnik és az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontja alapján a bejegyzés törlésének volt helye. Hivatkozott rá, hogy a Pp. 346. § (5) bekezdésének utolsó mondata alapján a bíróságnak a döntése meghozatalánál figyelemmel kell lennie a Kúriának a bírósági határozatokban tett eseti döntésére.

Az alperes fellebbezése

- [8] Az alperes fellebbezésében elsődlegesen a Pp. 369. §-a alapján az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és a kereset elutasítását kérte, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozathozatalára utasítását. Kérte továbbá, hogy a másodfokú bíróság kötelezze az alperest első- és másodfokú perköltégeiben, melynek körében igényt tartott az 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet szerinti ügyvédi munkadíjára azzal, hogy az legkevesebb elsőfokú és összeget tesz ki.
- [9] Indokolásában előadta, hogy az elsőfokú bíróság az Alaptörvény 28. cikkével ellentétes módon járt el, amikor precedens jelleggel hivatkozott a Kúria Pfv.21.122/2018/6.számú eseti döntésében foglaltakra, így a Kúriának a bírósági határozatban közzétett döntésére az ítélet egyedüli indokolásaként hivatkozott.
- [10] Utalt rá, hogy az elévülés az 1959. évi r.Ptk. hatályának ideje alatt kezdődött meg, ezért a r.Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni a jogvita eldöntése érdekében. Ebben az esetben a Kúria hivatkozott számú döntésére utalással, illetve azzal leplezve sem lehet az elévülés félbeszakadásának szempontjából szigorúbb rendelkezéseket tartalmazó 2013. V. évi törvényt alkalmazni. Amennyiben pedig a régi Ptk. rendelkezéseit alkalmazta volna a bíróság, nem lett volna vitás az sem, hogy a kölcsönszerződésből fakadó kötelezettség elévülésének megállapítására az általános elévülési szabályokat kell alkalmazni, azaz a követelés 5 év alatt évül el. A régi Ptk. kiemeli azokat a jog aktusokat, amelyek eredményeképpen az elévülés megszakad. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ezen elévülést félbeszakító rendelkezéseket még csak meg sem vizsgálta. Az ítélet indokolásának részében csupán csak érintőlegesen, az említés szintjén foglalkozott vele. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak vizsgálnia kellett volna a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítást, a követelés megegyezéssel való módosítását, a tartozásnak a kötelezett részéről való elismerését és a kötelezett engedményezéséről való értesítését, mert ezek mind félbeszakították az elévülést. Ezen álláspontja szerint az elszámolási törvény alapján készített szerződésmódosítás 2015. szeptember 28. félbeszakította az elévülést, ahogyan a követelés értékesítését követően megvalósult adósi értesítés is 2018. december 27. napján.
- [11] Álláspontja szerint téves jogszabályi értelmezés az elsőfokú bíróság részéről az, hogy a végrehajtási jog elévülésének kezdő időpontja a teljesítési határidő elteltét követő nap, ahogyan az is, hogy a teljesítési határidőt követő nap után már csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg az elévülést a r.Ptk. 327. § (3) bekezdése alapján. A felmondás közjegyzői okiratba foglalását követően csak lehetősége keletkezett a hitelezőnek a közvetlen végrehajtás útján történő érvényesítésére, amely csak egy eszköz, de nem kizárólagos mód. A

jogszabályi rendelkezések nem egyértelműek abban, hogy a végrehajtási eljárás elévülésének kezdeteként egyetlen időpont, az okiratba foglalt teljesítési határidő eltelte jöhet számításba.

A felperes fellebbezési ellenkérelme

- [12] A felperes a fellebbezési ellenérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte és a felperes kötelezését orint áfamentes ügyvédi munkadíjban megnyilvánuló másodfokú perköltsége megfizetésére.
- [13] Álláspontja szerint az alperes fellebbezési kérelme értelmezhetetlen, a hatályos perrendtartás szerinti határozott kérelmet nem tartalmazza, mert a fellebbező fél a határozat megváltoztatását, vagy hatályon kívül helyezését kérheti. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg abból levont következtetései is helyesek.
- [14] Utalt rá, hogy a bíróság ítéletében hivatkozott kúriai döntéssel szemben a jelen esetben a felmondás tette lejárttá a közokiratba foglat követelést, azonban a végrehajtható okirat különbözősége miatt a hozzájuk fűződő - az elévülésre vonatkozó, vagy az elévülést megszakító - jogcselekmények tekintetében nem lehet különbséget tenni önmagában azért, hogy a perrel érintett közokirat egy olyan követelést tartalmazott, amely eredetileg nem egy meghatározott időpont szerinti lejáratot jelölt meg, hanem a lejárattal együtt egy részlefedést engedélyezett ennek az összegnek a megfizetésére. Az azonos jogi státusszal bíró okirattal összefüggésben pusztán az eltérő szerződéses tartalom miatt nem vonható le más jogkövetkeztetés az elvülés és az azt megszakító jogcselekmények tekintetében. A különbség csupán annyi, hogy nem egy közjegyzői okirat tartalmazza a Vht. 23/C. § (1) és (2) bekezdésében írt feltételeket, hanem kettő, amely közül a második a felmondást teszi lejárttá és végrehajthatóvá a követelést. Ebből eredően nem indokolt, hogy a bíróság azt állapítsa meg, hogy a közokirat nem vált végrehajtható okirattá.
- [15] Megjegyezte azt is, hogy a Ptk-hoz fűződő kommentárok a r.Ptk. 327. § (3) bekezdésének értelmezésekor annak alkalmazását kifejezetten bírósági eljárásban született végrehajtható határozat meghozatalát teszik lehetővé, azonban a bíróságok egységes gyakorlatát irányító Kúria az általa hozott határozataiban ezt a szűkített jogértelmezést nem tette magáévá. A bíróságokat pedig a jogalkalmazásukkor kizárólag a törvény szövege, annak indokolása és a Kúria által közzétett joggyakorlat köti. A Kúria hivatkozott egyedi ügyekben hozott határozataiban, nem bírósági eljárásban született végrehajtható okiratok voltak az egyedi jogesetek tárgyai, hanem kifejezetten a közjegyzői okirat formáját öltő, végrehajtható határozatok. Hivatkozott a Kúria Pfv.30.145/2020/2. számú precedensképes határozatára is.

A másodfokú bíróság döntésének indokai

- [16] A másodfokú bíróság nem észlelt olyan, a Pp. 370. § (2) bekezdése alapján hivatalból is figyelembe veendő körülményt, ami az elsőfokú bíróság ítéletének kötelező hatályon kívül helyezéséhez kellett volna vezetnie, így a Pp. 383. § (1) bekezdésének megfelelően az ügy érdemében döntött.
- [17] Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért azt a másodfokú bíróság teljes terjedelmében bírálta felül.

- [18] A fellebbezés nem alapos.
- [19] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és annak indokaival is egyetértett, a fellebbezésre tekintettel az alábbiakra mutat rá.
- [20] Az alperes helyesen hivatkozott rá, hogy a felperes fellebbezési kérelme nem teljes mértékben felelt meg a Pp. 371.§ (1) bekezdésének b) pontjában írtaknak, mert az elsősorban indítványozott, az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére és megváltoztatására irányuló kérelmek egymást kizáró intézkedések. Ennek ellenére a másodfokú bíróság érdemben tudta vizsgálni a fellebbezést, mert abból megállapítható volt a felperes azon szándéka, hogy elsősorban az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresetének helyt adó döntés meghozatalát kéri, másodlagosan pedig az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését.
- [21] A másodfokú bíróság a Pp. 370. § (1) bekezdésének figyelembe vételével a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között gyakorolta a felülbírálati jogkörét, azaz a felperes által hivatkozott anyagi- és eljárási jogszabálysértések fennállását vizsgálta.
- [22] Az alperes alaptalanul hivatkozott arra a fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság az Alaptörvény 28. Cikkébe, avagy a Pp. 346. § (5) bekezdésébe ütköző módon tett volna eleget az ítéletében az indokolási kötelezettségének, mert az elsőfokú bíróság ítélete részletesen tartalmazza az alapul vett jogszabályokat és azok értelmezését, továbbá utal a Kúriának a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett releváns határozataira is, amelytől nem tért el. Minden alapot nélkülöz ezért az alperes azon hivatkozása, hogy az ítélet egyedüli indoka egy kúriai döntés lett volna.
- [23] A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 50. § (1) bekezdése értelmében eltérő rendelkezés hiányában a Ptk. hatálybalépésekor fennálló kötelekkel kapcsolatos, a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett tényekre, megtett jognyilatkozatokra - ideértve az e tények, illetve jognyilatkozatok által keletkeztetett újabb köteleket is - a Ptk. hatálybalépése előtt hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni. Mivel a jelen jogvita alapját képező kötelelem 2007. június 14. napján keletkezett, így mind a felmondására, mind az elévülésére – eltérő törvényi rendelkezés hiányában – a r.Ptk. rendelkezéseit kellett alkalmazni. Az elsőfokú bíróság ezért helyesen járt el, amikor a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (r.Ptk.) szabályai alapján bírálta el az ügyet. Alaptalanul sérelmezte az alperes azt, hogy az elsőfokú bíróság a Polgári Törvénykönyvről szóló 2014. évi V. törvény elévülésre vonatkozó szabályait alkalmazta volna, ezt nem tartalmazza az elsőfokú ítélet.
- [24] Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásakor – helyesen - annak tulajdonított perdöntő jelentőséget, hogy a 2007. június 14-én létrejött és közjegyzői okiratba foglalt kölcsön- és jelzálogszerződést az alperes jogelődje 2014. március 27-én, szintén közjegyzői okiratba foglaltan felmondta és ezzel a hátralékos tartozást lejárttá tette, és a zálogjogosult kielégítési joga megnyílt. Helyesen jutott arra a következtetésre is, hogy a perbeli eset a BH.2014.151. számon közzétett Kúriai határozatban foglaltakkal azonos szempontok szerint elbírálandó, és a r.Ptk. 327. § (3) bekezdésében megfogalmazott speciális szabály alapján vizsgálándók az elévüléssel kapcsolatos körülmények.
- [25] Az elsőfokú bíróság ítéletében is hivatkozott BH.2014.151. számú határozat egyértelmű abban, hogy a végrehajtási záradékkal ellátható okiratok alapján közvetlenül végrehajtható

követelések az okiratban meghatározott határidő elteltével nem csak esedékessé, egyszersmind végrehajthatóvá is válnak. Ez az időpont a perbeli esetben nem az eredeti közjegyzői okiratból állapítható meg, mert külön okirat – a felmondást tartalmazó közjegyzői okirat – alapján vált pontosan meghatározhatóvá a követelés esedékességének időpontja. Helyesen utalt rá a felperes, hogy nincs jelentősége annak, hogy a követelés létrejötté és az esedékessége egy, vagy két különböző okiratban szerepel, csupán annak, hogy mindkét körülmény a végrehajtási záradékkal ellátható okiratnak minősül, illetve a két okirat együttesen válik azzá. Ebből következőleg a perbeli követelésre is igaz, hogy a végrehajtási jog elévülése - az egyéb feltételek fennállása esetén - a követelésre megállapított teljesítési határidő letelte utáni napon kezdődik, amely időpont 2014. április 19. napja volt. Ettől az időponttól kezdve a követelés más hatósági eljárás közbeiktatása nélkül végrehajtás útján közvetlenül kikényszeríthetővé vált, ezért az elévülésének megszakítására a Ptk. 327. §-ának (3) bekezdése az irányadó.

- [26] Az elsőfokú bíróság ítéletében helyesen rögzítette az elévülés kezdő időpontját és azt is, hogy az elévülést csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg. Ebből következően pedig nem volt szükség az alperes által az elévülést megszakító cselekményként hivatkozott események további vizsgálatára, mert azok egyike sem volt végrehajtási cselekmény, így alkalmatlanok az elévülés megszakítására. Az alperes pedig nem is hivatkozott olyan végrehajtási cselekményre, amely alkalmas lehetett volna az elévülés megszakítására.
- [27] A fentiekből következően a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy az elsőfokú eljárás szabályainak megsértésére vagy az ügy érdemi elbírálásának alapjául szolgáló jogszabály téves alkalmazására nem került sor, az elsőfokú bíróság ítélete a jogszabályoknak mindenben megfelel, így azt a Pp. 383.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Záró rész

- [28] Az eredménytelenül fellebbező alperes a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes másodfokú perköltségét, ami a forint összegű - a felperesi képviselő alanyi mentességére tekintettel általános forgalmi adót nem tartalmazó - ügyvédi munkadíjból áll.
- [29] A felperes az eljárás során a Pp. 95. § (2) bekezdés a) pontja szerinti, az illeték előzetes megfizetésére kiterjedő részleges személyes költségfeljegyzési jog kedvezményben részesült, ezért az állam által előlegezett forint fellebbezési illetéket a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni.

Budapest, 2021. április 23.

dr. Juhász Krisztina s. k.
a tanács elnöke

dr. Mikus Zsuzsanna s. k.
előadó bíró

dr. Erményi Kinga s. k.
bíró