



Keszthelyi Járásbíróság 2.	
Írkezett: 2022 NOV 23.	
Példány: I-TÜ	Mell: db
Az ügyirat száma: 6P.2061/221/	

39

A Zalaegerszegi Törvényszék mint másodfokú bíróság dr. Csuka Zoltán ügyvéd (7400 Kaposvár, Somissh Pál u. 5/D. fszt. 2.) által képviselt [REDACTED] felperesnek a Dr. [REDACTED] Ügyvédi Iroda [REDACTED] ügyintéző: dr. [REDACTED] ügyvéd) által képviselt [REDACTED] alperes ellen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránt indított perében a Keszthelyi Járásbíróság 6.P.20.061/2021/29. számú ítélete ellen az alperes által 30., 32. sorszám alatt bejelentett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

### Í T É L E T E T:

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperes részére [REDACTED] Ft másodfokú perköltséget.

Az alperes saját költségét viselni köteles.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

### INDOKOLÁS

#### Az elsőfokú ítélet

- [1] Az elsőfokú bíróság ítéletével elrendelte a [REDACTED] hrsz.-ú, [REDACTED] sz. alatti ingatlanra a III/30. sorszám alatt 35.500 CHF és

járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog törlését; megkeresni rendelte a ZMK Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályát, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a jelzálogjog törlését végezze el. Az alperest a fentiek túsására kötelezte. Kötelezte továbbá, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek  Ft perköltséget, valamint az illetékes adóhatóság felhívására 545.280 Ft feljegyzett illetéket.

- [2] Az elsőfokú ítélet indokolása szerint a felperes a tulajdonosa a keszthelyi  hrsz. alatti társasházi különlapon felvett  sz. alatti társasházi lakásnak, amelyre eredetileg a Virág Tamásné dr. keszthelyi közjegyző előtt  2007. szám alatt közokiratba foglalt kölcsönszerződés biztosítésként 35.500 CHF és járulékai erejéig az MKB Bank Zrt. javára jelzálogjog került bejegyzésre. Többszöri jogutódlást követően a jelzálogjog jelenlegi jogosultja az alperes.
- [3] A kölcsönszerződést az MKB Bank Zrt. a dr. Walkshöfer Katalin budapesti közjegyző által készített  2014. számú közjegyzői okiratba foglaltan felmondta. A közjegyzői okirat kelte 2014. január 3., a felmondás kézbesítése 2014. január hó 31. napján történt meg, ezzel a követelés végrehajthatóvá vált. Az MKB Bank Zrt. a felperes jogelődjével a 2014. évi XL. törvény alapján az elszámolást elkészítette, ennek napja 2015. május 30. volt.
- [4] Az elsőfokú bíróság ítélete jogi indokolásában kifejtette, keresetében a felperes helyesen hivatkozott a Kúria BH2014/151. számú precedensképes határozatára, amelynek tartalma szerint „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 elévülésnek a megszakítására a régi Ptk. 327. § (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.”
- Az elsőfokú bíróság megállapította, a Kúria ezen jogi álláspontját a későbbiekben meghozott és közzétett több precedensképes határozatában is fenntartotta. Az elsőfokú ítélet szerint mindebből jelen perre vonatkozóan az következik, hogy a jelzálogjog bejegyzése alapját képező kölcsönszerződés felmondásának hatályosulása a közjegyzői okiratba foglalt felmondás kézbesítésével megtörtént, az elévülés kezdő időpontja ekként 2014. február hó 1. napja. A követelés elévülésének nyugvása a 2014. évi XXXVIII. törvény 1. § (7) bekezdése szerint 2014. július 19. napjától 2015. május 30. napjáig tartott, ez a nyugvás az elévülési határidőt nem befolyásolta, ekként az elévülés 2019. február 1-jén bekövetkezett, figyelemmel arra, hogy az elévülési idő alatt végrehajtási cselekmény foganatosítása egyáltalán nem történt. Az elévülés bekövetkeztére tekintettel pedig a felperes kérelme alapján a felperesi ingatlanra bejegyzett alperesi zálogjogot törölni kell, az erre irányuló keresetnek tehát az elsőfokú bíróság helyt adott.

#### **A fellebbezés**

- [5] Az elsőfokú ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében az alperes annak megváltoztatását kérte akként, hogy a másodfokú bíróság a keresetet utasítsa el, egyidejűleg kötelezze a felperest az alperes első- és másodfokú perköltségének megfizetésére az általános szabályok szerint.
- [6] Az alperes fellebbezésében megismételte az elsőfokú eljárásban előterjesztett azon védekezését, mely szerint az elsőfokú ítéletben foglaltakkal ellentétben az elévülés nem

állapítható meg, figyelemmel arra, hogy a közokiratba foglalt kölcsönszerződés alapján fennálló követelés elévülését mind a megtörtént engedményezések, mind pedig a teljesítésre irányuló felszólítások megszakították a régi Ptk. 327. § (1) bekezdése alapján. Az alperes nem vitatta az elévülés kezdő időpontját, ugyanakkor álláspontja szerint a felmondást tanúsító közjegyzői okirat nem ítéleti hatályú, az nem végrehajtható határozat, csupán a felmondás tényét tanúsítja, önmagában ez a végrehajtás megindításához nem elegendő, a követelés érvényesítése érdekében végrehajtás elrendelésére nem került sor, következésképpen a jogvita nem az elsőfokú bíróság által felhívott régi Ptk. 327. § (3) bekezdése, hanem (1) bekezdése szabályai alapján döntendő el, következésképpen a fellebbezésben kifejtettek okán az elévülés nem következett be, így az alperes jelzalogjoga sem törölhető.

### **A fellebbezési ellenkérelem**

- [7] Az előterjesztett fellebbezési ellenkérelmében a felperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Az ellenkérelemben a felperes is gyakorlatilag megismételte az elsőfokú eljárásban kifejtett és az elsőfokú bíróság által teljes egészében elfogadott jogi érvelését, különösen hivatkozva arra, hogy a Kúria gyakorlata a per tárgyát képező jogkérdés vonatkozásában a BH2014/151. számon közzétett jogeset óta sem változott, több olyan kúriai precedensértékű határozat került ugyanis időközben közzétételre, amely a Kúria álláspontját e körben megerősítette, illetve a felperes előadása szerint a bíróságok gyakorlata is e kérdésben egyöntetű.

### **A másodfokú bíróság döntése és jogi indokai**


- [8] A fellebbezés alaptalan.
- [9] A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az irányadó tényállást helyesen, a Pp. 279. § (1) bekezdésében foglalt elveknek megfelelően állapította meg és az ebből levont jogi következtetéssel a másodfokú bíróság mindenben egyetért.
- [10] Jelen perben az első- és a másodfokú bíróságnak alapvetően abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy a perbeli esetben mi minősül elévülést megszakító eljárásnak, az elévülés megszakítására a régi Ptk. 327. §-ának (3) vagy (1) bekezdése az irányadó.
- [11] A 2019. évi CXXVII. törvény (Ejht.) 185. §-ával módosított Pp. 346. § (5) bekezdése utolsó mondata szerint a jogi indokolás tartalmazza azokat az okokat is, amelyek miatt a bíróság jogkérdésben eltért a Kúriának a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett határozatától (a továbbiakban: a Kúria közzétett határozata), vagy az arra irányuló indítványt elutasította.
- [12] Az Ejht. által bevezetett korlátozott precedens-rendszer folytán tehát a bíróságok kötelesek a Kúria jogértelmezését követni, ugyanakkor lehetőség van a Kúria közzétett határozatától való eltérésre is abban az esetben, ha az az ügy körülményei miatt, vagy az Alaptörvénnyel való összhang érdekében szükséges.
- [13] A másodfokú bíróság álláspontja szerint a Kúria gyakorlata a felmerült jogkérdésben töretlen, a BH2014.151. számú, Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett eseti döntést követően több olyan eseti döntést is hozott, amelyben a korábbival azonos jogi álláspontra helyezkedett, így például a Pfv.20.910/2020/8. és a 2022. január 31. napján meghozott Pfv.I.21.194/2021/4. számú ítéleteiben is. A másodfokú bíróság álláspontja szerint emiatt sem az időmúlás, sem az irányadó jogszabályok változása, sem a társadalmi viszonyokban bekövetkezett változások nem

indokolhatják a Kúria irányadó gyakorlatától való eltérést, a másodfokú bíróság pedig azért is irányadónak tekinti a Kúria ezen eseti döntésekben kifejtett következetes gyakorlatát, mivel az abban foglaltakkal tartalmilag is egyetért.

- [14] A közjegyzői okiratba foglalt követelés végrehajtásának feltételeit a Vht.23/C. §-a tartalmazza. Ez esetben nem „az elévülést megszakító eljárás jogerős befejezése után” kerül sor a követelés végrehajtására. A végrehajtási záradékkal ellátható okirat alapján közvetlenül végrehajtható követelés ugyanis az okiratban meghatározott határidő elteltével nem csupán esedékessé, hanem egyúttal végrehajthatóvá is válik. Az ilyen követeléseknél az elévülés kezdeteként kizárólag egyetlen időpont jöhet számításba: az okiratban meghatározott határidő eltelte. Miután pedig ettől az időponttól kezdve az ilyen követelések más hatósági eljárás közbeiktatása nélkül, végrehajtás útján közvetlenül kikényszeríthetők, ezért azok elévülésének megszakítására a régi Ptk. 327. § (3) bekezdése az irányadó. Az a jogosult, akinek közjegyzői okiratba foglalt végrehajtandó követelése van a kötelezettel szemben, a végrehajtás szempontjából ugyanolyan helyzetbe kerül, mint az a jogosult, aki peres eljárás (vagy fizetési meghagyásos eljárás) eredményeként rendelkezik végrehajtandó határozattal; a végrehajtandó követelést tartalmazó közjegyzői okirat végrehajtási záradékolása útján a végrehajtás közvetlenül elrendelhető. Ez esetben tehát nem indokolt, hogy a jogosult a közvetlen végrehajtás elrendelése helyett ugyanarra a követelésre ugyanazon kötelezett ellen marasztalás iránti pert kezdeményezzen. Ez természetesen az utóbbi lehetőséget nem zárja ki, hiszen a követelés nem ítélt dolog; a marasztalási perben pedig azt, hogy a követelés elévült-e, nem a közvetlen végrehajtás szempontjából kell megítélni: a perben az elévülés megszakadására a régi Ptk. 327. § (1) bekezdése irányadó. A marasztalási perben hozott bírósági határozat végrehajtásának nem akadályozza az, hogy a jogosult nem kívánt élni a közvetlen végrehajtás lehetőségével.
- [15] Jelen esetben a banki követelést megszerző engedményeseket semmi sem gátolta meg abban, hogy a követelés megszerzését követően a közjegyzői okiratba foglalt esedékessé vált követelésükre a végrehajtás az elévülési időn belül megindítsák. Miután a banki felmondó nyilatkozat az adósok részére 2014. január 31. napján került kézbesítésre, az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az elévülés kezdő napja 2014. február hó 1. napja, ehhez képest az elévülés beállta 2019. február hó 1. napja. A kölcsönszerződésben foglalt követelés elévülésével pedig nyilvánvalóan az annak biztosítására az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog is megszűnt, tehát a keresetnek megfelelően azt az ingatlan-nyilvántartásból törölni szükséges.
- [16] A másodfokú bíróság mindezek alapján a teljességgel helytálló döntést tartalmazó elsőfokú ítéletet a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[17]

### **Záró rész**

- [18] Az alperes fellebbezése eredményre nem vezetett, a másodfokú bíróság ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a felperes másodfokú eljárásban felmerült költsége megtérítésére, a felperesi jogi képviselő munkadíját pedig a fellebbezési ellenkérelemben írtakra tekintettel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése rendelkezései szerint állapította meg a pertárgy értékére, illetve a jogi képviselő által kifejtett tényleges munkavégzésre figyelemmel  Ft-ban.

[19] A fellebbezés eredménytelenségére tekintettel ugyancsak a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján az alperesnek saját költségét, így a lerótt fellebbezési illetéket is viselnie kell.

Zalaegerszeg, 2022. november 10.

Dr. Sifter Ágnes s.k.  
a tanács elnöke

Dr. Bányai Tamás s.k.  
előadó bíró

Dr. Csejtei Péter s.k.  
bíró



.....  
előadó bíró

