



Az ítélet 2022. október 15-én
jogerős.
Budapest, 2022. október 26.
dr. Rainer Lilla s.k., bíró

A Fővárosi Törvényszék

a Madari Ügyvédi Iroda (1027 Budapest, Frankel Leó u. 5. mf. 2.; eljáró ügyvéd: dr. Madari Tibor) által képviselt

██ I. r.
██ II. r. és
██ III. r.
felpereseknek

a ████████ Ügyvédi Iroda (██) eljáró ügyvéd: dr. ████████
██████ által képviselt

OTP Faktoring Követeléskezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1066 Budapest, Mozsár u. 8.) alperes ellen

önálló zálogjog törlése iránt indított perében meghozta az alábbi

Í T É L E T E T

A bíróság elrendeli a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Budapest I. kerület belterület ██████████ hrsz.-ú, természetben az ██████████ szám alatt található ingatlanra a tulajdoni lapon III/6. sorszám alatt 171.218 CHF és járulékai erejéig a ████████ 2017 ████████ számú határozattal bejegyzett önálló zálogjog törlését.

A bíróság az alperest a fenti önálló zálogjog törlésének tűrésére kötelezi.

A bíróság kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesek részére egyetemlegesen ██████████ forint perköltséget.

A bíróság kötelezi az alperest, hogy az illetékes adóhatóság külön felhívására, az abban közölt időben és módon fizessen meg a Magyar Állam javára 1.500.000,- (egymillió-ötszázezer) forint eljárási illetéket.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, melyet a Fővárosi Ítéletábrának címezve, a Fővárosi Törvényszéken lehet elektronikus úton, jogi képviselővel eljárva előterjeszteni.

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 képviselő 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 indokoltnak tartja, vagy tárgyaláson foganatosítható 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 polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 379. és 380. §-ban meghatározott okból kell hatályon kívül helyezni; ha a fellebbezés csak a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik; ha a fellebbezés csak a teljesítési határidővel vagy a részletfizetés engedélyezésével, illetve az előzetes végrehajthatósággal kapcsolatos; vagy ha a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul.

I n d o k o l á s

- [1] A bíróság a felek nyilatkozatai, valamint a csatolt iratok alapján az alábbi tényállást állapította meg.
- [2] A Budapest I. kerület belterüle [REDACTED] hrsz.-ú, természetben az [REDACTED] szám alatti ingatlan az I. r. és a II. r. felperesek 1/2 - 1/2 arányú tulajdonában áll, azon a III. r. felperes holtig tartó haszonélvezeti joggal rendelkezik. Az ingatlant terheli az alperes javára 171.218 CHF és járulékai erejéig bejegyzett önálló zálogjog
- [3] Az I. r. és a II. r. felperesek, mind adósok/zálogkötelezettek, továbbá a III. r. felperes, mint készfizető kezes és az alperesi jogelőd ELLA Első Lakáshitel Kereskedelmi Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság, mint hitelező és zálogjogosult között 2008. május 19-én [REDACTED] ügyletazonosító számon deviza alapú kölcsönszerződés jött létre, 171.218 CHF kölcsön nyújtására vonatkozóan. A kölcsönszerződéshez tartozott az ugyanaznap létrejött, biztosítéki célú önálló zálogjogi szerződés. A kölcsönszerződést, valamint az önálló zálogjogi szerződést dr. Gabnai Márta közjegyző 2008. május 9-én [REDACTED] 2008/4/O. számon foglalta közjegyzői okiratba. Az önálló zálogjog a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára 2008. május 20-ával került bejegyzésre.
- [4] A közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződés I.2. pontja alapján a kölcsön folyósításának egyik feltétele volt, hogy a hitelező javára, a kölcsönszerződés biztosítására első zálogjogi ranghelyre az önálló zálogjogot a földhivatal határozattal bejegyezze, vagy a bejegyzésre irányuló eljárás széljeggyel igazoltan folyamatban legyen. A közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződés I.5.1. pontja alapján a szerződő felek a hitelező, mint zálogjogosult javára, a kölcsönszerződés biztosítására a zálogszerződés szerint első ranghelyű önálló zálogjogot alapítottak. A közjegyzői okiratba foglalt önálló zálogjogot alapító szerződés II.8.1. pontja alapján a szerződő felek abban állapodtak meg, hogy az önálló zálogjogból való kielégítési jog a felmondással nyílik meg. A közjegyzői okiratba foglalt önálló zálogjogot alapító szerződés II.8.4. pontja alapján a zálogjogosult a kielégítési jogát az annak megnyíltát követő 24 hónapon belül bírósági végrehajtás mellőzésével úgy is gyakorolhatja, hogy a zálogtárgyat

maga értékesíti, vagy a zálogtárgy ilyen értékesítésére záloghitel nyújtásával vagy árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást ad. A közjegyzői okiratba foglalt önálló zálogjogot alapító szerződés II.8.5. pontja értelmében a zálogjogosultnak a zálogból való kielégítési joga érvényesítése esetén – történjék a zálogból való kielégítés akár bírósági végrehajtás, akár a zálogjogosult általi értékesítés, akár értékesítési megbízás útján – a zálogkötelezett a zálogtárgyat kiürített, beköltözhető, korlátozás mentesen birtokba adható állapotban köteles a zálogjogosult írásbeli felszólítására végrehajtásra, illetve értékesítésre bocsátani.

- [5] Az alperesi jogelőd AXA Bank Europe SA 2014. január 20-án a dr. Gosztanyi Júlia közjegyző mellett működő közjegyző-helyettes által [REDACTED]/2014. szám alatti közokiratba foglaltan a [REDACTED]/2008/4/O. számon közokiratba foglalt kölcsönszerződést – arra hivatkozással, hogy az adós fizetési kötelezettségének többszöri felszólításra sem tett eleget – felmondta, és felhívta az I. r. és a II. r. felpereseket, mint adósokat, valamint a III. r. felperest, mint készfizető kezest, hogy az összesen 175.650,03 CHF összegű tartozást, valamint 80.072,- forint hitelkeret-tartozást a felmondó nyilatkozat kézbesítésétől számított 3 munkanapon belül fizessék meg, ellenkező esetben a hitelező haladéktalanul megkezdi a végrehajtást a rendelkezésre álló biztosítékokra. A felmondás a felperesek részére való megküldését követően, 2014. január 23-án hatályosult.
- [6] A [REDACTED]/2014. szám alatti közokirat értelmében a hitelező, mint zálogjogosult a nyilatkozat keretében a közokiratba foglalt zálogszerződés 8.1. és 8.2. pontja alapján az önálló zálogjogot alapító szerződést is a felmondás napi hatállyal felmondta. Tájékoztatva egyúttal a III. r. felperest, mint zálogkötelezettet, hogy a zálogszerződés alapján 15 napon belül jogában áll a hitelezőnél írásban kezdeményezni a zálogtárgy közös, a kielégítési jog megnyíltától számított 30 napon belüli értékesítését, amennyiben viszont ezen joggal nem él, úgy a hitelező megkezdi a szerződések alapján öt megillető biztosítékai érvényesítését.
- [7] A felperesekkel szembeni követelés 2016. november 1-jén engedményezésre került az alperes részére, erről az alperes a felpereseket értesítette. Az alperes az engedményezést követően több alkalommal fizetési felszólítást küldött a felperesek részére.
- [8] A [REDACTED]/2014. szám alatti közjegyzői okiratba foglalt felmondás végrehajtási záradékkal való ellátása nem történt meg, az alperes vagy jogelődjei a felperesekkel szemben végrehajtási eljárást nem indítottak.
- [9] A felperesek keresetükben a Budapest I. kerület belterület [REDACTED] hrsz.-ú ingatlanra 171.218 CHF és járulékai erejéig bejegyzett önálló zálogjog törlését, és alperes ennek tűrésére való kötelezését kérték, elévülésre hivatkozással. A felperesek állították, hogy a 2008. május 19-én a [REDACTED]/2008/4/O. számon közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződéshez tartozó, biztosítéki célú önálló zálogjogi szerződést annak 2014. január 20-i, a [REDACTED]/2014. számú közjegyzői okiratba foglalt felmondása megszüntette, és a tartozást egyösszegben lejárttá tette. Állították, hogy a felmondás 2014. január 23-án hatályosult, az esedékessé válás napja 2014. január 24-e volt, ezt követően pedig az alperesi követelés elévülését csak végrehajtási cselekmények szakíthatták volna meg. A felperesek állították, hogy az alperes követelése elévült, melynek eredményeként az megszűnt, így az elévült követelés biztosítékaul szolgáló önálló zálogjog a főköveteléssel együtt elévült, a bírósági úton nem érvényesíthető követelés zálogjoggal biztosítása semmis. A felperesek a bírói gyakorlatra hivatkozással (BH+2014.8.347., BH2014.5.151.) is állították, hogy a záradékolható közjegyzői okirat esetében a felmondással a követelés végrehajthatóvá vált, és

hogy a végrehajtás elévülésének kezdete a közjegyzői okiratba foglalt teljesítési határidő eltelte. A felperesek hivatkoztak arra, hogy az alperesre engedményezett követelést biztosító önálló zálogjog, mint biztosíték érvényesítésére nincs törvényes lehetőség, tekintettel arra, hogy elévült követelés bírósági úton nem kényszeríthető ki, így annak szerepeltetése az ingatlan-nyilvántartásban nem lehetséges, hiszen jogi jelentőséggel nem bír, terhet nem jelent. A felperesek állították, hogy az alperes a felmondást követően nem volt elzárva attól, hogy azonnal végrehajtási záradékot állíttasson ki, ennek elmulasztása pedig csak neki felróható hiba.

- [10] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy a követelése elévült volna, illetve állította, hogy az engedményezésről szóló értesítés, valamint a fizetési felszólítások a követelése elévülését félbeszakították.
- [11] Az alperes a felperesek által hivatkozott BH2014.151. számú eseti döntés tekintetében állította, hogy az több okból is téves. Kifogásolta, hogy a BH2014.151. számú eseti döntés kizárólag célszerűségi szempontokat vesz figyelembe, amit helytelenül terjeszt ki az elévülés jogintézményére, kifejezett jogszabályi rendelkezés hiányában. Hivatkozott arra, hogy ilyen, célszerűségi szempontokat figyelembe vevő jogszabályi rendelkezés ténylegesen nem létezik, a célszerűség figyelembevételére nincs lehetőség.
- [12] Az alperes a BH2014.151. számú eseti döntés tekintetében hivatkozott továbbá arra, hogy a végrehajtani kívánt követelés, valamint a végrehajtási jog elévülése dogmatikailag nem eshet egybe, az fogalmilag kizárt. Ennek igazolására hivatkozott a Pp. 528. § (2) bekezdésének szövegezésére, és az alapján arra, hogy ha a végrehajtani kívánt követelés és a végrehajtási jog elévülése egybeesne, akkor nem lenne értelme a Pp. 528. § (2) bekezdésében különbséget tenni a két jogintézmény között. Hivatkozott továbbá a Ptk. 327. § (3) bekezdésében foglaltakra, amelyet nyelvtanilag értelmezve álláspontja szerint az következik, hogy a végrehajtható határozatnak elévülést megszakító eljárás során kell születnie, és ebben az esetben kell lennie egy elévülés alatt álló követelésnek. Az alperes állította, hogy a közjegyzői okiratba foglalt felmondás csupán a teljesítési határidő feltételeit teremti meg, vagyis azt a lehetőséget, hogy a közjegyzői okiratba foglalt szerződést végrehajtási záradékkal lehessen ellátni, de a felmondás nem minősül az elévülést megszakító eljárásnak. Előadása szerint a követelés elévülése a felmondással veszi kezdetét, a jogosult pedig nem fosztható meg attól a jogától, hogy a követelését perben érvényesítse. Az alperes álláspontja szerint, az eseti döntés alapján mind a jogosult, mind a kötelezett rosszabb helyzetbe kerülne, mintha nem foglalták volna közokiratba a követelést, mivel a felek közötti megegyezés, vagy a kötelezett részéről történő tartozások elismerése nem szakítaná meg az elévülést.
- [13] Az alperes a BH2014.151. számú eseti döntés vonatkozásában hivatkozott arra is, hogy nem állja meg a helyét az eseti döntésben foglalt azon rendelkezés sem, hogy a teljesítési határidő leteltét követően a követelés más hatósági eljárás közbeiktatása nélkül, végrehajtás útján közvetlenül kikényszeríthető lenne, mivel a közjegyző eljárása nélkül a követelés nem kényszeríthető ki. A felmondás csupán a teljesítési határidő feltételeit teremti meg, vagyis azt, hogy a közjegyzői okiratba foglalt szerződést végrehajtási záradékkal lehessen ellátni, míg az eseti döntés szerint a közokirat kiállításával már elrendelésre kerül a végrehajtás.
- [14] Az alperes a per során fenntartotta, hogy a felmondással a végrehajtási jog elévülése nem kezdődik meg, hanem a felmondással a követelés elévülése vette kezdetét. Azon bírói kérdésre, hogy az alperes álláspontja szerint mikor kezdődik meg a végrehajtási jog elévülése, úgy nyilatkozott, hogy álláspontja szerint a végrehajtási jog elévülése a

záradékolással veszi kezdetét, ha pedig a záradékolás nem történik meg, akkor a követelés az, ami elévülhet, és ez az, amit a fizetési felszólítások megszakítottak.

- [15] A kereset alapos.
- [16] A kölcsönszerződés és az önálló zálogjogot alapító szerződés létrejöttekor és felmondásakor hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 324. § (1) bekezdése alapján a követelések öt év alatt elévülnek, ha a jogszabály másképp nem rendelkezik. A (2) bekezdés szerint a főkövetelés elévülésével az attól függő mellékkövetelések is elévülnek.
- [17] Az rPtk. 325. § (1) bekezdése alapján az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet.
- [18] Az rPtk. 326. § (1) bekezdése szerint az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált.
- [19] Az rPtk. 327. § (3) bekezdése értelmében, ha az elévülést megszakító eljárás során végrehajtható határozatot hoztak, az elévülést csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg.
- [20] Az rPtk. 269. § (1) bekezdése alapján 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.
- [21] Az rPtk. 269. § (5) bekezdése értelmében az önálló zálogjogra egyebekben a 251-268. §-okban foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni. Az rPtk. 264. § (1) bekezdése szerint a jelzálogjog megszűnik, ha a követelés elévül.
- [22] A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 13. § (1) bekezdése határozza meg azokat a feltételeket, amelyek fennállta esetén végrehajtható okiratot lehet kiállítani, míg a Vht. 10. §-a sorolja fel a végrehajtható okiratokat.
- [23] A Vht. 57. § (1) bekezdése értelmében a végrehajtási jog a végrehajtandó követeléssel együtt évül el.
- [24] A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 266. § (1) bekezdése értelmében a bíróság az ellenérdekű fél által beismert, a felek által egyezően előadott, az ellenfél által bírói felhívás ellenére nem vitatott vagy e törvény értelmében nem vitatottnak tekintendő tényállítást valósnak fogadhatja el, ha annak tekintetében kételye nem merül fel.
- [25] A felperesek a perbeli ingatlanra bejegyzett önálló zálogjog törlését – amelynek biztosítéki jellegét maga a kölcsönszerződés állapította meg – arra hivatkozással kérték, hogy az alperesi követelés esedékessé válásának napja 2014. január 24-e volt, tekintettel arra, hogy az alperesi jogelőd felmondása az ezt megelőző napon került a felperesek részére kézbesítésre. Ezt követően viszont a felperesek előadása szerint az alperesi követelés elévülését csak végrehajtási cselekmények szakíthatták volna meg, és miután végrehajtási cselekmény nem történt, az alperes követelése elévült, melynek eredményeként az megszűnt.
- [26] A közjegyzői okiratba foglalt felmondással érintett, de végrehajtási záradékkal el nem látott

önálló zálogjog elévülésére vonatkozóan megállapítható, hogy egységes és következetes bírói gyakorlat alakult ki. A BH2014.151. számon közétett határozatban (Kúria Pfv.I.20.184/2013/9.) rögzítésre került, hogy a végrehajtási záradékkal ellátható okiratok alapján közvetlenül végrehajtható követelések az okiratban meghatározott határidő elteltével nem csak esedékessé, hanem 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 az rPtk. 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. A Pfv.I.20.184/2013/9.számú eseti döntésben a Kúria rámutatott arra, hogy a magyar jogrendszerben főszabályként bírósági végrehajtás olyan követelések esetén vehető igénybe, amelyeket a bíróság jogvita keretében elbírált. Kivételesen azonban lehetőség nyílik „azonnali” végrehajtásra, amely azt jelenti, hogy egyes okiratok (valamint egyes, nem a bíróság által meghozott határozatok) anélkül végrehajthatóvá válnak, hogy az azokba foglalt követeléseket a bíróság előzetesen vizsgálta volna. Azonnali végrehajtás esetén a közjegyző végrehajtási záradékkal láthatja el a követelést tartalmazó okiratot vagy határozatot, amennyiben fennállnak a záradékolás jogszabályban foglalt feltételei. A záradékolás lehetősége az okiratba foglalt teljesítési határidő leteltével nyílik meg, a feltételeknek megfelelő közjegyzői okirat kérelemre záradékolható volt, azaz a teljesítési határidő leteltével a közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerés más hatósági eljárás közbeiktatása nélkül, végrehajtás útján közvetlenül kikényszeríthetővé vált. Mindebből pedig az is következik, hogy a végrehajtás elévülésének kezdeteként egyetlen időpont: az okiratba foglalt teljesítési határidő eltelté jöhet számításba, mivel pedig ettől az időponttól kezdve az ilyen követelés más hatósági eljárás közbeiktatása nélkül, közvetlenül kikényszeríthető, ezért elévülésének megszakítására az rPtk.327.§ (3) bekezdése az irányadó.

[27] A Kúria a Pfv.I.20.360/2013/6.számú határozatában visszautalt a Pfv.I.20.184/2013/9. számú határozatában kifejtettekre, azaz, hogy záradékolható okirat esetén a „végrehajtható határozat” (és az ezzel egy tekintet alá eső végrehajtható okirat) alatt magát a záradékolható közokiratot kell érteni (nem 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. Mindennek az a magyarázata, hogy a záradékolható okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozat (tehát az, hogy az adós a kölcsön visszafizetésére kötelezettséget vállalt, mint az adott esetben is) 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 megkezdődő elévülését a Ptk. 327.§ (3) bekezdésének megfelelően csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg.

[28] A Kúria Pfv.20.639/2015/7. számú precedensképes határozata végrehajtás megszüntetése tárgyában a Kúria Pfv.I.20.184/2013/9. számú, BH2014.151. számon közzétett határozatában foglaltakat fenntartotta, és ezzel összefüggésben kiemelte: marasztalást tartalmazó záradékolható okiratok (az adott esetben a közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződés és annak szintén közjegyzői okiratba foglalt felmondása) esetén, amennyiben eltelt az okiratban előírt teljesítési határidő, a követelés esedékessé, egyben végrehajthatóvá is vált (ezzel összefüggésben különbséget kell tenni a „követelés” és a „végrehajthatóvá vált követelés” között). Mivel az előbb említett időponttól kezdődően az ilyen követelés más hatósági eljárás közbeiktatása nélkül, közvetlenül kikényszeríthető, elévülésének megszakítására már nem

elegendő az adósnak címzett, a teljesítésre irányuló írásbeli felszólítás, amelyről az rPtk. 327. § (1) bekezdése rendelkezett, hanem az rPtk. 327. § (3) bekezdése irányadó, azaz az elévülést csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg. Ha tehát megnyílt a lehetőség a végrehajtási kényszer közvetlen alkalmazására, az rPtk. 327. § (3) bekezdésének megfelelően a végrehajtási cselekményt lehet olyan célravezető jogérvényesítési lépésnek tekinteni, amely az elévülés megszakítását eredményezheti.

- [29] A Kúria a Pfv.21.768/2016/9. számú, valamint a Pfv.I.21.122/2018/6. számú határozatában a BH2014.151. számon közzétett határozatában foglaltakat fenntartotta annak rögzítésével, hogy az rPtk. 327.§ (3) bekezdése folytán, a felmondást követően a hitelező írásbeli felszólításainak már nem volt jelentőségük a követelés, illetve a végrehajtási jog elévülésének megszakítása szempontjából, az írásbeli felszólítások a jogérvényesítés lehetőségének megnyílt (a felmondás) előtt szakíthatták volna meg az elévülést, de a végrehajtási jog elévülésének megszakítására nem voltak alkalmasak.
- [30] A Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett Pfv.I.20.910/2020/8. számú határozatában a Kúria fenntartotta a BH2014. 151. számon közzétett Pfv.I.20.184/2013/9. számú, valamint a Pfv.I.20.360/2013/6. számú eseti döntéseit, rögzítve, hogy az elévülés jogintézményének jogpolitikai indoka az, hogy nem kívánatos a kötelezettet hosszú időn át bizonytalanságban hagyni a követelés érvényesítését illetően, mert az idő múlásával a követelés fennállásának vagy fenn nem állásának a bizonyítása is rendszerint lényegesen nehezebbé válik. A joggyakorlás hosszú ideig tartó elmulasztása alappal enged következtetni arra is, hogy a jogosultnak az igényhez fűződő érdeke csökkent, vagy éppenséggel megszűnt. Ez a jogpolitikai szándék motiválta azt is, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) az elévülés megszakítására vezető jogi tények közül elhagyta a „követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítást.” A módosulás indokai szerint ez a megszakítási ok ellentétes az elévülés intézményének lényegével: nem az igény érvényesítésére, hanem az igényérvényesítési idő (és az azzal járó bizonytalanság) meghosszabbítására ösztönöz. A jogbiztonságot szolgálja, ha önmagában egy ilyen aktus nem eredményezi az elévülés megszakítását. Az rPtk. 327.§-ának rendelkezései értelmében az elévülést megszakító négy tényező egyike a követelés bírósági úton való érvényesítése, viszont ha az elévülést megszakító eljárás során „végrehajtható határozat”-ot hoztak (amely nem azonos fogalom a Vht. 10.§-ában felsorolt „végrehajtható okiratok”-kal), az elévülést csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg, azonban nem minden követelés „az elévülést megszakító eljárás jogerős befejezése után” kerül – kerülhet – a végrehajtás szakaszába. Közjegyzői okiratba foglalt követelés esetén nem „az elévülést megszakító eljárás jogerős befejezése után” kerül sor a követelés végrehajtására. Végrehajtási záradékkal ellátható okiratok alapján közvetlenül végrehajtható követelések ugyanis az okiratban meghatározott határidő elteltével nem csupán esedékessé, hanem egyszersmind végrehajthatóvá is válnak. Az ilyen követeléseknél az elévülés kezdeteként csupán egyetlen időpont jöhet számításba: az okiratban meghatározott határidő eltelte. Mivel pedig ettől az időponttól kezdve az ilyen követelések más hatósági eljárás közbeiktatása nélkül, végrehajtás útján közvetlenül kikényszeríthetők, ezért elévülésének megszakítására az rPtk. 327.§-ának (3) bekezdése az irányadó, azaz, ha az elévülést megszakító eljárás során végrehajtható határozatot hoztak, az elévülést csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg. Ha lehetőség van végrehajtási kényszer közvetlen alkalmazására, akkor csak a végrehajtási cselekményt lehet olyan célravezető jogérvényesítési lépésnek tekinteni, amely az elévülés megszakítását eredményezheti. A közvetlen végrehajtás alapjául szolgáló közjegyzői okirat nem végrehajtandó határozat, a közjegyzői okiratban végrehajtandó követelés szerepel. A végrehajtandó követelés elévülhet, a közjegyzői okiratba foglalt végrehajtandó követelés elévülését végrehajtási cselekmények

szakíthatják meg. E körbe kell sorolni mindazokat az eljárási cselekményeket, amelyeket a követelésnek az adóstól való behajtása érdekében akár a végrehajtást kérő (például végrehajtás iránti kérelem előterjesztése), akár a végrehajtást elrendelő szerv (például bíróság, közjegyző részéről végrehajtható okirat kiállítása) végez. Az a jogosult, akinek közjegyzői okiratba foglalt végrehajtandó követelése van a kötelezettel szemben, a végrehajtás szempontjából ugyanolyan helyzetbe kerül, mint az a jogosult, aki – például peres eljárás eredményeként – rendelkezik végrehajtandó határozattal. Ebből a szempontból a kétfajta okirat – a lényegüket tekintve – nem tér el egymástól: a végrehajtandó követelést tartalmazó közjegyzői okirat végrehajtási záradékolását követően végrehajtható okirat lesz, a bíróság végrehajtandó határozata alapján kiállított végrehajtási lap ugyancsak végrehajtható okirat. A végrehajtást tehát akár végrehajtási záradékolás útján, akár végrehajtási lap kiállításával rendelték el, a végrehajtási jog elévülését mindkét esetben a végrehajtási cselekmények szakítják – szakíthatják – meg. Az előbb kifejtettekkel ellentétes értelmezés arra vezetne, hogy a végrehajtási záradékolást követően sem a végrehajtási cselekmények szakíthatnák meg a végrehajtási jog elévülését, hanem az rPtk. 327.§ (1) bekezdésében felsorolt jogcselekmények, így a végrehajtási jog elévülését a végrehajtási záradék (a végrehajtható okirat) kibocsátását követően továbbra is megszakítaná például az írásbeli felszólítás. A végrehajtandó követelést tartalmazó közjegyzői okirat végrehajtási záradékolása útján a (közvetlen) végrehajtás elrendelhető. Ebben az esetben nem tűnik indokoltnak, hogy a jogosult a közvetlen végrehajtás elrendelése helyett ugyanarra a követelésre ugyanazon kötelezett ellen marasztalás iránti pert kezdeményezzen. A perindítás szükségtelen, mert a jogosult ugyanazon joghatásokat nemperes eljárás során is elérheti, azaz feleslegesen veszi igénybe a bírósági intézményrendszert. Ugyanakkor a marasztalási per indítása nem kizárt, hiszen a követelés nem „ítélt dolog.”

- [31] Kétségtelen, hogy a bírói gyakorlatban fellelhető olyan értelmezés, amely szerint a végrehajtási záradék nélküli közokirat nem végrehajtható határozat, és csak a záradékolt okirat kiállítását követően áll fenn az a helyzet, hogy csak a végrehajtási cselekmények szakíthatják meg az elévülést (ez az álláspont jelenik meg az alperes által hivatkozott, a Fővárosi Törvényszék 47.Pf.637.523/2020/4. számú határozatban is). Ezzel szemben ugyanakkor a Kúria fent ismertetett joggyakorlatában megjelenő álláspont egyértelmű és következetes, amely szerint a végrehajtható határozat az az okirat, amelyre vonatkozóan fennállnak a végrehajtási záradékolás jogszabály által előírt feltételei. Ennek megfelelően attól az időponttól kezdődően, amikor a záradék kiállítása lehetővé válik, az elévülést kizárólag a végrehajtási cselekmények szakítják meg.
- [32] A Kúria következetes értelmezése azon alapul, hogy az rPtk. 327. §-ának rendelkezései értelmében, ha az elévülést megszakító eljárás során „végrehajtható határozat”-ot hoztak (amely nem azonos fogalom a Vht. 10. §-ában felsorolt „végrehajtható okiratok”-kal), az elévülést csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg. A Vht. 23/C. §-ának (1) és (2) bekezdéseiben meghatározottak szerint a végrehajtásra alkalmas közjegyzői okiratba foglalt követelés esetén nem az elévülést megszakító eljárás jogerős befejezése után kerül sor a követelés végrehajtására. Végrehajtási záradékkal ellátható okiratok alapján közvetlenül végrehajtható követelések ugyanis az okiratban meghatározott határidő elteltével nem csupán esedékessé, hanem egyszerre végrehajthatóvá is válnak. Az ilyen követeléseknél az elévülés kezdeteként csupán egyetlen időpont jöhet számításba: az okiratban meghatározott határidő eltelte. Mivel pedig ettől az időponttól kezdve az ilyen követelések más hatósági eljárás közbeiktatása nélkül, végrehajtás útján közvetlenül kikényszeríthetők, ezért elévülésének megszakítására az 1959-es Ptk. 327. §-ának (3) bekezdése az irányadó, azaz, ha az elévülést megszakító eljárás során végrehajtható határozatot hoztak, az elévülést csak a

végrehajtási cselekmények szakítják meg. Ha lehetőség van végrehajtási kényszer közvetlen alkalmazására, akkor csak a végrehajtási cselekményt lehet olyan célravezető jogérvényesítési lépésnek tekinteni, amely az elévülés megszakítását eredményezheti.

- [33] Ennek a jogi levezetésnek a lényeges eleme, hogy a közvetlen végrehajtás alapjául szolgáló közjegyzői okirat nem végrehajtandó határozat, a közjegyzői okiratban végrehajtandó követelés szerepel. Az a jogosult, akinek közjegyzői okiratba foglalt végrehajtandó követelése van a kötelezettel szemben, a végrehajtás szempontjából ugyanolyan helyzetbe kerül, mint az a jogosult, aki – például peres eljárás eredményeként – rendelkezik végrehajtandó határozattal. Ebből a szempontból a kétfajta okirat – a lényegüket tekintve – nem tér el egymástól: a végrehajtandó követelést tartalmazó közjegyzői okirat végrehajtási záradékolását követően végrehajtható okirat lesz, a bíróság végrehajtandó határozata alapján kiállított végrehajtási lap ugyancsak végrehajtható okirat. A végrehajtást tehát akár végrehajtási záradékolás útján, akár végrehajtási lap kiállításával rendelték el, a végrehajtási jog elévülését mindkét esetben a végrehajtási cselekmények szakíthatják meg.
- [34] A Kúria által kifejtett következetes jogi álláspont azt is felhívja, hogy a végrehajtandó követelést tartalmazó közjegyzői okirat végrehajtási záradékolása útján a közvetlen végrehajtás elrendelhető. Ebben az esetben nem tűnik indokoltnak, hogy a jogosult a közvetlen végrehajtás elrendelése helyett ugyanarra a követelésre ugyanazon kötelezett ellen marasztalás iránti pert kezdeményezzen. A perindítás szükségtelen, mert a jogosult ugyanazon joghatásokat nemperes eljárás során is elérheti, azaz feleslegesen veszi igénybe a bírósági intézményrendszert. Ugyanakkor a marasztalási per indítása nem kizárt, hiszen a követelés nem ítélt dolog – erre tekintettel alaptalan az alperes azon hivatkozása, mely szerint az alperes nem zárható el attól, hogy a követelését peres úton érvényesítse. Az alperes a marasztalási per indítására jogosult volt, és a marasztalási per megindítása akként lett volna értelmezhető, hogy a közvetlen végrehajtás számára nyitva álló lehetőségével nem kíván élni.
- [35] Az iratanyagban fellelhető közjegyzői okiratok tartalmaznak utalást arra, hogy végrehajtási záradékolás útján lehetőség van a közjegyzői okiratokban foglaltak bírósági végrehajtására. A közjegyzői okiratba foglalt önálló zálogjogot alapító szerződés II.8.5. pontja arról rendelkezik, hogy a zálogjogosultnak a zálogból való kielégítési joga érvényesítése esetén – „történjék a zálogból való kielégítés akár bírósági végrehajtás, akár a zálogjogosult általi értékesítés, akár értékesítési megbízás útján” – milyen kötelezettség terheli a zálogkötelezettet, míg a [REDACTED] 2014. szám alatti közokiratba foglalt felmondás kifejezetten rögzíti, hogy a tartozás megfizetésének elmulasztása esetén „a hitelező haladéktalanul megkezdi a végrehajtást a rendelkezésre álló biztosítékokra.” Így a bírósági végrehajtás lehetősége az alperes előtt is ismert kellett, hogy legyen, ennek elmulasztása pedig nem eredményezheti azt, hogy a követeléséhez kapcsolódó végrehajtási jog elévülése ne kezdődne meg.
- [36] Mindezek alapján az alperesi követelés esetében a végrehajtási jog elévülése a követelésre megállapított teljesítési határidő letelte utáni napon elkezdődött. Az alperes, bár jogosult volt a közokirat alapján végrehajtást kezdeményezni a felperesekkel szemben az esedékessé válás időpontjában – azaz a felmondás hatályosulásakor, 2014. január 24-én –, azonban a végrehajtási jog elévülésére nyitva álló öt éves elévülési időn belül ezt elmulasztotta, így végrehajtási cselekmény foganatosítására sem került sor, ekként az alperes végrehajtási joga elévült. Mivel a felek között létrejött kölcsönszerződés, illetve az azt biztosító zálogszerződés közjegyzői okiratba foglalása megtörtént, és azok felmondására is szintén közjegyzői okiratban került sor, ezért a fenti kúriai iránymutatás alapján az alperes az elévülést a felperesnek írt és kézbesített engedményezési értesítővel, illetve fizetési felszólítással nem

tudta megszakítani, az elévülés megszakításához kizárólag végrehajtási cselekmény vezethetett volna. Így az rPtk. 327.§ (3) bekezdése folytán a kölcsönszerződés és az önálló zálogjogot alapító szerződés felmondását követően az alperes írásbeli felszólításainak már nem lehetett jelentőségük a követelés, illetve a végrehajtási jog elévülésének megszakítása szempontjából, az írásbeli felszólítások a jogérvényesítés lehetőségének megnyílt (a felmondás) előtt szakíthatták volna meg az elévülést, de a végrehajtási jog elévülésének megszakítására nem voltak alkalmasak.

- [37] Az alperesnek a BH2014.151. számú eseti döntéssel szembeni kifogásaira tekintettel a bíróság rögzíti, hogy – a fent kifejtett érvelés figyelembevételével – alaptalan az az alperesi hivatkozás, hogy az eseti döntés kizárólag célszerűségi szempontok figyelembevételére alapulna.
- [38] Az alperes a BH2014.151. számú eseti döntés tekintetében hivatkozott arra is, hogy a végrehajtani kívánt követelés, valamint a végrehajtási jog elévülése dogmatikailag nem eshet egybe. E körben a bíróság álláspontja szerint nem vehető figyelembe a (kölcsönszerződés és önálló zálogjogot alapító szerződés megkötésekor egyebekben még hatályba sem lépett) polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 528. § (2) bekezdésének a végrehajtás megszüntetése iránti perekre vonatkozó szövegezése, miután az nem a jelen perre vonatkozik. Nem találta megalapozottnak a bíróság az alperesnek az rPtk. 327. § (3) bekezdésével kapcsolatos értelmezését sem. Az alperes előadása alapján a követelés közokiratba foglalt felmondásával a végrehajtási jog elévülése nem kezdődik meg, hanem a felmondással a követelés elévülése veszi kezdetét – ugyanakkor az alperes nem tudott választ adni azon kérdésre, hogy amennyiben a közokirat végrehajtási záradékkal való ellátása elmarad, abban az esetben mikor kezdődne meg a végrehajtási jog elévülése. Az alperes előadása szerint a felmondással a követelés elévülése kezdődik meg – amellyel viszont a Vht. 57. § (1) bekezdése értelmében együtt kell elévülnie a végrehajtási jognak is. Így az alperesi logika alapján a követelés elévülése a felmondással veszi kezdetét, és az elévülési idő leteltével történik meg a követelés elévülése, a végrehajtási jog elévülése viszont – záradékolás elmaradása esetén – nem venné kezdetét a felmondással, csak bekövetkezne a követelés elévülésével egyidejűleg.
- [39] Az alperes a BH2014.151. számú eseti döntés vonatkozásában hivatkozott arra is, hogy nem állja meg a helyét az eseti döntésben foglalt azon rendelkezés sem, hogy a teljesítési határidő leteltét követően a követelés más hatósági eljárás közbeiktatása nélkül, végrehajtás útján közvetlenül kikényszeríthető lenne, mivel a közjegyző eljárása nélkül a követelés nem kényszeríthető ki. E körben a bíróság a fent kifejtettekén kívül utal arra is, hogy a közjegyzői okiratba foglalt önálló zálogjogot alapító szerződés II.8.4. pontja alapján a zálogjogosult a kielégítési jogát az annak megnyíltát követő 24 hónapon belül bírósági végrehajtás mellőzésével úgy is gyakorolhatja, hogy a zálogtárgyat maga értékesíti, vagy a zálogtárgy ilyen értékesítésére záloghitel nyújtásával vagy árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást ad, a II.8.5. pont pedig a zálogkötelezett kötelezettségeit arra az esetre rögzíti, ha a zálogjogosultnak a zálogból való kielégítési jogának érvényesítése „történjek a zálogból való kielégítés akár bírósági végrehajtás, akár a zálogjogosult általi értékesítés, akár értékesítési megbízás útján.” Így alaptalan az az alperesi hivatkozás, hogy a perbeli esetben a közjegyző eljárása nélkül a követelés ne lett volna kényszeríthető. Ebből következően a jelen perbeli esetben az alperes, illetve az alperesi jogelőd az önálló zálogjogból fakadó jogosultságát bírósági végrehajtás mellőzésével is érvényesíthette, az pedig a bíróság álláspontja szerint kizárt, hogy az alperes vagy jogelődje jogosult a zálogtárgyat a zálogkötelezett hozzájárulása nélkül akár árverés útján értékesíteni,

lényegében végrehajtás alá vonni úgy, hogy a végrehajtási jogának elévülése nem kezdődik meg.

- [40] Mindezek alapján az előzőekben kifejtett kúriai értelmezést a hivatkozott indokok alapján a bíróság osztotta, és nem kívánt a Kúria közzétett határozataitól jogkérdésben eltérni. Így a bíróság úgy ítélte meg, hogy a követelés elévülésével az önálló zálogjog az rPtk. 264. § (1) bekezdése alapján megszűnt, a keresetnek helyt adott, és a megszűnt zálogjog törlését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62.§ (1) bekezdés c) pontja alapján elrendelte, az alperest pedig ennek türéseére kötelezte.
- [41] Az alperes a perfelvétel lezárását megelőzően kérte határidő biztosítását a perfelvételi szakban csatolni elmulasztott engedményezési értesítő és felszólító levelek csatolására. A bíróság ezen kérelemnek nem adott helyt, tekintettel arra, hogy a felperesek az engedményezés 2016. november 1-jei megtörténtét, a felperesek erre vonatkozó értesítését, valamint ezt követően az alperes részéről felszólító levelek küldését nem vitatták, így az ezek megtörtétere vonatkozó alperesi állítást a bíróság a Pp. 266. § (1) bekezdése alapján valónak fogadta el. Az erre vonatkozó okirati bizonyítékok csatolásának viszont nem volt relevanciája a per eldöntése szempontjából, figyelemmel arra, hogy a fent kifejtetteknek megfelelően az engedményezési értesítő, illetve a fizetési felszólítások az alperesi követelés elévülését nem szakíthatták meg.
- [42] Az alperes pervesztes lett, így a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles a felperesek perrel felmerült költségeinek megtérítésére. A bíróság a felperesek perköltsége összegének megállapítása során a felperesi jogi képviselőnek a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. IM rendelet 2. § (1) bekezdésének a) pontja alapján, a csatolt megbízási szerződésben foglaltakkal egyezően megállapított munkadíját vette figyelembe, ██████████ összegben azzal, hogy a keresetlevél elkészítéséért ██████████ munkaóra díja, a válaszirat elkészítéséért ██████████ díja, és a tárgyaláson való részvételért ██████████ díja, mindösszesen ██████████ díja, azaz ██████████ illeti meg a felperesi jogi képviselőt.
- [43] A bíróság a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes alperest a felperesek teljes személyes költségfeljegyzési joga folytán le nem rótt eljárási illeték megfizetésére.
- [44] Az ítélet elleni fellebbezési jog a Pp. 365. § (2) bekezdés a) pontján alapul.

Budapest, 2022. szeptember 16.

dr. Rainer Lilla s. k.
bíró

