



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

Az ügy száma: 12.P.87.948/2019/14.

Dr. Némethi Gábor (1123 Budapest, Táltos utca 15/B. VII/2.) ügyvéd által képviselt
felperes által

a
képviselt
Intrum Hitel Zrt. (1138 Budapest, Váci út 144-150.) **alperes** ellen

jelzálog törlése iránt indított perében

A bíróság elrendeli a
természetben
lapjának 11. és 12. sorszám alatt az alperes (Intrum Hitel Zrt., 1138 Bp., Váci út 144-150., Cg.: 01-10045485) javára 78.690,98,- CHF és járulékai, illetve 18.754,02,- CHF és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog törlését.

Megkeresi a bíróság a Somogy Megyei Kormányhivatal Hivatalát a
belterület, hrsz. alatt található nyilvántartott, természetben
szám alatt található ingatlan tulajdoni lapjának 11. és 12. sorszám
alatt az alperes alperes (Intrum Hitel Zrt., 1138 Bp., Váci út 144-150., Cg.: 01-10045485)
javára 78.690,98,- CHF és járulékai, illetve 18.754,02,- CHF és járulékai erejéig bejegyzett
jelzálogjog törlése iránt.

Kötelezi a bíróság az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül
Ft perköltséget.

Felhívja a bíróság az alperest, hogy fizessen meg az állam javára az adóhatóság külön
felhívására) Ft.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított tizenöt napon belül fellebbezésnek van helye, melyet a Fővárosi Törvényszéknek címezve a jelen bíróságon lehet elektronikus úton vagy a nem elektronikusan kapcsolatot tartó fellebbező fél esetén papír alapon 3 példányban benyújtani.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, kivéve, ha a felek bármelyike tárgyalás tartását kéri, a bíróság azt indokoltnak tartja, vagy tárgyaláson fogatosítható 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 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

Pesti Központi Kerületi Bíróság
12.P.87.948/2019/14.

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, _____ mint adós (továbbiakban: Adós) az AEGON Magyarország Hitel Zrt.-vel H _____ . számon 2008. március 5. napján és H _____ számon 2008. augusztus 4. napján kölcsönszerződéseket és jelzálogszerződéseket kötöttek. A jelzálogszerződések alapján a felperes mint zálogkötelezett tulajdonában álló, _____ szám alatti ingatlan tulajdoni lapjára a H _____ számú szerződés alapján a III. rész 11. sorszám alatt 78.690,98,- CHF és járuléki erejéig, a H _____ számú szerződés alapján a III. 12. sorszám alatt 18.757,- CHF és járuléki erejéig jelzálogjog bejegyzésre került sor.
- [2] Az alperes _____ közjegyző előtt 1 _____ /2012. sorszám alatti közjegyzői okiratba foglaltan a 2008. 03. 05. napján kelt H _____ számú kölcsönszerződést felmondta és egyösszegben lejárttá tette. A közjegyzői okirat 2012. augusztus 29. napján kelt és azt a felperes 2012. szeptember 3. napján vette át. A felmondó nyilatkozatban az alperes felszólította az adóst, hogy a fizetési kötelezettségének a kézbesítéstől számított 8 napon belül tegyen eleget.
- [3] _____ Irodája 11 _____ /2019. szám alatt közokiratba foglalta az alperes H _____ számú kölcsönszerződésre vonatkozó felmondó nyilatkozatát, egyúttal a nyilatkozatban az alperes felszólította az adóst a zálogkötelezettet, hogy a követelést a kézbesítéstől számított 8 napon belül tegyen eleget. A közjegyzői okirat 2012. augusztus 29. napján kelt és az 2012. szeptember 3. napján vette át a felperes.
- [4] Az AEGON Magyarország Hitel Zrt. elnevezése Intrum Hitel Zrt.-re változott.
- [5] Az alperes a kölcsönszerződésekből eredő elszámolási kötelezettségének eleget tett. Az elszámolás tartalmáról szóló tájékoztató levelet a felperes 2015. május 5. napján vette át.
- [6] Az alperes a felperes 2016. május 6., 2016. szeptember 15., 2018. április 16. napján kelt levelében is felszólította a szerződésből eredő tartozás megfizetésére.
- [7] A kölcsönszerződés felmondását követően a felperes több alkalommal (2015. május 11-én, 2015. december 2-án, 2016. június 11-én) e-mailben megkereste az alperest annak érdekében, hogy a fennálló tartozások megfizetése tárgyában a felek között egyezség, részletfizetési megállapodás megkötésére kerüljön sor.
- [8] 2017. augusztus 10. napján kelt levelében az alperes felhívta a felperest és az Adóst, hogy az értékesítéshez való hozzájárulás érdekében valamennyi résztvevő fél vonatkozásában csatoljanak részvételi nyilatkozatot.
- [9] A felperes és az Adós 2017 október 27-én megkereste az alperest, hogy adja hozzájárulását a fedezeti ingatlan értékesítéséhez és a jelzálogjog törléséhez.

Pesti Központi Kerületi Bíróság
12.P.87.948/2019/14.

- [10] 2017. december 10-én a felperes és az Adós csatolta az alperes által kért nyilatkozatokat. A felperes és az Adós 2017. december 19., 2018. január 7., 2018. január 19., 2018. február 27., 2018. március 5., 2018. március 9., 2018. november 27. is kérelmekkel fordult az alperes felé az ingatlan értékesítése és a jelzálog törlése érdekében.
- [11] 2018 novemberében a felperes az alperessel szemben fennálló kölcsönszerződésekből – a perrel nem érintett kölcsönszerződéseket is ideértve - a követelésének törlesztéseként 23.700.000,- Ft-ot megfizetett az alperes részére, amelynek jelentősé része (összeget be kell írni) a perrel érintett kölcsönszerződésekre került elszámolásra.
- [12] A befizetés kapcsán az alperes 2018. március 13. napján kelt levelével a H H . számú kölcsönszerződések kapcsán arról tájékoztatta a felperest, hogy a tartozások kiegyenlítésre kerültek. A szerződésekből eredő jelzálogjog törléséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatokat az alperes a felperes részére kiadta.
- [13] A fent megállapított tényállást a felek nyilatkozatai és a csatolt iratok alapján állapította meg.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [14] A felperes kereseti kérelmében a Balatonboglár, 1181 hrsz. alatt található ingatlan tulajdoni lapjának 11. és 12. sorszám alatt 78.690,98,- CHF, illetve 18.754,02,- CHF erejéig bejegyzett jelzálogjog törlése iránt terjesztett elő kereseti kérelmet, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A kereset jogalapja körében hivatkozott a Ptk. 324. § (1)-(2) bekezdésében, 259. § (3) bekezdésében, 329. § (1) bekezdésében foglaltakra, miszerint a követelések öt év alatt évülnek el, a főköveteléssel együtt a mellékkövetelés elévülése is bekövetkezik. Előadta, hogy 2008. március 5. napján és 2008. augusztus 4. napján hitelszerződés és jelzálogszerződések megkötésére kerültek sor az alperesi jogelőd Aegon Magyarország Hitel Zrt. mint hitelező, valamint a felperes, illetve adósok között. A szerződések biztosítására balatonboglári ingatlanra jelzálogjog bejegyzésre került sor. Az első kölcsönszerződés felmondására a 12. sorszámú közokiratban, míg a második szerződés felmondására a 12. sorszámú közokiratban került sor. A felperes a kézbesítés vélelmezett időpontjaként 2012. szeptember 10. napját jelölte meg, melyhez képest a teljesítési határidő szeptember 24-én eltelt. Álláspontja szerint ez a követelés elévülésének kezdő időpontja. Az Aegon Hitel Zrt. névváltozás és székhelyváltozás folytán jelenleg Intrum Hitel Zrt.-nek hívják. Előadta, hogy az ügyben felülvizsgált elszámolásra került sor, amelynek a kézbesítés napja a felperes előtt nem ismert. Hivatkozott arra, hogy a Ptk. 327. § (3) bekezdése értelmében csak a végrehajtási cselekmények, a Vht. 57. §-ában rögzített cselekmények alkalmasak az elévülés megszakítására. Álláspontja szerint az ötéves elévülési határidő eltelt. Csak a Ptk. 327. § (3) bekezdésében foglalt végrehajtási cselekmények szakíthatják meg az elévülést. Ilyen azonban tudomása szerint nem történt és erre az alperes sem hivatkozott. Azt nem vitatta, hogy a DH2 törvény értelmében az elévülés nyugodott, ugyanakkor a törvényben rögzített végső határidőig tartott a nyugvás, abban az esetben is az elévülés 2019. március 8-án bekövetkezett. Egyéb olyan menthető ok, ami az elévülésé nyugvását eredményezné, nem következett be, ilyenre az alperes sem hivatkozott. Nem vitatta azt, hogy az elévülés a követelést nem szünteti meg, ugyanakkor hivatkozott arra, hogy a jelzálogjog törlésének alapját nem ez, hanem az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § (1) bekezdés c) pontja képezi, ami a követelés elévülése esetén a

Pesti Központi Kerületi Bíróság
12.P.87.948/2019/14.

zálogjog törlését kifejezetten lehetővé teszi. Kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest, hogy jelentse be az elszámolás közlésének napját a nyugvás végső időpontjának megállapítása érdekében.

- [15] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte. Hivatkozott arra, hogy az elévülés általános joghatása, hogy a követelés bírósági úton nem érvényesíthető, ugyanakkor ezáltal a követelés nem szűnik meg. Amennyiben határidőben bíróság előtt az igényét érvényesíti a jogosult, a követelés már nem évülhet el. Egyébként az elévülésre kifogásként lehet hivatkozni, az hivatalból figyelembe nem vehető. Az elévülés nyugvása alatt, amíg az érvényesítéshez szükséges feltételek nem következnek be, az elévülés sem következhet be. Előadta, hogy az alperes többször írásban felszólította a felperest, 2016. május 6-án, 2016. szeptember 15-én, 2018. április 16-án. Hivatkozott arra, hogy a DH2 törvény 9. §-a értelmében az elévülés nyugodott 2014. július 18. napjától.

Az alperes egyrészt hivatkozott arra, hogy a követelés elévülésnek megszakítására nemcsak a Ptk. 327. (3) bekezdésében, hanem a 327. § (1) bekezdésében rögzített körülmények is alkalmasak lehetnek. Így a felek közötti levelezések tartalma, a felperes által tett tartozáselismerés, illetve a felperes teljesítése, másrészt pedig az alperes írásbeli felszólításai az elévülést megszakították. Ezen kívül hivatkozott arra, hogy a követelés elévülése nyugodott, illetve jelenleg is nyugszik tekintettel arra, hogy a felek közötti levelezés tartalma alapján megállapítható, hogy a felperes részéről valós és komoly teljesítési szándék volt, folyamatosan egyeztetett az alperessel a követelések teljesítése érdekében. Egy alkalommal nagy összegű pénzbefizetésre is sor került. Ezáltal az alperes alappal bízhatott abban, hogy végrehajtási eljárás indítása nélkül a felperes önként teljesíti a tartozását, így jóhiszeműen járt el amikor a végső eszközként igénybe vehető végrehajtási kényszert nem alkalmazta. Ezen alperesi jóhiszeműség nem kérhető rajta számon és erre a felperes nem hivatkozhat.

Az alperes előadta, hogy a felmondásokat a felperes 2012. szeptember 3. napján vette át, ehhez képest a 8 nap 2012. szeptember 13-án telt el. Ez tekinthető az elévülés kezdő időpontjának. A felülvizsgált elszámolást a felperes 2015. május 5. napján vette át, így eddig nyugodott a követelések elévülése. Hivatkozott arra, hogy 2018. november 27-én felperes által alperes részére megküldött levél tartozáselismerésnek minősül, amely a követelés elévülését megszakította.

A bíróság döntése és jogi indokai

[16] A kereset az alábbiak szerint alapos.

[17] Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontja szerint:
 „Keresettel kérheti a bíróságtól

...

c) a bejegyzés törlését az az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott,”

A Vht. 57. § (1) bekezdése szerint:

„A végrehajtási jog a végrehajtandó követeléssel együtt évül el.”

A Ptk. 324. § (1)-(2) bekezdése szerint:

„(1) A követelések öt év alatt elévülnek, ha jogszabály másként nem rendelkezik.

(2) A főkövetelés elévülésével az attól függő mellékkövetelések is elévülnek. A főköveteléstől

Pesti Központi Kerületi Bíróság
12.P.87.948/2019/14.

független mellékkövetelések elévülése a főkövetelést nem érinti.”

A Ptk. 326. § (2) bekezdése szerint: „Ha a követelést a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni, az akadály megszűnésétől számított egy éven belül - egyéves vagy ennél rövidebb elévülési idő esetében pedig három hónapon belül - a követelés akkor is érvényesíthető, ha az elévülési idő már eltelt, vagy abból egy évnél, illetőleg három hónapnál kevesebb van hátra. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni akkor is, ha a jogosult a lejárat után a teljesítésre halasztást adott.”

A Ptk. 327. § (1)-(3) bekezdése szerint:

- „(1) 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.
- (2) Az elévülés megszakadása, illetőleg az elévülést megszakító eljárás jogerős befejezése után az elévülés újból megkezdődik.
- (3) Ha az elévülést megszakító eljárás során végrehajtható határozatot hoztak, az elévülést csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg.”

[18] A felperes a kereseti kérelmében a jelzálogjog törlését arra hivatkozással kérte, hogy állítása szerint az alperes javára bejegyzett jog elévült. Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt hivatkozás alapján a bíróságnak abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a zálogjog törlésének alapját képezheti-e, ha olyan követelésről van szó, amelyet végrehajtási záradék kiállítására alkalmas közokiratba foglaltak.

[19] A perbeli esetben az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontjában említett, bejegyzett jog az alperes javára bejegyzett zálogjogot jelenti, amely a Ptk. 324. § (1)-(2) bekezdése alapján a biztosított főköveteléssel (kölcson) együtt, öt éves elévülési határidő elteltét követően évül el. A követelés és az azt biztosító mellékkövetelés elévülése nem jelenti a követelés megszűnését, pusztán – a kötelezett hivatkozása alapján – annak bírósági úton történő kikényszeríthetőségét zárja ki, mivel azonban az Inyvtv. felhívott rendelkezése nem csak a megszűnés, hanem az elévülés esetén is lehetővé teszi a törlés elrendelését, a bíróságnak az elévülésre történő hivatkozást érdemben vizsgálnia kellett.

[20] Mivel a bejegyzett zálogjog, mint mellékkövetelés a főköveteléssel együtt évül el, a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy az alperes kölcsönkövetelésének elévülése bekövetkezett-e.

[21] A perben a felek közt nem volt vitás, hogy a kölcsönkövetelés és annak esedékessé válása közjegyzői okiratba, így közvetlenül végrehajtási záradék kiállítására alkalmas okiratba foglalásra került. A közvetlen végrehajthatóság ily módon történő biztosításának következménye, hogy a követelés és a végrehajtási jog elévülése nem válik szét, mivel nincs előzetes, végrehajtható határozatot eredményező eljárás, a követelés esedékessé válását követően végrehajtás bármikor indítható, ilyenkor már azonnal a végrehajtási jog elévülése kezdődik meg.

[22] Az alperes ebben a körben arra hivatkozott, hogy ebből kifolyólag legfeljebb a végrehajtási jog elévülése lenne megállapítható, ami nem azonos a követelés elévülésével, így a zálogjog elévülése sem következhet be, annak törlésére nincs mód.

Pesti Központi Kerületi Bíróság
12.P.87.948/2019/14.

- [23] A Vht. 57. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezésből viszont egyértelműen az következik, hogy a végrehajtási jog elévülése mindig a követelés elévülését is eredményezi, az elévülési határidő letelte – függetlenül attól, hogy a követelés, vagy a végrehajtási jog elévüléséről van szó – minden esetben azt eredményezi, hogy a követelés bírói úton nem kényszeríthető ki. Így tehát a bejegyzett zálogjog törlésére akkor is sor kerülhet, ha a biztosított követelés közvetlenül végrehajtható, de a végrehajthatóság feltételeinek bekövetkezésétől számított elévülési idő letelt.
- [24] Ezt követően a bíróság azt vizsgálta, hogy a zálogjog bejegyzésének alapjául szolgáló követeléshez kapcsolódó végrehajtási jog a felperes által előadottaknak megfelelően elévült-e. A Ptk. 327. § (3) bekezdése akként rendelkezik, hogy ha a követelés tárgyában végrehajtható határozatot hoztak, akkor az elévülés megszakítására kizárólag a végrehajtási cselekmények alkalmasak. A jogszabály szövege ugyan végrehajtható határozatot említ, azonban ez alatt nemcsak a végrehajtási lap kibocsátásának alapjául szolgáló, végrehajtható okiratokat kell érteni, hanem azt az esetet is, amikor végrehajtási záradék kiállítására alkalmas, közvetlen végrehajtás lefolytatására alapot adó, végrehajtható okiraton alapuló követelésről van szó.
- [25] A felek által egyezően előadott és nem vitatott tényállítások alapján, illetve a csatolt okiratok alapján is megállapítható, hogy az alperes követelését, valamint annak esedékessé válását is közokirat tartalmazta, így a szerződések felmondásával a követelések végrehajtási záradék kiállítására alkalmas közokiratban kerültek rögzítésre, a közvetlen végrehajtás megindítása feltételei bekövetkeztek, így a fentebb ismertetettek folytán az elévülés megszakítására kizárólag a Ptk. 327. § (3) bekezdésében foglalt végrehajtási cselekmények vezethettek. Ezek pedig azok a cselekmények, amelyek a Vht. 57. § (1) bekezdésében is rögzítésre kerültek: az irányadó bírósági gyakorlat szerint a végrehajtást érdemben előmozdító cselekmények sorolhatók ide, azonban az Ptk. 327. § (1) bekezdésében foglalt események az elévülés megszakítását nem eredményezik. Ebben a körben a bíróság megjegyzi, hogy bár ezek az események az elévülés megszakítását nem eredményezik, de egyes esetekben - a lentebb kifejtettek szerint – az elévülés nyugvására vezethetnek (pl.: elismerés, teljesítés).
- [26] Tekintettel arra, hogy a nem vitatott tényállás alapján megállapítható, hogy az alperes részéről végrehajtási eljárás megindítására nem került sor, így rögzíthető, hogy ilyen elévülést megszakító, végrehajtási cselekmények nem következtek be. Az alperes által hivatkozott tartozáselismerés, részteljesítés, illetve írásbeli felszólítás pedig az elévülés megszakítására nem lehet alkalmas.
- [27] A bíróság ezt követően azt vizsgálta, hogy megállapítható-e az, hogy az elévülés nyugvása miatt a követelés elévülése még nem következett be tekintettel arra, hogy a Legfelsőbb Bíróság PK-GK 2. számú állásfoglalásának II. pontja értelmében az elévülés nyugvásának szabályait a végrehajtási jog elévülésére is alkalmazni kell.
- [28] A bíróság az anyagi pervezetés körében a Pp. 237. § (3) bekezdése a) pontja alapján tájékoztatta a feleket arról, hogy az elévülés nyugvására vonatkozó rendelkezéseket a felektől eltérően értelmezi tekintettel arra, hogy a felek a tárgyaláson egyezően, tévesen akként nyilatkoztak, hogy álláspontjuk szerint az elévülés nyugvása esetén a nyugvás időtartamát a teljes elévülési időhöz minden esetben hozzá kell számítani. Ehhez képest a bíróság tájékoztatta a feleket arról, hogy a Ptk. az elévülés nyugvása körében a klasszikus nyugvás fogalmát nem ismeri, a nyugvás időtartamával automatikusan az elévülési határidő nem hosszabbodik meg. Az elévülés nyugvásának az a hatása, hogy amennyiben a nyugvás

Pesti Központi Kerületi Bíróság
12.P.87.948/2019/14.

lejártának időpontjában - az elévülési idő hosszától függően - három vagy egy évnél rövidebb idő van vissza, vagy az elévülési határidő már eltelt, akkor még rendelkezésre álló három hónapos, illetve egyéves jogvesztő határidőn belül a követelés érvényesíthető, azonban az elévülési határidő a nyugvás időtartamával automatikusan nem hosszabbodik meg. Ha tehát a nyugvás végén az eredeti határidő nem telt el, illetve abból három hónapnál, vagy egy évnél hosszabb idő van hátra, a nyugvás időtartama figyelmen kívül marad. (BDT2004. 1025.)

- [29] Az elévülés kezdete a Ptk. 326. § (1) bekezdése értelmében a felmondó levél felperes általi átvételét, a teljesítési határidő lejártát követően, 2012. szeptember 13. napja volt. Az öt éves határidő ehhez képest 2017. szeptember 13. napján jár le.
- [30] A DH1 törvény 7. § (1) bekezdése alapján az elévülés a törvény erejénél fogva a felülvizsgált elszámolás kézhezvételéig nyugodott. A felek egyező nyilatkozatai alapján a felülvizsgált elszámolás átvétele 2015. május 5. napja volt. A fenti időszakban az elévülés nyugodott, ugyanakkor ezen törvényen alapuló nyugvás megszűnésének időpontjában az elévülési határidőből még egy évnél hosszabb idő volt hátra, úgyhogy ez az elévülés lejártát, eredeti határidejét nem érintette.
- [31] Ezt követően a bíróság azt vizsgálta, hogy a felek közt folyamatban volt tárgyalások, a felperes részteljesítése folytán az alperes alappal bízhatott-e abban, hogy a felperes önként teljesíteni fog és e körülmény a Ptk. 326. § (2) bekezdésében szabályozott, az elévülés nyugvását eredményező, menthető oknak minősül-e.
- [32] A kialakult bírósági gyakorlat alapján a felek által folytatott egyezségi tárgyalások, a kötelezett teljesítése esetén az elévülés nyugszik, hisz ebben az esetben a jogosult alappal bízhat abban, hogy külön eljárás és költség nélkül önkéntes teljesítésre kerül sor, a követelés végrehajtási kényszer alkalmazása nélkül is megtérül. Ez a menthető ok mindaddig fennáll, amíg a kötelezett részéről olyan nyilatkozat megtételére, cselekményre kerül sor, amely a teljesítési szándék komolyságát alá támasztja. Ha azonban a felek közt a tárgyalások megszakadnak, további részteljesítésre nem kerül sor, a jogosult már nem bízhat alappal a kötelezett önkéntes teljesítésében, a menthető ok megszűnik, az elévülés idő tovább folyik. A bíróság megítélése szerint ez általában az utolsó ilyen eseménytől számított három hónappal bekövetkezik, ez idő után a jogosult többé alappal nem bízhat a kötelezett önkéntes teljesítésében.
- [33] A bíróság kérdésére az alperes akként nyilatkozott, hogy a csatolt okiratok, levelezés tartalmával kívánja bizonyítani, hogy az elévülés a fent említett körülmények okán nyugodott. Tekintettel arra, hogy az alperes az általa bizonyítandó tény vonatkozásában bizonyítékokat csatolt, a bíróságnak a bizonyítási kötelezettségről tájékoztatnia nem kellett, mivel a Pp. 237. § (2) bekezdése értelmében a bíróságnak a felet csak akkor kell tájékoztatnia, ha valamely tény vonatkozásában egyáltalán nem tesz bizonyítási indítványt, vagy nem csatol bizonyítékok, arról azonban nem, ha a csatolt bizonyítékok nem elégségesek, vagy - a fél meggyőződésével szemben - a tény bizonyítására nem alkalmasak – ide nem értve azon esetet, amikor valamely tény csak adott bizonyítási eszközzel bizonyítható (szakértői vélemény). Erre tekintettel a bíróság a csatolt levelezés és okiratok tartalma alapján vizsgálta az elévülés nyugvását.
- [34] A felperes által csatolt okiratok közül egyrészt a 2015. május 11-én, 2015. december 2-án és 2016. június 11-én kelt irat tartalmazott olyan felperesi nyilatkozatot, amely komoly, teljesítési, együttműködési szándéokra utalt, az ezt megelőzően kelt levelek az elszámolás

Pesti Központi Kerületi Bíróság
12.P.87.948/2019/14.

vitatására, további adatközlésre irányultak. Ezt követően azonban a felek közti egyeztetések folytonosságára utaló adat nem lelhető fel, a felek közti tárgyalások megszakadását, a komoly felperesi együttműködés hiányát támasztja alá, hogy az alperes maga csatolta a felperesnek küldött fizetési felszólításokat az ezt követő időszakból, ami arra utal, hogy maga sem bízott a felperes teljesítési szándékában.

- [35] A fentiekre tekintettel tehát megállapítható, hogy a felek közti egyeztetések időtartama alatt az elévülés nyugodott, azonban az utolsó igazolt, felperesi, teljesítési szándékot tartalmazó küldeményt (2016. június 11.) követő három hónappal (2016. szeptember 11.) a menthető ok már nem állt fent, az elévülés tovább folytatódott. Mivel ekkor az öt éves elévülési határidőből még egy évnél hosszabb időtartam volt hátra, a nyugvás időtartama az elévülés lejártának időtartamát nem érintette
- [36] Ezt követően az elévülési határidő tovább folyt azonban, a felek közt – még az elévülési határidőn belül - 2017. augusztus 10-én a fedezeti ingatlan értékesítése és a jelzálog törlése érdekében újra indult egyeztetés ismételen az elévülés nyugvásához vezetett. Ekkortól 2018. március 9. napjáig a felek közt folyamatos egyeztetések zajlottak, majd 2018. április 16. napján kelt levelében az alperes fizetésre szólította fel a felperest arra hivatkozással, hogy az együttműködési hajlandóság hiánya veszélyezteti a közös problémamegoldást. Az utolsó igazolt, felperesi, teljesítési szándékot tartalmazó küldeményt (2018. március 9.) követő három hónappal (2018. június 9.) a menthető ok már nem állt fent, mivel az eredeti elévülési határidő ekkor már letelt, az alperes az ok megszűnésétől számított egy éves, immár jogvesztő határidőn belül érvényesíthette volna igényét. Tekintettel arra, hogy e határidő már jogvesztő jellegű, így annak sem megszakítását, sem nyugvását nem eredményezhették az ezt követő események (2018. novemberi teljesítés). Erre tekintettel az elévülés a menthető ok megszűnésétől számított egy év elteltével 2019. június 9-én bekövetkezett.
- [37] A fentiek alapján a bíróság megállapította, hogy az alperes zálogjoggal biztosított kölcsönkövetelése és ezzel együtt azt biztosító zálogjog is elévült, így a bíróság a keresettel egyezően a zálogjog törléséről rendelkezett az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontja alapján.

Záró rész

- [38] Tekintettel arra, hogy a felperes pernyertes lett a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a perköltségeinek viselésére köteles.
 A bíróság az alperest kötelezte a felperes 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (2) bekezdése alapján a felszámított díjhoz képest mérsékelt összegben, Ft-ban megállapított munkadíj megfizetésére. A bíróság az eredetileg felszámított Ft munkadíj arra tekintettel mérsékelte, hogy a bíróság mindösszesen két tárgyaláson, a rendelkezésre álló okiratok alapján, jogkérdésben foglalt állást, terjedelmes bizonyítás lefolytatására nem került sor.
- [39] A bíróság a felperes részleges költségfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti illeték alperes általi megfizetéséről rendelkezett a Pp. 83. § (1) bekezdése és 102. § (1) bekezdése alapján.
- [40] A teljesítési határidő a Pp. 344. § (1) bekezdésén, a fellebbezési jogosultság a Pp. 365. § (2) bekezdés a) pontján alapul.

Budapest, 2020. február 18.

dr. Gyergyák Balázs s. k.

Pesti Központi Kerületi Bíróság
12.P.87.948/2019/14.

bíró

Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság
43.Pf.631.967/2020/5.

A dr. Némethi Gábor ügyvéd (1123 Budapest, Táltos u. 15/B. VII/2.) által képviselt
felperesnek

a **Ügyvédi Iroda**) által képviselt
Intrum Hitel Zrt. (1138 Budapest, Váci út 144-150.) **alperes**

ellen **jelzálogjog törlése** iránt indított perében a Pesti Központi Kerületi Bíróság 2020. február 18. napján kelt 12.P.87.948/2019/14. számú ítélete ellen az alperes által előterjesztett fellebbezés folytán eljáró Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság – tárgyaláson kívül – meghozta az alábbi

í t é l e t e t

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság elrendelte a hrsz. alatti, természetben a szám alatt fekvő ingatlanra alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlését, megkeresve a Somogy Megyei Kormányhivatal Hivatalát a jelzálogjog törlése iránt. Kötelezte alperest, hogy felperesnek 15 napon belül Ft perköltséget, az államnak külön felhívásra Ft illetéket fizessen meg.

A megállapított tényállás értelmében felperes és adóstársa 2008. március 5. napján H , 2008. augusztus 4. napján H számon svájci frank alapú kölcsönszerződést kötött felperessel, akkori elnevezése szerint az Aegon Magyarország Hitelz Zrt-vel, a szerződés biztosítékeként jelzálogjogot alapítva, s bejegyezve felperes és adóstársa fenti ingatlanára. Alperes a kölcsönszerződéseket közokiratban felmondta, a felmondások 2012. szeptember 3. napján hatályosultak. Alperes 2015. május 5. napján hatályosult nyilatkozatával a DH2. tv. szerinti elszámolási kötelezettségének eleget tett. Alperes 2016. május 6., szeptember 15. és 2018. április 16. napján kelt nyilatkozataival felszólított alperest a tartozás megfizetésére. Alperes 2015. május 11., december 2. és 2016. június 11-dikén email-ben megkereste alperest, egyezségkötés, részletfizetési megállapodás megkötése céljából. 2017. augusztus 10-dikén alperes felhívta felperest és adóstársát, hogy a jelzálogjoggal terhelt ingatlan felperesi értékesítéshez történő hozzájárulása tárgyában hozandó döntéshez csatoljon valamennyi résztvevőre vonatkozó részvételi nyilatkozatot, illetőleg szándéknyilatkozatot. 2017. október 27-dikén felperes és adóstársa megkereste alperest az ingatlan értékesítéséhez és a jelzálogjog törléséhez való hozzájárulás megadására, majd 2017. december 10-dikén csatolták az alperes által kért nyilatkozatokat. A felperes és adóstársa 2017. december 19., 2018. január 7., 19., február 27., március 5., 9. és november 27-dikén kérelemmel fordultak alperes felé az ingatlan értékesítése és a jelzálogjog törlése érdekében. 2018. novemberében felperes 23.700.000 Ft-ot alperesnek megfizetett a kölcsön törlesztéseként.

Az indokolásban kifejtettek szerint felperes az Inytv. 62.§ (1) bekezdés c) pontja szerinti törési pert indított, a törölni kért bejegyzett jog a jelzálogjog volt, mely a jelen ügyre irányadó Ptk. 324.§ (2) bekezdés első mondata értelmében a főkövetelés elévülésével együtt évül el. Alperes azon hivatkozása, hogy a közokiratba foglalt kötelezettségvállalás és felmondás okán legfeljebb a közvetlen végrehajtás joga és nem a követelés évül el, alapos nem volt, mivel a Vht. 57.§ (1) bekezdése értelmében a végrehajtási jog elévülése mindig a követelés elévülését is jelenti, s azt eredményezi, hogy a követelés bírói úton nem kényszeríthető ki. A bejegyzett zálogjog ezért törölhető akkor is, ha a közvetlenül végrehajtható követelés végrehajthatóságának feltételei bekövetkeztétől számítva az elévülési idő eltelik. A Ptk. 327.§ (3) bekezdéséből következően azonban ez esetben az elévülést kizárólag a végrehajtási cselekmények szakítják meg, a jogszabályhely (1) bekezdésében felsorolt cselekmények nem, azok egyes esetekben azonban az elévülés nyugvásához vezethetnek.

A perbeni esetben alperes végrehajtást nem kezdeményezett, ezért elévülést megszakító cselekmény nincs.

A PK-GK 2. számú állásfoglalás II. pontja szerinti elévülés nyugvása azonban vizsgálendő volt a 2012. szeptember 13. napján megkezdett, s 2017. szeptember 13. napján lejárt elévülés kapcsán. Megállapítható, hogy a DH1. tv. 7.§ (1) bekezdése szerinti nyugvás időpontjában az elévülési időből egy évnél több volt hátra, ekként e nyugvás közömbös.

A felek azonban egyezségi tárgyalásokat folytattak, melyek az elévülés nyugvását előidézhetik, a menthető ok mindaddig fennáll, amíg azok a teljesítési szándék komolyságát alátámasztják. Ez az elsőfokú bíróság megítélése szerint az utolsó eseménytől számított három hónappal megszűnik. A 2015. május 11., december 2. és 2016. június 11-én kelt felperesi nyilatkozatok ilyenek, ezt követően azonban a felek közötti egyeztetések komolyságára utaló adat nincs. Alperes csatolta felszólításait, azaz maga sem bízott már felperes teljesítési szándékában, ezért 2016. június 11. napjától számított három hónappal az elévülés nyugvása megszűnt, de mivel még ekkor is egy évnél több volt hátra az elévülésből, ez szintén közömbös. 2017. augusztus 10-dikén a felek a tárgyalásokat újrakezdték, de 2018. április 16. napján alperes ismét fizetésre szólította fel felperest arra hivatkozással, hogy az együttműködési hajlandóság hiánya veszélyezteti a probléma közös megoldását. Az ettől számított három hónap után menthető ok már nem állt fenn, az egyéves jogvesztő határidő pedig úgy telt el, hogy alperes végrehajtást nem kezdeményezett. A zálogjoggal biztosított követelés ekként elévült, így az azt biztosító jelzálogjog is, a 2016. június 9-dikét követő események nyugvást már nem eredményezhettek.

Fellebbezésében alperes az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte, állítva, hogy követelése nem évült el, a felek annak nyugvását eredményező tárgyalásokat folytattak.

Indokolásában kifejtette, hogy 2018. június 9. napja nem a felek közötti egyeztetések végpontja volt, pusztán ezen egyeztetési folyamat egy, az elsőfokú bíróság által kiragadott eleme. Az ezt követő események és egyeztetések vezettek oda, hogy az egyik fedezeti ingatlan értékesítésre került, a befolyt vételár elszámolása folytán pedig a jelen zálogjoggal biztosított követelés részbeni megszűnésre. Az egyes események egymásra épültek, egymás nélkül nem vezettek volna a tartozás jelentős összegű, önkéntes megfizetéséhez, a tartozás fennállását felperes a perben sem vitatta. Az elévülésnek nem az a rendeltetése, hogy a jogosultat akkor is perlésre kényszerítse, ha a békés elintézés lehetősége fennáll, s alappal bízhat abban állami kényszer nélkül is eleget tesz adós a kötelezettségének. Felperes is ennek érdekében folytatott alperessel tárgyalásokat.

Változtatlanul állította, hogy a felhozott felperesi érvek alapján a jelzálogjog nem, s nem is évülhetett el, e szempontok a végrehajtási jog elévülése kapcsán lennének vizsgálhatóak. A bejegyzett jog azonban nem végrehajtási jog, hanem jelzálogjog, melynek érvényesítésére nincs megállapítva sem elévülési, sem jogvesztő határidő. A teljesítésre irányuló felszólításokkal így az

elévülés rendre megszakadt és újrakezdődött. A Ptk. 327.§ (3) bekezdése szerinti végrehajtható határozat a követelés tárgyában nem született, így az elévülés megszakítására nem kizárólag végrehajtási cselekmény lehet alkalmas.

Felperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozta.

Fenntartotta, hogy a végrehajtási jog elévülése a követelés elévülését is eredményezi, az elévülési határidő eltelté – függetlenül attól, a követelés vagy a végrehajtási jog elévüléséről van szó – minden esetben azt eredményezi, hogy a követelés bírói úton nem kikényszeríthető. A zálogjog tehát törölhető, ha a közvetlenül végrehajtható követelés kapcsán a végrehajthatóság feltételeinek bekövetkeztétől számítottan az elévülési idő eltelt. Osztotta a felek közötti tárgyalások bírói minősítését.

A fellebbezés nem alapos.

Felperes a per közvetett tárgyát képező ingatlanra bejegyzett jelzálogjog törlését az Inyvtv. 62.§ (1) bekezdés c) pontja alapján kérte, a bejegyzett jog megszűnt voltát állítva. A bejegyzett jog – jelzálogjog. Az ügyre alkalmazandó 1959. évi IV. tv. (Ptk.) 364.§ (1) bekezdése szerint a jelzálogjog megszűnik, ha a követelés elévült. A Ptk. 327.§ (1) bekezdése az elévülés megszakadásának jogkövetkezményét fűzi a követelés bírósági úton történő érvényesítéséhez azzal, hogy amennyiben ezen, az elévülést megszakító eljárás során végrehajtható határozat születik, az eljárás jogerős befejezése után újból megkezdődő elévülést (Ptk. 327.§ (2) bekezdés) immár csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg (Ptk. 327.§ (3) bekezdés). Ezzel ekvivalensnek minősül azon eset, mikor a végrehajtás alapjául szolgáló okirat nem bírósági eljárás eredményeként keletkezik, de a végrehajthatóság hatályával, záradékolható okiratként. Ez esetben egyidejűleg következik be a követelés esedékessé válása, kezdődik meg ezáltal az elévülés (Ptk. 326.§ (1) bekezdés), s válik a követelés végrehajthatóvá. Utóbbiból következik, hogy az elévülés csak a Ptk. 327.§ (3) bekezdése szerinti módon, végrehajtási cselekmény által szakítható meg.

Felek által egyezően előadott tény volt jelen ügyben, hogy a követelés a felmondás 2012. szeptember 3. napján történt kézhezvételére, valamint az abban szabott 8 napos teljesítési határidőre tekintettel 2012. szeptember 12. napján esedékessé vált, az elévülés e napon megkezdődött, az okirat záradékolhatóságának feltételei bekövetkeztek. A megkezdődött elévülés végrehajtási cselekménnyel megszakíthatóvá vált. Tény ugyanakkor, hogy alperes záradékolás kérelmezésével végrehajtást a mai napig nem kezdeményezett (más végrehajtási cselekmény ennek hiányában eleve nem lehetséges), elévülést megszakító cselekmény ekként nincs. Az elévülés öt éves határideje 2017. szeptember 12. napján eltelt.

Alperes védekezésére figyelemmel vizsgálni kellett azonban azt, hogy a végrehajtás kezdeményezésében, mint az elévülést megszakító cselekményben alperest menthető ok akadályozta-e (Ptk. 326.§ (2) bekezdése), s ezért az elévülési idő eltelté ellenére a nyugvás szabályai szerint kezdeményezhet-e még végrehajtást. Helyesen fejtette ki ugyanis az elsőfokú bíróság, hogy a nyugvás szabályai a Ptk. 327.§ (3) bekezdése szerinti esetre is alkalmazandóak, s a fellebbezési eljárás centrumában is immár csak e kérdés vizsgálata maradt.

Alperes nyugvást eredményező, menthető okot képező akadályként azt jelölte meg, hogy a felek kölcsönös együttműködése, folyamatos tárgyalásai, felperes teljesítési készsége, s mindezek eredményeként felperes 2018. novemberi nagy összegű önkéntes teljesítése alappal vezethették alperest abban történő bizakodásra, hogy követelése az állami kényszert mellőzve is megtérül. Bár a

másodfokú bíróság nem oszthatta azon elsőfokú ítéleti álláspontot, miszerint valamely konkrét, akár három hónapos határidő eltelte az egyeztetési tárgyalások megkezdése kapcsán eleve a nyugvás megszűnését eredményezi, a megelőző események tüzetesebb vizsgálata nélkül is megtehető azon megállapítás, hogy az ügyben alperes által a fellebbezésben hivatkozott 2018. novemberi felperesi önkéntes teljesítést követő időszakra olyan peradat, mely a felek jelen perrel érintett követelése tárgyában felperes önkéntes teljesítésre vonatkozó nyilatkozatát, jogügyletét, bármiféle tárgyalások folyását rögzítené vagy arra utalna nincs, a felperes által e tárgyban 2018. november 27. napján kérelmezett megállapodás nem született meg. A kérelemben felperes egyébekben teljesítési készsége megléte mellett teljesítési képessége erősen korlátozott voltát is jelezte. Alperes mindezek fényében – ideértve a felperesi kérelem alperesi negligálását is - alappal nem számolhatott azzal, hogy a még mindig jelentős összegű követelése állami kényszer (végrehajtási cselekmény) nélkül is megtérül. Ekként még ha a bíróság a felek közötti egyeztetések végpontjaként az alperes hivatkozta 2018. november hónapját venné is figyelembe, az elsőfokú ítélet 2020. február 18. napján történt meghozatala között is eltelt a Ptk. 326.§ (2) bekezdése szerinti egy éves jogvesztő határidő.

Végezetül megjegyzendő: felperes a keresetet 2019. szeptember 1. napján nyújtotta be, annak alperes részére történő kézbesítése 2019. szeptember 5. napján megtörtént. A követelés elévült voltát állító, azt ekként teljesíteni nem kívánó felperesi kereset ismeretében alperes önkéntes teljesítésben való bizakodásra, s ennek okáni akadályoztatásra alappal nyilvánvalóan nem hivatkozhat. Végrehajtást ennek ellenére mind a mai napig nem kezdeményezett, holott saját érvei szerint ennek akár jelenleg is helye lenne.

Alperes követelése tehát elévült, ennek okán a zálogjog a Ptk. 264.§ (1) bekezdése alapján megszűnt, a megszűnt jog az Inyvtv. 62.§ (1) bekezdés c) pontja alapján törlendő, az elsőfokú ítélet a Pp. 383.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyandó volt. A fellebbezési eljárásban pernyertes felperes a jogi képviselő eljárásával felmerült költségigényét bejelentette ugyan, azonban azt a Pp. 81.§ (5) bekezdése szerinti nyomtatványon nem számította fel, ezért részére másodfokú eljárással felmerült költség megállapítható nem volt.

Budapest, 2020. június 19.

dr. Haupt Egon sk.
a tanács elnöke

dr. Bodor Krisztina sk.
bíró, előadó

dr. Póta Henriett sk.
bíró

A kiadmány hitelül: