



**A Pesti Központi Kerületi Bíróság**

a dr. Némethi Gábor (1123 Budapest, Táltos u. 15/B. VII. emelet 2.) egyéni ügyvéd által képviselt

I. r. felperesnek és  
II. r. felperesnek

a által képviselt  
**OTP Bank Nyrt.** (1051 Budapest, Nádor u. 16.) alperes ellen,

**jelzalog törlése** iránt indult perében a bíróság meghozta a következő

**Í T É L E T E T:**

**A bíróság elrendeli a Pest Megyei Kormányhivatal által vezetett, az ingatlannyilvántartásban helyrajzi számú ingatlan, természetben szám alatt található tulajdoni lapjának III. pont részében 7. sorszámon bejegyzett 92.586,- CHF kölcsönösszeg és járulékai erejéig bejegyzett önálló zálogjog törlését és ennek tūrésére kötelezi alperest.**

**A bíróság a jogerős ítélettel megkeresi a Pest Megyei Kormányhivatal Hivatalát a fentiek teljesítése végett.**

**A bíróság kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek perköltséget.**

**A bíróság kötelezi az alperest, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhatóság külön felhívására fizessen meg az ott megjelölt időben és módon elsőfokú eljárású illetéket.**

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, amelyet a Fővárosi Törvényszékhez címezve, a jelen bíróságon lehet elektronikus úton benyújtani.

A másodfokú eljárásban a jogi képviselet a peres felek részére kötelező, ezért fellebbezés esetén a fellebbezést benyújtó félnek jogi képviselőt szükséges meghatalmaznia, ha jogi képviselővel nem rendelkezik a fellebbezést a bíróság hiánypótlási felhívás kiadása nélkül visszautasíthatja.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, kivéve, ha a felek bármelyike tárgyalás tartását kéri, a bíróság azt indokoltnak tartja, vagy a 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 15 napon belül tárgyalás tartását kérheti.

A felek kérelme alapján sem kell tárgyalást tartani, ha az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 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 előlegzett költség megfizetésére vonatkozik a fellebbezés csak a teljesítési határidővel, vagy a részletes fizetés engedélyezésével, illetve az előzetes végrehajthatósággal kapcsolatos, vagy a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul.

### **INDOKOLÁS**

- [1] A bíróság a felek által csatolt dokumentumok alapján az alábbi tényállást állapította meg:
- [2] A felperesek, mint zálogkötelezettek az ELLA Első Lakáshitel Zrt.-vel 2007. március 7. napján a \_\_\_\_\_ közjegyző által kiállított \_\_\_\_\_ 2007 számú közjegyzői okiratba foglaltan \_\_\_\_\_ számon (közjegyzői okirat A/II. rész), \_\_\_\_\_ számon (közjegyzői okirat B/II. rész) valamint \_\_\_\_\_ számon (közjegyzői okirat C/II. rész) önálló zálogjogot alapító szerződéseket kötöttek. A per tárgyát képező B/II. alatti zálogszerződés alapján a felperesek tulajdonában lévő \_\_\_\_\_ helyrajzi számú, természetben \_\_\_\_\_ szám alatti ingatlant a második ranghelyen a 92.586,- CHF összegű kölcsön biztosítására önálló zálogjoggal terhelték meg. Az ELLA Első Lakáshitel Zrt. jogutódja az AXA Kereskedelmi Bank Zrt, majd annak jogutódja az AXA Bank Europa SA lett.
- [3] A perrel érintett kölcsönszerződést és jelzálogszerződést a \_\_\_\_\_ közjegyzői irodájában 1 \_\_\_\_\_ /2013. számú közjegyzői okiratba foglalt felmondó nyilatkozat megszüntette az önálló zálogjoggal biztosított B/I. és C/I. jelölésű kölcsönszerződést és a tartozásokat egy összegben lejárttá tette, továbbá felmondta a B/II és C/II alatti zálogszerződéseket is. A közjegyzői okirat I. r. felperes részére 2013. február 28. napján, míg II. r. felperes részére 2013. március 1. napján került kézbesítésre. A teljesítésre megszabott határidő 2013. március 18. napján telt le a felperesekkel szemben, így a teljesítés elmulasztásával a követelés végrehajthatóvá felperesekkel szemben 2013. március 19. napján vált.
- [4] A perrel érintett szerződéses állomány átruházásra került az OTP Bank Nyrt. (alperes) részére.
- [5] A perrel érintett követelés a perben nem álló OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. részére engedményezésre került, a perrel érintett követelést biztosító önálló zálogjog átruházására nem került sor.
- [6] Az engedményezésről szóló, 2016. november 1. napján kelt értesítés és teljesítési utasítás felperesek részére 2016. november 25. napján került kézbesítésre.
- [7] Az alperes a per kezdetéig, illetve az ítélethozatalig terjedő időben a javára bejegyzett önálló zálogjog alapján a zálogtárgyból kielégítést nem keresett.

- [8] A felperesekkel szemben a zálogjoggal biztosított követelés végrehajthatósága 2018. március 19. napján elévült.
- [9] A felperesek 2020. március 19. napján kelt levelükben kérték az alperest a törlési engedély kiadására, melyet az 2020. április 15. napján vett át. Az alperes nem reagált a megkeresésre, a perben nem álló OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. megtagadta a törlési engedély kiadását.
- [10] A felperesek által 2020. május 22. napján előterjesztett keresetükben azt kérték, hogy a bíróság rendelje el a Pest Megyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan nyilvántartásban helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lap III. részében 7. sorszámán bejegyzett 92.586,- CHF kölcsönösszeg és járulékai erejéig bejegyzett önálló jelzálog jog törlését és kötelezze az alperest ennek tülésére a bíróság.
- [11] Keresetüket a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 324. § (1) és (2) bekezdésére, 259. § (3) bekezdésére, 325. § (1) bekezdés, 326. § (1) bekezdésére, valamint 327. § (3) bekezdésére, továbbá a törlési kereset előterjeszthetősége körében az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § (1) bekezdésének c) pontjára, valamint a 62. § (2) bekezdésére alapították.
- [12] A törlési kereset közvetlen előterjesztésének előfeltételeként az Inyvtv. 62. § (2) bekezdésében előírt előfeltétel vizsgálata körében előadták, hogy eredménytelenül kísérelték meg az alperestől a törlési engedély beszerzését.
- [13] A felperesek keresetüket arra alapították, hogy mivel a felmondás részükre 2013. február 28., illetve március 1. napján kézbesítésre került, az elévülési idő velük szemben 2013. március 16., illetve 2013. március 17. napján megkezdődött. Hivatkoztak arra, hogy a felmondással a kölcsönszerződés végrehajthatóvá vált, azaz ettől kezdve a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. tv. (Vht.) 23/C. § (1), (2) bekezdése alapján záradékolható lett volna a zálogszerződés.
- [14] A felperesek előadták, hogy a 2014. évi XXXVIII. törvény (DH 1. törvény) hatálybalépésétől (2014. július 19. napjától) az elszámolás részükre való kézbesítésének napjáig, vagyis 2015. április 30-ig a követelés végrehajthatóságának ideje nyugodott, DH 1. törvény 1. § (7) bekezdés. Ez a nyugvás az elévülési határidőt azonban nem befolyásolta, mert a nyugvás megszűnését követően még több mint egy év volt hátra az elévülésből (BDT2004.1025).
- [15] Érvelésük szerint ezért az I. r. felperessel szemben a követelés végrehajthatósága 2018. március 16-án, míg II. r. felperes tekintetében 2018. március 17. napján bekövetkezett. Hivatkoztak a BH 2014. 151. számú eseti döntésre, valamint a Kúria Gfv.I.30.145/2020/6. precedensképes döntésére, melyek értelmében a végrehajtási záradékkal ellátható okiratok alapján közvetlenül végrehajtható követelések az okiratban meghatározott határidő elteltével nemcsak esedékessé, hanem 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 az rPtk. 327. § (3) bekezdése az irányadó. Ha mód van végrehajtási kényszer közvetlen alkalmazására, akkor csak a végrehajtási cselekményt lehet olyan célravezető jogérvényesítési lépésnek tekinteni, mely az elévülés megszakítását eredményezheti. A felperesek ezen jogeseten túlmenően hivatkoztak a BH + 2014.347. számú

az előbbi bírósági határozattal egybevágó tartalmú eseti döntésre is.

- [16] Elévülést megszakító körülmény hiányában a kölcsönszerződésből fakadó követelés elévült, így a rPtk 259. § (3) bekezdés alapján az alperes jelzálogjogra való jogosultsága is megszűnt.
- [17] A felperesek jogi képviselője ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontján kérte megállapítani a keresetlevélhez csatolt költségjegyzékre tekintettel.
- [18] Az alperes a kereset elutasítását kérte és marasztalni kérte a felpereseket a peres eljárással felmerült perköltségében.
- [19] Érdemi védekezésében arra hivatkozott, hogy az elévülést mind az engedményezésről szóló 2016. november 1-jén átvett engedményezési értesítő, mind pedig a 2016. november 17. napján átvett fizetési felszólítás megszakította, így az nem évült el.
- [20] Hivatkozott arra, hogy a végrehajtani kívánt követelés elévülése és a végrehajtási jog elévülése nem eshet egy időpontra. Az alperes álláspontja szerint ez következik a Vht. 57. § (1) bekezdésében foglalt azon megfogalmazásból is, miszerint a végrehajtási jog a végrehajtandó követeléssel együtt évül el. Ez a jogszabályi rendelkezés is különbséget tesz a végrehajtani kívánt követelés és a végrehajtási jog elévülése között, tehát e két időpont nem eshet egybe.
- [21] Ezen kívül hivatkozott a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 528. § (2) bekezdés a) pontjának megfogalmazására is, mely szerint az adós keresettel kérheti a végrehajtási záradékkal ellátott okirattal és az azzal egy tekintet alá eső végrehajtható okirattal elrendelt végrehajtás megszüntetését, vagy korlátozását, ha a végrehajtani kívánt követelés, illetve a végrehajtási jog elévült. E körben hivatkozott arra, hogy az 'illetve' kifejezés nem csak vagylagosságként, hanem 'és' szó behelyettesítésével egybeeső körülményeket és időpontokat is jelenthet. A közokirat végrehajtási záradékkal történő ellátásának sajátosságából álláspontja szerint ugyanis az következik, hogy mind a követelés, mind a végrehajtási jog elévülhet. Tehát két külön jogintézményről van szó.
- [22] Végezetül hivatkozott arra is, hogy a végrehajtani kívánt követelés és a végrehajtási jog elévülése eltérő kezdő időpontját maga a rPtk. 327. § (3) bekezdése is alátámasztja, mely rendelkezés szerint, ha az elévülést megszakító eljárás során végrehajtható határozatot hoztak, az elévülést csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg. Azzal érvelt, hogy a Vht. 23/C. § (5) bekezdésében foglalt teljesítési határidő feltételeit teremti meg csupán a közjegyzői okiratban foglalt felmondás, azaz a közjegyzői okiratban foglalt szerződést végrehajtási záradékkal lehet ekkor ellátni. A felmondás azonban nem minősül a rPtk. 327. § (3) bekezdésében foglalt elévülést megszakító eljárásnak. Ellenkező álláspont elfogadása esetén elévülést megszakító eljárásról beszélnénk, amely azt feltételezi, hogy már a felmondást megelőzően megkezdődött az elévülés, mely logikailag kizárt.
- [23] Utalt arra is, hogy a közjegyzői okiratban foglalt követelés végrehajtási záradékkal történő ellátása az igényérvényesítés szempontjából könnyebbséget jelent, azonnali végrehajthatóságot, de az nem eredményezheti azt, hogy a jogosult a követelését esetlegesen peres úton ne tudja érvényesíteni, mert a közvetlenül végrehajtható követelések nemcsak esedékessé, hanem végrehajtvá is válnak. Ezt a gondolatmenetet követve a követelés

esedékessé válásakor a rPtk. 327. § (1) bekezdésében felsorolt követelés elévülését megszakító cselekmények sem szakítanak meg az elévülést, mert a végrehajtási jog miatt a rPtk. 327. § (3) bekezdése alapján az elévülést csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg. Az előzőekből következően mind a jogosult, mind a kötelezett rosszabb helyzetbe kerülne, mint ha nem foglalták volna közokiratba a követelést. E körben hivatkozott az Alaptörvény 28. §-ára is.

[24] Az alperes perköltségigényét a jogi képviselőjének ügyvédi munkadíjában jelölte meg azzal, hogy a jogi képviselő Áfa fizetésére köteles, díját pedig a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet alapján kéri megállapítani a költségjegyzékben foglaltakra is figyelemmel.

[25] **A kereset alapos.**

[26] A bíróságnak mindenekelőtt abban az előkérdésben kellett állást foglalnia, hogy az Inyvtv. 62. § (2) bekezdésében a 62. § (1) bekezdés c) pontja esetére előírt előzetes előfeltétel a felperesek részéről igazolt-e.

[27] A felperesek által igazolt és az alperes által nem vitatott pert megelőző megkeresés a perrel érintett jelzálogjog törlésére vonatkozó törlési engedély kiadása iránt kellően alátámasztja, hogy a felperesek eredménytelenül kísérelték meg az Inyvtv. 62. § (2) bekezdés szerinti eljárást, így törlési per indítására a felperesek jogosultak voltak.

[28] A becsatolt tulajdoni lap szerint az ingatlannyilvántartásban helyrajzi számon nyilvántartott, természetben szám alatt található ingatlan tulajdoni lapján III.7. sorszámom bejegyzett 92.586,- CHF kölcsönösszeg jogosultja az alperes, azonban a periratokhoz csatolt engedményezési értesítő akként fogalmazott, hogy az alperes a követelést annak biztosítékaival együtt az OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt-re ruházta át, továbbá a törlési engedély tárgyában nem az alperes, hanem a perben nem álló OTP Faktoring Zrt. válaszolt a felpereseknek, ezért az önálló zálogjog jogosultjának tisztázására a bíróság az alperest – a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban foglaltakkal szembeni – utólagos bizonyításra hívta fel, amelynek azonban határidőben alperes nem tett eleget, így a bíróság a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai alapján állapította meg a zálogjog jogosultjának személyét, aki az alperes. Ezt támasztotta alá az a berekesztés előtti alperesi nyilatkozat is, miszerint alperesi jogi képviselő többszöri megkeresésére sem kapott egyértelmű választ, és csak utalást tett arra, hogy a zálogjog átjegyzése az OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt-re folyamatban van, azonban a perrel érintett önálló zálogjog tekintetében ilyen eljárás folyamatban létét az ítélelhozatal napján lekért tulajdoni lap nem támasztotta alá.

[29] A jogvita elbírálására a 2013. évi CLXXXVII törvény (Ptké.) 50. § (1) bekezdés értelmében a rPtk. rendelkezései voltak irányadók.

[30] A bíróság a jogvita elbírálása szempontjából jelentőséget tulajdonított annak, hogy a szerződő felek biztosítékú célú önálló zálogjogot alapítottak, mely a bírói gyakorlat (BH 2020.205) alapján a biztosítékú célú alapítás ellenére sem járulékos jellegű. A járulékos jelleg hiánya, melyet a B/II. szerződés 2. pontja ki is mond, azzal jár, hogy az alapul szolgáló jogviszony érvénytelensége, megszűnése, illetve az abból fakadó követelés elévülése nincs kihatással a zálogjogi jogviszonyra. A rPtk 269. § (5) bekezdés utaló szabálya az önálló zálogjog nem járulékos jellegére tekintettel nem hívja fel a rPtk. 259. § (3) bekezdését, így a felperes rPtk.

259. § (3) bekezdésére való utalása nem foghat helyt.

- [31] Ugyanakkor figyelemmel arra, hogy a felperesek által megjelölt jogcím az elévülés volt, érvelésük pedig tartalmilag a végrehajthatóság elévülésének alátámasztására irányult, ezért a bíróság a Pp. 342. § (3) bekezdés által megszabott keretek között maradván vizsgálhatta, hogy a zálogjog törlésének az önálló zálogjogot alapító szerződés kikényszeríthetőségének megszűnésére alapítottan helye van-e. A jogvita elbírálása szempontjából így jelentősége volt annak, hogy a közjegyzői irodájában 2013. számú közjegyzői okiratba foglaltan a perrel érintett zálogszerződés felmondására is sor került mégpedig akként, hogy a kielégítési jog megnyílt után 15 napon belül jogában állt a felpereseknek az alperesi jogelődnél a zálogtárgy közös értékesítését kezdeményezni azzal, hogy ezen határidő eredménytelen leteltét követően „a Hitelező megkezdi a szerződések alapján őt megillető biztosítékai érvényesítését”.
- [32] Az elévülés kezdő időpontja tekintetében a felek között nem volt vita, azonban a bíróság a Pp. 266. § (1) bekezdés alapján annak kezdő napját mindkét felperes és mind a kölcsönszerződés, mind pedig az önálló zálogjogot alapító szerződés tekintetében 2018. március 19. napjában állapította meg figyelemmel az 1960. évi 11. tvr. (régi Ptké) 3. § (3) bekezdésére, miszerint ha a határidő utolsó napja munkaszüneti nap, a határidő a következő munkanapon jár le. 2013. március 15. napja, mely munkaszüneti nap, péntekre esett, míg 16-a szombatra, így mindkét felperes vonatkozásában a teljesítésre nyitva álló határidő 2013. március 18. napján járt le. Az elévülés kezdő időpontja erre tekintettel 2013. március 19. napja.
- [33] A bíróság nem fogadta el a felperesi érvelést az elévülés nyugvása körében. A felperes azzal érvelt, hogy a DH 1. törvény 1. § (7) bekezdés alapján az elévülés nyugodott 2014. július 19. és 2015. április 30. között, azonban azt a bírói gyakorlat (BDT2004.1025) alapján nem kell figyelembe venni. Perbeli esetben a felhívott jogszabályhely nem alkalmazandó, az elévülés nyugvása nem jöhet szóba, mivel a DH 1. törvény 1. § (7) bekezdése arról rendelkezett, hogy ne évülhessenek el azon követelések, amelyek esetében az elévülés már megkezdődött, de annak időtartama az elszámolásra vonatkozó külön törvény megalkotásáig telne el. Erre az esetre a törvény az annak hatálybalépése és a megalkotandó külön törvényben meghatározott időpont közötti időszakra az elévülés nyugvását rendelte. Ezáltal az érintett igények - a rPtk. szabályai szerint - az elévülés nyugvását követő meghatározott ideig, az adott esetben egy évig abban az esetben is érvényesíthetők voltak, ha az elévülési idő már eltelt, vagy abból egy évnél kevesebb volt hátra. Mivel a jogvitában az elévülés a DH 1. törvényben meghatározott időszakban nem telt le, illetve abból több mint egy év volt hátra, így perbeli esetre a DH 1. törvény 1. § (7) bekezdése egyáltalán nem irányadó.
- [34] A bíróság ezt követően tért rá az elévülés megszakadásának vizsgálatára. A bíróság nem látott alapot arra, hogy a Kúria precedensképes BH 2014.151. (Kúria Pfv. I. 20.184/2013/9.) számú határozatában foglaltaktól eltérjen. A bíróság tehát abból indult ki, hogy az önálló zálogszerződés felmondását rögzítő közjegyzői okirattal az végrehajthatóvá válik, mely körülményre és a rPtk. 327. § (3) bekezdésére tekintettel az elévülést már csak végrehajtási cselekmény szakítja meg. A záradékolható okirat esetén a végrehajtható határozat alatt magát a záradékolható közokiratot, s nem a záradékot kell érteni. A rPtk. 327. § (3) bekezdése pedig attól kezdve irányadó, hogy a záradék kiállítása lehetővé válik, amely a teljesítési határidő, azaz a felmondás közlését követően az önkéntes teljesítésre (a zálogtárgy közös értékesítésének kezdeményezésére) nyitva álló határidő leteltét követő nap, mely a perbeli esetben a fent kifejtettek szerint 2013. március 19. napja volt.

- [35] A bíróságnak a továbbiakban az alábbi jogkérdést kellett eldöntenie:
- [36] Vajon a rPtk. 329. § (2) bekezdésében szabályozott azon rendelkezés, miszerint az engedményezés megszakítja az elévülést csak a 327. § (1) bekezdésében foglalt esetekre vonatkozik, vagy pedig rPtk. 327. § (1) bekezdéséhez képest lex specialisként érvényesülő rPtk. 327. § (3) bekezdése mellett is érvényesülő szabály-e.
- [37] A Kúria a Pfv.I.20.639/2015/7. sorszámú határozatában fizetési felszólítás elévülést megszakító természete körében kifejezetten úgy foglalt állást – összhangban a Kúria Pfv.I.20.184/2013/9. (BH 2014.151.) számon közzétett, valamint Gfv.I.30.145/2020/6. számú határozataival –, hogy marasztalást tartalmazó, záradékolható okiratok esetén amennyiben eltelt az okiratban előírt teljesítési határidő a követelés esedékessé, egyben végrehajthatóvá is vált. Mivel az előbb említett időponttól kezdődően az ilyen követelés más hatósági eljárás közbeiktatása nélkül, közvetlenül kikényszeríthető, ezért az elévülés megszakítására már nem elegendő az adósnak címzett, a teljesítésre irányuló írásbeli felszólítás, hanem arra a rPtk. 327. § (3) bekezdése irányadó. Ha tehát az említett esetben megnyílt a lehetőség a végrehajtási kényszer közvetlen alkalmazására, úgy a rPtk. 327. § (3) bekezdésének megfelelően a végrehajtási cselekményt lehet olyan célravezető jogérvényesítési lépésnek tekinteni, amely az elévülés megszakítását eredményezheti.
- [38] A bíróság rögzíti utalással a jogirodalomra [ld.: Pusztahelyi Réka: A magánjogi elévülés, Novotny Alapítvány, 2015, Miskolc, 245 sk. oldal; Gellért György (szerk.) A polgári törvénykönyv magyarázata, KJK Kerszöv, 2004, Budapest, 1169. oldal], hogy nem maga az engedményezés, hanem az engedményezésről való értesítés szakítja meg a rPtk. 329. § (2) bekezdése szerint az elévülést. Az engedményezésről szóló értesítést ekként a teljesítésre felhívás sajátos esetkörének tarthatjuk, amiből pedig következik, hogy ez – mivel sajátos esete a rPtk. 327. § (1) bekezdésben felsorolt egyik elévülést megszakító oknak – értelemszerűen csak az alapesetekben, tehát kizárólag a rPtk. 327. § (1) bekezdés alkalmazási körében érvényesülő elévülést megszakító ok lehet.
- [39] A végrehajtási cselekmény fogalmát a Vht. nem határozza meg, azt a bírói gyakorlat alakította ki. Ebből a szempontból nem annak van jelentősége, hogy az adott cselekményről az adós értesült-e, hanem annak, hogy a cselekmény, vagy nyilatkozat a végrehajtási eljárás szempontjából alkalmas-e joghatás kiváltására, azaz a végrehajtási eljárás megindítására, vagy a már elrendelt végrehajtási eljárásában annak előbbre vitelére. E jognyilatkozatok és cselekmények a végrehajtási cselekmények, amelyek tehát alkalmasak a végrehajtási jog elévülésének megszakítására.
- [40] A bírói gyakorlat értelmében (Kúria Pfv. I. 21.637/2016. [BH 2017.183.]) a végrehajtástól kezdődően az elévülést csak végrehajtási cselekmény, ezek sorában elsőként a végrehajtás elrendelésére irányuló kérelem szakítja meg, melynek előfeltétele, hogy ezzel egyidőben engedményezés alapján a jogutódlás megállapítását is kérjék. Tehát végrehajtható követelés esetén az engedményezés az elévülést nem tudja megszakítani, az csupán az alanyváltozás adósok felé való szignalizálására alkalmas, illetve a végrehajtási eljárásban a jogutódlás megállapításának alapjául szolgál. E körben nem foghat helyt, az az alperesi érvelés, miszerint a Vht. 57. §. (1) bekezdés szóhasználatából is következik, hogy szükségszerűen két különböző fogalomról van szó. A Vht. 57. § (1) bekezdése a végrehajtási jog elévülését a végrehajtandó követeléshez kapcsolja. Teszi ezt azért, mert bár a polgári jogban az általános elévülési idő 5 év, de jogrendszerünk ismer ennél rövidebb elévülési időket is (pl. munkaviszonyokkal

kapcsolatos igények esetén 3 év). Ez a szabály tehát helyes jogértelmezés szerint csupán arra utal vissza, hogy különböző elévülési idők lehetnek, így a végrehajtási eljárásban sincs egységes elévülési idő, hanem az alapul fekvő végrehajtási követeléshez kapcsolt elévülési idő alkalmazandó.

- [41] Az alperesnek a Pp. 528. § (2) bekezdés a) pontjának idézett szóhasználata pedig szintén nem támasztja alá az alperesi hivatkozást, figyelemmel arra, hogy e körben az elévülés az első fordulat esetében (végrehajtani kívánt követelés) azt az esetet jelzi amikor a végrehajtási záradékolásra elkésztetten kerül sor, míg a végrehajtási jog elévülés kitétel arra az elévülésre vonatkozik, ami akkor vizsgálendő, amikor a folyamatban lévő végrehajtásban, pl. végrehajtás szünetelése során kerül sor elévülésre. Ezért a perbeli esetre a kiemelt szófordulatokból következtetés nem vonható le.
- [42] Az alperes hivatkozik továbbá az Alaptörvény 28. §-ára is. E körben kifejezetten azt hozta fel az alperes, hogy amennyiben a felperes által előadott hivatkozást követnének, akkor mind a jogosult, mind a kötelezett rosszabb helyzetbe kerülne, mintha nem foglalta volna közokiratba a követelést, mivel ki van zárva, hogy a felek közötti megegyezés, vagy a kötelezett részéről történő tartozás elismerése megszakítsa az elévülést. A perben az engedményezés, illetve a fizetési felszólítás elévülést megszakító hatását kellett vizsgálni, amelyre az alperesi érvelésből nem vonható le következtetés.
- [43] Mindezekre tekintettel sem a 2016. november 1-jei keltezésű engedményezési értesítő, sem pedig a november 17-ei fizetési felszólítás nem volt alkalmas arra, hogy az elévülést megszakítsa, így a zálogjogi követelés elévülése megállapítható, mely körülmény a felperesek igényét megalapozottá tette és a bíróság ennek megfelelően rendelkezett a zálogjog törlése, valamint a földhivatal megkeresése iránt.
- [44] A per tárgyának értékét a bíróság a Pp. 21. § (2) bekezdés c) pontjára tekintettel 26.246.015,- forintban állapította meg. A felperesek 100 %-ban pernyertesek lettek, ezért a perrel felmerült perköltséget, valamint a felperesek teljes személyes költségfeljegyzési joga folytán le nem rótt illetéket az alperesnek kell viselnie.
- [45] A bíróság a perköltség körében a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján megállapítani kért, költségjegyzékkel igazolt -Ft helyett -Ft-ot tartott megállapíthatónak, figyelemmel arra, hogy a felperesi jogi képviselő a perben maga hivatkozott olyan egyéb eljárásokra (12.P.87.948/2019; 16.P. 86.462/2020), amelyek szerint ugyanezen érvelés mentén jelzálogjog törlése iránti perekben már több ízben eljár, továbbá a bíróság tekintettel volt az ügy egyszerű megítélésére (nem összetett jogkérdés). E körben értékelte a tárgyalások számát is, mindezek alapján a bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján mérsékelte a perköltséget, mivel a megjelölt érték nem állt arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel.
- [46] Az ítélet elleni a Pp. 365 § (2) bekezdés a) pontján alapján fellebbezésnek van helye.

**Budapest, 2021. február 19.**

**dr. Fuglinszky Réka s.k.**







**A Fővárosi Törvényszék  
mint másodfokú bíróság  
ítélete**

**Az ügy száma:** 45.Pf.632.697/2021/5-II.

**Az I. r. felperes:**

**A II. r. felperes:**

**A felperesek képviselője:** Dr. Némethi Gábor egyéni ügyvéd  
1123 Budapest, Táltos utca 15/B. VII. emelet 2.

**Az alperes:** OTP Bank Nyrt.  
1051 Budapest, Nádor utca 16.

**Az alperes képviselője:**

**A per tárgya:** jelzálogjog törlése

**A fellebbezést benyújtó fél:** alperes

**Az elsőfokú bíróság neve és a határozatának a száma:**  
Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt  
21.P.51.596/2020/18-II.

**Rendelkező rész**

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a másodfokú bíróság az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

## I n d o k o l á s

### Az elsőfokú határozat

- [1] Az elsőfokú bíróság ítéletével elrendelte a Pest Megyei Kormányhivatal Hivatal által vezetett, az ingatlanyilvántartásban helyrajzi számú ingatlan, természetben szám alatt található ingatlan tulajdoni lapjának III. részében 7. sorszámon bejegyzett 92.586 CHF kölcsönösszeg és járulékai erejéig bejegyzett önálló zálogjog törlését, és ennek tülésére kötelezte az alperest. Megkeresni rendelte a jogerős ítélettel a Pest Megyei Kormányhivatal Hivatalát a fentiek teljesítése céljából. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek Ft perköltséget, továbbá a NAV külön felhívására fizessen meg elsőfokú eljárási illetéket.

Érvelésének lényegét a Kúria precedensképes BH2014.151. számú döntésére alapította, mely szerint az önálló zálogszerződés felmondását rögzítő közjegyzői okirattal az végrehajthatóvá válik, ezért tekintettel a régi Ptk. 327. § (3) bekezdésére az elévülést már csak végrehajtási cselekmények szakítják meg. A záradékolható okirat esetén a végrehajtható határozat alatt magát a záradékolható közokiratot és nem a záradékot kell érteni, és a Ptk. 327. § (3) bekezdése attól kezdve irányadó, hogy a záradék kiállítása lehetővé válik, amely a teljesítési határidő, azaz a felmondás közlését követően az önkéntes teljesítésre nyitva álló határidő leteltét követő nap, mely a perbeli esetben 2013. március 19. napja volt. Ilyen – a Ptk. 327. § (3) bekezdésében meghatározott – elévülést megszakító körülmény nem következett be a jelen per megindításáig, illetve az ítélethozatalig terjedő időben, tehát a felperesekkel szemben a zálogjoggal biztosított követelés végrehajthatósága 2018. március 19. napján elévült.

### A fellebbezési kérelem és ellenkérelem

- [2] Az alperes fellebbezése tartalma szerint az elsőfokú ítélet megváltoztatására, a felperes keresetének elutasítására és a felperes perköltségben történtő marasztalására irányult. Fellebbezése indokolásában teljes mértékben megismételte az elsőfokú eljárásban előterjesztett érdemi ellenkérelmében foglaltakat és kifejtette, hogy fogalmilag kizárt, hogy a végrehajtani kívánt követelés és a végrehajtási jog elévülésének kezdő időpontja egybe essen. Ez következik a Vht. 57. § (1) bekezdésében foglalt ama megfogalmazásból is, mi szerint a végrehajtási jog a végrehajtandó követeléssel együtt évül el. Ez a jogszabályi rendelkezés is különbséget tesz a végrehajtani kívánt követelés és a végrehajtási jog elévülése között, vagyis e két időpont nem eshet egybe. Ebben a körben hivatkozott a Pp. 528. § (2) bekezdés a) pontjának megfogalmazására is (...végrehajtani kívánt követelés, illetve a végrehajtási jog elévült), mert álláspontja szerint az itt alkalmazott „illetve„ kifejezés nem csak vagylagosságként, hanem az „és” szó behelyettesítését is jelentheti, vagyis ez is azt jelenti,

hogy a közokirat végrehajtási záradékkal történő ellátásának sajátossága az, hogy a követelés elévülése és a végrehajtási jog elévülése két külön jogintézmény.

Ismét előadta, hogy a végrehajtani kíván követelés és a végrehajtási jog elévülése eltérő kezdő időpontját maga a régi Ptk. 327. § (3) bekezdése is alátámasztja, mely rendelkezés szerint ha az elévülést megszakító eljárás során végrehajtható határozatot hoztak, az elévülést csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg. Azzal érvelt, hogy a Vht. 23/C. § (5) bekezdésében foglalt teljesítési határidő feltételeit teremti meg csupán a közjegyzői okiratba foglalt felmondás, azaz ekkor végrehajtási záradékkal lehet ellátni a közjegyzői okiratot. A felmondás azonban nem minősül a régi Ptk. 327. § (3) bekezdésében foglalt elévülést megszakító eljárásnak. Az ezzel ellentétes álláspont azt feltételezi, hogy már a felmondást megelőzően megkezdődött az elévülés, ami logikailag kizárt. Álláspontja szerint a közjegyzői okiratba foglalt követelés végrehajtási záradékkal történő ellátása az igényérvényesítést megkönnyítő körülmény, de ez nem eredményezheti azt, hogy a jogosult a követelését esetlegesen peres úton ne tudja érvényesíteni, mert a közvetlenül végrehajtható követelések nem csak esedékessé, hanem végrehajthatóvá is válnak. Abban az esetben, ha a követelést tartalmazó közjegyzői okirat nem látható el végrehajtási záradékkal – mert például a közjegyző a végrehajtási záradék kibocsátása iránti kérelmet elutasítja -, akkor – ha elfogadjuk, hogy a követelés esedékessé válásával a végrehajtási jog elévülése is megkezdődött – már csak végrehajtási cselekmény szakíthatná meg az elévülést, ami azt eredményezné, hogy a jogosult el van zárva annak lehetőségétől, hogy olyan pert indítson, amely elévülés megszakítására alkalmas. Ezt a gondolatmenetet követve a követelés esedékessé válásakor a régi Ptk. 327. § (1) bekezdésében felsorolt követelés elévülését megszakító cselekmények sem szakítanak meg az elévülést, mert a végrehajtási jog miatt a Ptk. 327. § (3) bekezdése alapján azt már csak a végrehajtási cselekmények szakíthatják meg. Ezekből következően mind a jogosult, mind a kötelezett rosszabb helyzetbe kerülne, mint ha nem foglalták volna közokiratba a követelést. E körben hivatkozott az Alaptörvény 28. §-ában foglaltakra azzal, hogy a jogalkotónak nem lehetett célja, hogy a peres feleket belekényszerítse egy peres eljárásba. Ezzel ugyanakkor mind a jogosult, mind a kötelezett rosszabb helyzetbe kerülne, mint ha nem foglalta volna közokiratba a követelést, mert így ki van zárva, hogy a felek közötti megegyezés, vagy a kötelezett részéről történő tartozás elismerése megszakítsa az elévülést.

Kitartott azon álláspontja mellett, hogy az elévülést megszakította a 2016. november 1. napján kelt engedményezési értesítő és teljesítési utasítás a jogutód engedményes részéről, a 2016. november 17. napján kelt tájékoztatás az engedményezésről és felszólítás teljesítésre, továbbá a tájékoztatás panasz kivizsgálásáról és tájékoztatás alperes részéről. Ennek megfelelően hivatkozása szerint a végrehajtási jog elévülésének kezdő időpontja a közjegyzői záradékolás időpontja, vagyis 2019. április 3. napja. Abból a szempontból is vitatta a felperes álláspontját és ilyen módon az elsőfokú ítéletben foglaltakat is, hogy ez a fajta értelmezés ellehetetlenítené az esetleges felmondás utáni egyezségkötési folyamatot, hiszen a pénzügyintézetnek azonnal végrehajtási eljárást kellene kezdeményeznie az adósokkal szemben. Fellebbezése szóbeli kiegészítésében hivatkozott a Fővárosi Törvényszék 47.Pf.637.523/2020/4. számú határozatára, mely a felperes jogi álláspontját támasztja alá.

[3] Fellebbezési ellenkérelmükben a felperesek az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az alperes perköltség viselésére kötelezését kérték.

Kifejtette a már az elsőfokú eljárás során is rögzített álláspontját, hivatkozva ebben a körben a BH2014.8.347. számú, a BH2014.151. számú ítéletekre, melyekből részletesen idézett, és

rögzítette, hogy a Kúria ezt a töretlen gyakorlatot követte a Pfv.20.639/2015/7., a Pfv.21.768/16/9. és a Pfv.21.122/2018/6. számú ítéleteiben. Ezen érvelés lényege az, hogy a végrehajtási záradékkal ellátható okiratok alapján közvetlenül végrehajtható követelések az okiratban meghatározott határidő elteltével nemcsak esedékessé, egyszer és mind végrehajthatóvá is válnak. Az ilyen követelések esetében a végrehajtási jog elévülése akkor kezdődik, amikor a követelés végrehajtási úton való érvényre jutásának valamennyi feltétele bekövetkezett, vagyis – a további feltételek fennállta esetén – a követelés teljesítési határidejének leteltét követő napon. Ettől az időponttól kezdve az ilyen követelések más hatósági eljárás közbeiktatása nélkül végrehajtás útján közvetlenül kikényszeríthetők, ezért elévülés megszakítására a Ptk. 327. §-ának (3) bekezdése az irányadó, vagyis: ha lehetőség van végrehajtási kényszer közvetlen alkalmazására, akkor csak a végrehajtási cselekményt lehet olyan célravezető jogérvényesítési lépésnek tekinteni, amely az elévülés megszakítását eredményezheti.

Az engedményezési értesítés elévülést megszakító hatására vonatkozó fellebbezési okfejtés kapcsán hangsúlyozta, hogy a Ptk. 327. § (3) bekezdése speciális szabály az elévülést megszakító jogi tényekhez képest, ami felülírja a Ptk. 327. § (1) bekezdésében és a 329. § (2) bekezdésében szereplő elévülést megszakító tényeket, vagyis ha az elévülést megszakító eljárás során végrehajtható határozatot hoztak, az elévülést csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg. E körben a Kúria BH2017.6.183. számú ítéletéből idézett.

Kiemelte, hogy a jogvita elbírálása szempontjából annak van jelentősége, hogy a közjegyzői okiratba foglalt felmondással a perrel érintett önálló zálogszerződés felmondására is sor került és ezzel alperesi jogelőd kielégítési joga megnyílt, mégpedig végrehajtható módon. Emiatt a végrehajthatóság elévülésére speciális szabály, a Ptk. 327. § (3) bekezdése tartalmaz rendelkezést, vagyis csak végrehajtási cselekmény szakítja meg az elévülést, a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 57. § (4) bekezdése ezt annyiban pontosítja, hogy a végrehajtási jog elévülését bármely végrehajtási cselekmény megszakítja. Egyébként a Vht. 57. § (1) bekezdése szerint a végrehajtási jog a végrehajtandó követeléssel együtt évül el. Ebből eredően a végrehajtási jog a végrehajtandó zálogjoggal évül el. Amennyiben tehát az önálló zálogjog érvényesíthetősége végrehajtás útján már nem lehetséges, abban az esetben az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontja szerint törölhető a zálogjogi bejegyzés az ingatlanyilvántartásból.

A felperes által hivatkozott határozat kapcsán hangsúlyozta, hogy a Vht. 13. § (1) bekezdés a), c) pontjai rögzítik, hogy mikor valósulnak meg a végrehajtás feltételei, ekkortól már csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg az elévülést. A végrehajtás feltételei záradékolható okirat esetében nem magával a záradékkal, hanem a felmondással valósulnak meg.

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

- [4] A fellebbezés nem alapos.
- [5] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és annak valamennyi kifejtett indokával is maradéktalanul egyetértett, ezért azt helybenhagyta a 2016. évi CXXX. törvény A Polgári Perrendtartásról (Pp.) 383. § (2) bekezdése és 386. § (4) bekezdése – helyes indokai - alapján.

- [6] A fellebbezésben foglaltak alapján szögezi le a másodfokú bíróság, hogy a felperes fellebbezési ellenkérelmében tett okfejtés az 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 327. § (3) bekezdésének alkalmazhatósága körében minden tekintetben helytálló, a másodfokú bíróság is a BH2014.151. számú esetre utal, mely szerint a végrehajtási záradékkal ellátható okiratok alapján közvetlenül végrehajtható követelések az okiratban meghatározott határidő elteltével nem csak esedékessé, egyszer s mind végrehajthatóvá is válnak. Az ilyen követelések esetében a végrehajtási jog elévülése – az egyéb feltételek fennállása esetén – a követeléssel 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 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.
- Kétségtelen tény, hogy a Ptk. – ahogyan azt az alperes is idézte – az elévülést megszakító eljárás során végrehajtható határozat hozataláról tesz említést, ugyanakkor azonban az 1994. évi LIII. törvény A bírósági végrehajtásról (Vht.) 13. § határozza meg, hogy mikor lehet végrehajtható okiratot kiállítani, és a Vht. 13. § (5) bekezdése szerint az okiraton alapuló követelés végrehajtására megfelelően irányadók az (1) bekezdésben foglaltak, vagyis ha a végrehajtandó határozat kötelezést (marasztalást) tartalmaz, jogerős, végleges, vagy előzetesen végrehajtható, ... és a teljesítési határidő letelt. Ezt a kritériumot a közjegyzői okiratba foglalt követelés és a követelés lejárta vonatkozó közjegyzői okiratba foglalt felmondás megalósítja, vagyis a végrehajtható határozatot ez esetben eme közjegyzői okiratok pótolják.
- Ezek rendelkezésre állása esetén a végrehajtási záradék mint végrehajtási cselekmény kibocsátható. Éppen ez a lényege a banki kölcsönszerződések és a biztosítéki típusú önálló zálogjogot alapító szerződések esetében a közjegyzői okiratba foglalásnak. Az alperes által hivatkozott másodfokú határozat jogi álláspontjával szemben a Ptk. kommentár azt rögzíti az elévülést megszakító perben született jogerős ítélet kapcsán, hogy az annak meghozatalától számított elévülést nem szakítja meg az írásbeli felszólítás vagy a követelés megállapodással történő módosítása, csak a végrehajtási eljárás kezdeményezése. Tehát függetlenül attól, hogy a Vht. 10. § a) pontja szerint ebben az esetben is a bíróság által kibocsátott végrehajtási lap minősül végrehajtható okiratnak, az elévülés a jogerős ítélet meghozatala napján kezdődik, és azt csak végrehajtás kezdeményezése, vagyis végrehajtási cselekmény szakítja meg.
- [7] A már kifejtettek értelmében az engedményezési értesítő azért nem lehetett alkalmas az elévülés megszakítására, mert hatósági eljárás közbeiktatása nélkül végrehajtás útján közvetlenül kikényszeríthető követeléssel rendelkezett az alperes, illetve jogelődje, így kizárólag a Ptk. 327. § (3) bekezdésében foglalt végrehajtási cselekmények lettek volna alkalmasak az elévülési idő megszakítására, ilyen cselekmények pedig az elévülési idő alatt nem történtek.
- [8] A fellebbezésnek azon hivatkozása kapcsán, hogy a végrehajtási záradékkal történő ellátás lehetősége az igényérvényesítés szempontjából könnyebbéget jelent, de nem eredményezheti azt, hogy peres utat ne vehessen igénybe a jogosult arra utal a másodfokú bíróság, hogy – ahogy fentebbiekben is rögzítette már – a közjegyzői okiratba foglalásnak éppen az a lényege, hogy más hatósági eljárás nélkül a végrehajtási záradék kibocsátása útján végrehajtható követeléssel rendelkezzen a jogosult. Amennyiben ezt a jogát nem gyakorolva

polgári perben kívánja igényét érvényesíteni, az az elévülés fentiek szerinti bekövetkeztét nem befolyásolja. Nyilván nem ez a helyzet, ha a záradék valamely érdemi okból nem kibocsátható, hisz abban az esetben nem lesz megállapítható az sem, hogy végrehajtási záradékkal ellátható okirat állt rendelkezésre, és emiatt csak a végrehajtási cselekmények szakíthatják meg az elévülést.

- [9] Azon fellebbezési hivatkozás sem alapos, hogy az elsőfokú bíróság jogi okfejtését elfogadva kizárt lenne a felek közötti megegyezés, illetve az egyezségkötési folyamatot lehetetleníteni el az, ha a pénzügynek azonnal végrehajtási eljárást kellene kezdeményeznie az adósokkal szemben, hiszen a végrehajtási eljárás folyamatban léte alatt sem kizárt az egyezségkötés, továbbá a felmondást követően záradékolhatóvá vált közokirat nyomán a végrehajtási jog 5 éves elévülési ideje alatt megfelelő idő áll rendelkezésére a jogosultnak és a kötelezettnek arra nézve, hogy amennyiben megegyezési szándéka van, ezt teljesítsék, más kérdés, hogy záradékolható okirat esetében ezek a cselekmények a végrehajtási jog elévülését nem szakítják meg.

### **Záró rész**

- [10] Az alperes pereszes lett, ezért köteles megfizetni a Pp. 83. § (1) bekezdése értelmében a felpereseket képviselő ügyvéd 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján annak figyelembevételével megállapított ügyvédi munkadíjat mint másodfokú perköltséget, hogy a fellebbezésre tett észrevételükben a felpereseknek ugyanazt az érvelést kellett kifejtenie, amit az elsőfokú eljárás során már előterjesztettek figyelemmel a fellebbezési hivatkozásokra, továbbá arra a körülményre tekintettel, hogy az ügyben egy másodfokú tárgyalás megtartására került csupán sor.

Budapest, 2021. június 23.

dr. Szecskóné dr. Kiss Adrienn s.k.      dr. Oros Ágnes Katalin s.k.      dr. Schöner Nóra Enikő s.k.  
a tanács elnöke                                      előadó bíró                                      bíró