



A Fővárosi Törvényszék

a dr. Csuka Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Csuka Zoltán Pál, 7400 Kaposvár, Németh I. fasor 47. 3/14.) által képviselt

████████████████████ I.r.

a dr. Csuka Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Csuka Zoltán Pál, 7400 Kaposvár, Németh I. fasor 47. 3/14.) által képviselt

████████████████████ II.r.

felpereseknek

a ██████████ Iroda (ügyintéző: ██████████
██████) által képviselt

OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. (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 az alperest annak tülésére kötelezi, hogy a Baranya Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a ██████████ helyrajzi számú, természetben a ██████████ szám alatti, és a ██████████ helyrajzi számú, természetben a ██████████ szám alatti ingatlanokra 135.855 CHF és járulékai erejéig 3████████/2017.01.24. és 36.898 CHF és járulékai erejéig 3████████/2017.01.24. számú határozatokkal bejegyzett önálló zálogjogot törölje.

Kötelezi a bíróság az alperest, hogy az állam javára, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felhívására fizessen meg ██████████ Ft feljegyzett eljárási illetéket.

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

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, melyet a Fővárosi Törvényszéken kell az elektronikus kapcsolattartást választó, illetőleg arra kötelezett félnek elektronikus úton benyújtani a Fővárosi Ítéltáblához címezve.

A másodfokú eljárásban a jogi képviselőt 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 képviselőt 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 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 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

- [1] A Felperesek, mint önálló zálogjog-kötelezettek 2007. június 08. napján az Ella Első Lakáshitel Zrt.-vel kölcsönszerződéshez tartozó önálló zálogjogot alapító szerződést kötöttek, amely alapján felperesek közös tulajdonában álló [REDACTED] és az I.r. felperes tulajdonát képező [REDACTED] szám alatti ingatlanokat, mint a kölcsönszerződés biztosítékát önálló zálogjoggal terhelték meg.
- [2] Az ELLA Első Lakáshitel Zrt. jogutódja az AXA Kereskedelmi Bank Zrt., annak jogutódja AXA Bank Europe SA.
- [3] [REDACTED] közjegyző a 2013. június 03. napján kelt 1 [REDACTED]/2013. számú közjegyzői okiratba foglalta a kölcsönadó és zálogjogosult képviselőinek felmondó nyilatkozatát, amellyel a szerződést megszüntette és a tartozást egy összegben lejárttá tette. A felmondás értelmében a követelés 2013. június 14. napján vált esedékessé. A követelés többszöri jogutódlást követően az OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt.-re került engedményezésre.
- [4] Az OTP Faktoring Zrt., mint az AXA Bank jogutódja, 2019. január 11. napján terjesztett elő végrehajtási záradék kiállítására iránti kérelmet a felperesekkel szemben.
- [5] [REDACTED] közjegyző 2019. szeptember 06. napján végrehajtási záradék kiállításával végrehajtást rendelt el a felperesek ellen. A végrehajtási eljárás foganatosítását

2019. szeptember 18. napján kezdte meg [REDACTED] Végrehajtói Irodája 1 [REDACTED]/2019 és 1 [REDACTED]/2019. számon.

- [6] A felperesek kérelmére a Pécsi Törvényszék 1.Pf.20.315/2020/5. számú, 2020. szeptember 10. napján, és a Pécsi Törvényszék, mint II. fokú bíróság 1.Pf.20.337/2020/7. számú, 2020. október 01. napján kelt jogerős ítéletében állapította meg azt, hogy a végrehajthatóság elévült.
- [7] Felperesek levélben kérték alperest a törlési engedély kiadására, melyre az alperes a 2020. november 09. napján kelt levelében, úgy nyilatkozott, hogy a követelés nem évült el, ezáltal a törlési engedélyt sem adta meg.

A felperes keresete

- [8] A felperes az alperes keresetét az alperes javára bejegyzett önálló zálogjog elévülésére alapította. A Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 259. § (3) bekezdésére és a 269. § (3) hivatkozott. Előadta, hogy az ELLA – AXA – OTP Faktoring Zrt. láncolatban a követelés alapjául szolgáló jogviszony és az önálló zálogjog nem vált el egymástól. E körben szerződéses jogutódlás következett be, amely kiterjedt mind az követelés alapjául szolgáló jogviszonyra, mind az önálló zálogjogra. Az OTP Faktoring Zrt. mind a kölcsönszerződésből, mind az önálló zálogjogból eredő jogosultságot szerezte meg, aki az önálló zálogjog megszerzésekor az alapul szolgáló kölcsön jogviszonyt is ismerte. Ebből fakadóan a kölcsön jogviszonyból származó kifogást –elévülés – érvényesítheti a zálogkötelezett az önálló zálogjogosult felé.
- [9] A felperes hivatkozott arra is, hogy rPtk. 325. § (1) szerint az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet. A rPtk. 327. § (3) bekezdése szerint, ha az elévülést megszakító eljárás során végrehajtható határozatot hoztak, az elévülést csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg. A záradékolható közjegyzői okirat esetében a felmondással a követelés végrehajthatóvá vált. A végrehajtási jog esetében – vagyis ha a bírósági eljárás során végrehajtható határozat született – a (3) bekezdés kimondja, hogy azt csak végrehajtási cselekmény szakítja meg, a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 57. § (4) bekezdése ezt annyiban pontosítja, hogy a végrehajtási jog elévülését bármely végrehajtási cselekmény megszakítja. Ekörben a BH.2014.8.347 számon közzétett eseti döntést is kérte figyelembe venni.
- [10] A közjegyzői okiratba foglalt felmondással a követelés végrehajthatóvá vált, mert az 1994. évi LIII. tv. (Vht.) 23/C § (1)-(2) bekezdése szerint a közjegyzői okiratokkal a végrehajtási záradék kiállítható lett volna, tehát a követelés végrehajthatóvá vált.
- [11] Az Inyvtv. 62. §-a (1) bekezdésének c) pontja alapján a bejegyzés törlését az az érdekelt kérheti, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült. A (2) bekezdése szerint keresetindításnak az (1) bekezdés c) pontja alapján akkor van helye, ha az ingatlanügyi hatósági eljárásban a bejegyzés nem törölhető, illetve a sérelem nem orvosolható, továbbá, ha azokat eredménytelenül kísérelték meg. Felperes a 2020. október 30-án kelt levelében kérte alperest a törlési engedély kiadására, amely eredménytelen volt, tehát a felperes igényét kizárólag perben érvényesíthette.

- [12] A 2/2021. Polgári jogegységi határozatot is kérte alkalmazni.
- [13] Kérte a perrel felmerült költségei megtérítését is, melynek mértékét [REDACTED] Ft-ban határozta meg azzal, hogy áfa fizetésére nem köteles.

Az alperes érdemi ellenkérelme

- [14] Az alperes a kereset elutasítását és a felmerült költségei megtérítését kérte.
- [15] Álláspontja szerint a felperes tévedett, amikor azt állította, hogy a kölcsönszerződés nem válik el az önálló zálogjogtól. Ezt a kölcsönszerződés 2. pontja is megerősíti. Az önálló zálogjog még akkor sem járulékos jellegű mellékkötelezettség, ha egyébként kölcsönszerződés biztosítására alapították. A kölcsönnyújtás és az önálló zálogjog alapítása két külön igény, amely két külön jogviszonyt keletkeztet. A járulékos jelleg hiánya miatt az alapul szolgáló jogviszony elévülése sem hat ki a zálogjogi jogviszonyra.

A felperes keresete az alábbiak szerint **megalapozott**.

- [16] A bíróság a tényállást a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 279. § (1) bekezdése szerint a perben csatolt okiratok tartalma alapján állapította meg a Pp. 265. § (1) bekezdésében írt bizonyítási szabály alapulvételével.
- [17] A bíróság a per érdemében hozott kérdések vizsgálata előtt az Inytv. 62. § (2) bekezdésében a 62. § (1) bekezdés c) pontja esetére előírt előzetes előfeltétel igazoltságában foglalt állást. A felperesek által csatolt és az alperes által nem vitatott, a pert megelőzően megküldött, az önálló jelzálogjog törlésére vonatkozó törlési engedély kiadása iránt 2020. október 30. napján kelt levél bizonyítja, hogy a felperesek eredménytelenül kísérelték meg az Inytv. 62. § (2) bekezdés szerinti eljárást, így törlési per indítására a felperesek jogosultak voltak.
- [18] A bíróságnak - figyelemmel arra, hogy a felek az eljárás alapját képező tényeket egyezően adták elő, abban köztük vita nem volt-, abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy a kölcsönszerződésből eredő követelés elévülése a kölcsönszerződés biztosítékául kötött önálló zálogjog elévülését eredményezi-e.
- [19] A jogvita elbírálására a 2013. évi CLXXXVII törvény (Ptk.) 50. § (1) bekezdés értelmében a rPtk. rendelkezéseit kell alkalmazni.
- [20] A bíróság az alperes hivatkozásával egyezően figyelembe vette azt, hogy a szerződő felek biztosítékú célú önálló zálogjogot alapítottak, mely a bírói gyakorlat értelmében a biztosítéki célú alapítás ellenére sem járulékos jellegű. A járulékos jelleg hiányát a közokiratba foglalt szerződés B/II. szerződés 2. pontja egyértelműen rögzíti, amelynek következtében az alapul szolgáló jogviszonyból fakadó követelés elévülése nincs kihatással a zálogjogi jogviszonyra, ezért a felperes rPtk. 259. § (3) bekezdésére való hivatkozása nem alapos.

- [21] A felperesek az alperes javára bejegyzett zálogjog végrehajthatóságának elévülésére hivatkoztak, ezért a bíróság azt vizsgálta, hogy a zálogjog törlésének az önálló zálogjogot alapító szerződés elévülése tekintettel helye van-e. A bírói gyakorlat a Kúria BH.2014.151. számon közzétett eseti döntése értelmében egyértelmű abban, 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.
- [22] ██████████ közjegyző helyettese, ██████████ 2013. június hó 03. napján a 1 ██████████/2013. számú közjegyzői okiratba foglaltan a perbeli önálló zálogszerződést felmondta (F/5. csatolt okirat, 3. oldal), amely kézbesítésére is figyelemmel mindkét felperessel szemben 2013. június 14.-től vált esedékessé (Pécsi Törvényszék 1.Pf.20.315/2020/5. számú ítélete, 2. oldal), amely az elévülés kezdő időpontja.
- [23] Az önálló zálogszerződés felmondását rögzítő közjegyzői okirattal az végrehajthatóvá vált, ezért a rPtk. 327. § (3) bekezdésére tekintettel az elévülést már csak végrehajtási cselekmény szakítja meg, ezek sorában elsőként a végrehajtás elrendelésére irányuló kérelem szakítja meg. A felperesekkel szemben a végrehajtási eljárást 2019. január 11. napján kezdeményezte az alperes, amelyet a közjegyző 2019. szeptember 06. napján rendelt el, ekként az alperes követelése elévült, ezért az önálló zálogjog törlésének van helye.
- [24] A felperesek teljes egészében pernyertesek lettek, ezért a perrel felmerült költséget, valamint a felperesek személyes költségmentességére tekintettel feljegyzett ██████████ Ft illetéket az alperesnek kell viselnie a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján. A bíróság az ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján a költségjegyzékkel egyezően állapította meg.
- [25] Az ítélet elleni fellebbezési jogot a Pp. 365. § (2) bekezdés a) pontja biztosítja.

Budapest, 2021. október 04.

dr. Sándor-Szóke Zsuzsanna sk.
b í r ó