



A Keszthelyi Járásbíróság a DR. CSUKA ÜGYVÉDI IRODA képviseli dr. Csuka Zoltán Pál és CSUKA ÉS VÁMOS ÜGYVÉDI TÁRSULÁS képviseli Bukliné dr. Vámos Csilla ügyvéd (7400 Kaposvár, Bajcsy-Zs. u. 25) által képviselt [REDACTED] [REDACTED] felperesnek – a [REDACTED] ÜGYVÉDI IRODA képviseli [REDACTED] ügyvéd [REDACTED] által képviselt [REDACTED] alperes elleni ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránti perében meghozta a következő

### **í t é l e t e t:**

A bíróság elrendeli a [REDACTED] belterület [REDACTED] hrsz. [REDACTED] [REDACTED] alatti ingatlanra a III/30 sorszám alatt 35.500,-CHF és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog törlését.

A bíróság megkeresi a ZMK Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályát, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a jelzálogjog törlését végezze el.

A bíróság alperest a fentiek tűrésére kötelezi.

A bíróság kötelezi alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek [REDACTED] Ft perköltséget, valamint az illetékes adóhatóság felhívására 545.280,- (ötszáznegyvenötezer-kétszáznyolcvan) Ft feljegyzett illetéket.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított tizenöt napon belül fellebbezésnek van helye, melyet a Zalaegerszegi Törvényszéknek címezve a Keszthelyi Járásbíróságon 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 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 bíróság a felek előadása és a csatolt iratok alapján a következő tényállást állapította meg:
- [2] Felperes 2016. október 11. napján szerezte meg a [REDACTED] belterület [REDACTED] hrsz. alatti társasházi külön lapon felvett [REDACTED] szám alatti társasházi lakás tulajdonjogát. A 2007. október 11. napján a [REDACTED], [REDACTED] és [REDACTED] által az MKB Bank Zrt.-vel kötött és [REDACTED] közjegyző előtt [REDACTED]/2007. szám alatt közokiratba foglalt *Hitel- Zálog és Készfizető kezesi szerződés MKB svájci frank magánhitelhez eszköz alapú hitelezés esetén kiemelt ügyfél részére* megnevezésű kölcsönszerződés biztosítékaul az ingatlanra 35.500,-CHF kölcsöntőke, valamint annak a szerződésben meghatározott járulékai mindenkor forint ellenértéke, továbbá a zálogjog érvényesítésének költségei erejéig az MKB Bank Zrt. javára jelzálogjog került bejegyzésre.
- [3] Többszöri jogutódlást követően a jelzálogjog [REDACTED] alperes javára van bejegyezve.
- [4] A kölcsönszerződést az MKB Bank Zrt. a [REDACTED] budapesti közjegyző által [REDACTED]/2014. számú közjegyzői okiratban az MKB Bank Zrt. felmondta.
- [5] A közjegyzői okirat kelte 2014. január 23., a felmondás kézbesítése 2014. január 31. napján történt meg. A teljesítés elmulasztásával a követelés végrehajthatóvá vált.
- [6] Az MKB Bank Zrt. a felperes jogelődjével a 2014. évi XL. törvény alapján elszámolt. Az elszámolás kézbesítésének napja 2015. május 30.
- [7] A kölcsönszerződésből fakadó követelés 2019. február 01-jén elévült.
- [8] Alperesi jogelőd a zálogjog törlése iránti engedélyt a felperes írásbeli felszólítására nem adta ki.
- [9] Felperes keresetében a [REDACTED] belterület [REDACTED] hrsz.-ú szám alatti ingatlanra 35.500,-CHF és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog törlését és alperesnek a jelzálogjog törlésének tőrésére kötelezését kérte. Keresetét a régi Ptk. 324. § (1) bekezdésére, 326. § (1) bekezdésére, 259. § (3) bekezdésére, 327. § (3) bekezdésére alapította.
- [10] Alperes a kereset elutasítását kérte arra hivatkozva, hogy a Ptk. 327. § (3) bekezdése alkalmazása szempontjából a közjegyzői okiratba foglalt felmondás nem minősül végrehajtható határozatnak, tehát a felmondás közlésétől nem kizárólag a végrehajtási cselekmények szakítják meg az elévülést, hanem az írásban közölt engedményezésről történő értesítés is.
- [11] A kereset az alábbiak szerint megalapozott:
- [12] Alkalmazott jogszabályok:

1959. évi IV. törvény

a Polgári Törvénykönyvről

259. § (1) *Ha a zálogtárgy tulajdonosa, valamint a követelés kötelezettje (személyes kötelezett) különböző személy és a jogosult a zálogtárgyból kielégítést kapott, a zálogjog megszűnik, a követelés pedig egyéb biztosítékaival együtt a kielégítés erejéig a tulajdonosra száll át.*

(2) *Ha a jogosultat egyébként nem a személyes kötelezett elégíti ki, a zálogjog a követelés, illetőleg a kielégítés alapján keletkező megtérítési igény erejéig a kielégítő személyre száll át. Ez a személy követelheti a zálogtárgy átadását, illetőleg a zálogjognak javára való bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat kiadását.*

(3) *A zálogjog megszűnik, ha a követelés megszűnik, vagy a zálogjog átruházása nélkül átszáll, kivéve, ha a törvény rendelkezése értelmében a zálogjog a megtérítési követelés biztosítására fennmarad.*

(4) *Megszűnik a zálogjog abban az esetben is, ha a zálogjogosult a zálogtárgy tulajdonjogát; vagy a zálogtárgy tulajdonosa a zálogjoggal biztosított követelést megszerzi, a zálogjog azonban - ha a követelést megszerző tulajdonos nem személyes kötelezett - a rangsorban hátrább álló zálogjogosultak irányában fennmarad.*

(5) *A zálogjog megszűnik, ha törvény a végrehajtási vagy más eljárás körében így rendelkezik.*

Ptk. 324. § (1) *A követelések öt év alatt elévülnek, ha jogszabály másként nem rendelkezik.*

(2) *A főkövetelés elévülésével az attól függő mellékkövetelések is elévülnek. A főköveteléstől független mellékkövetelések elévülése a főkövetelést nem érinti.*

(3) *A követelés elévülése az azt biztosító kézizálogból való kielégítést nem akadályozza.*

Ptk. 325. § (1) *Az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet.*

(2) *A felek rövidebb elévülési határidőben is megállapodhatnak; a megállapodás csak írásban érvényes. Az egy évnél rövidebb elévülési határidőt a felek írásban legfeljebb egy évre meghosszabbíthatják, egyébként az elévülési határidők meghosszabbítására irányuló megállapodás semmis.*

Ptk. 326. § (1) *Az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált. \**

(2) *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.*

Ptk. 327. § (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.*

1997. évi CXLI. törvény  
az ingatlan-nyilvántartásról

62. § (1) Keresettel kérheti a bíróságtól

a) a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását

aa) érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész,  
ab) a felszámoló és a hitelező a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló törvény 40. §-ában meghatározott esetekben,

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

d) a bejegyzés kiigazítását az, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett.

(2) Keresetindításnak az (1) bekezdés c) és d) 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.

BH2014. 151.

*A végrehajtási záradékkal ellátható okiratok alapján közvetlenül végrehajtható követelések az okiratban meghatározott határidő elteltével nem csak esedékessé, egyszersmind végrehajthatóvá is válnak. Az ilyen követelések esetében a végrehajtási jog elévülése -az egyéb feltételek fennállása esetén- a követelésre megállapított teljesítési határidő letelte utáni napon kezdődik. Ettől az időponttól kezdve a követelés más hatósági eljárás közbeiktatása nélkül végrehajtás útján közvetlenül kikényszeríthető, ezért az elévülésnek megszakítására a Ptk. 327. §-ának (3) bekezdése az irányadó. Ha mód van végrehajtási kényszer közvetlen alkalmazására, akkor csak a végrehajtási cselekményt lehet olyan célravezető jogérvényesítési lépésnek tekinteni, amely az elévülés megszakítását eredményezheti [1959. évi IV. törvény 327. § (3) bekezdés; 1994. évi LIII. törvény 13. § (1) és (5) bekezdés].*

- [13] A Ptk. idézett 326. § (3) bekezdése alkalmazása szempontjából a felperes helyesen hivatkozott a Kúria idézett BH2014. 151 számú határozatára, amelynek megfelelő gyakorlatot a Kúria következetesen, többek között a felperes által hivatkozott Pfv.20.IX.110/2020/8. számú precedensképes határozatában és a Gfv.301.45/2020/2. számú precedensképes határozatában is irányadónak tekintett. Helyesen hivatkozott arra a felperes, hogy a felmondás hatályosulása 2014. január 31. napján a kézbesítéssel megtörtént, így az elévülés kezdő időpontja 2014. február 01. Miután a követelés elévülésének nyugvása a 2014. évi XXXVIII. törvény 1. § (7) bekezdése szerint 2014. július 19. napjától 2015. május 30. napjáig tartott, ez a nyugvás az elévülési határidőt nem befolyásolta.
- [14] Fentiekből következően az elévülés 2019. február 01. napján bekövetkezett figyelemmel arra, hogy az elévülési idő alatt végrehajtási cselekmény foganatosítása nem történt.
- [15] Miután a fentiek alapján az elévülés bekövetkezése megállapítható, és felperes kérelme az ingatlanügyi hatósági eljárásban nem volt teljesíthető, a törlési engedély kiadásának hiányában a bíróság az 1997. évi CXLI. törvény 62. § c) bekezdése alapján a keresetnek helyt adva a rendelkező részben írtak szerint határozott.
- [16] A bíróság az 1997. évi CXLI. törvény 26. § (8) bekezdése alapján rendelkezett az ingatlan-nyilvántartás megkereséséről, és az alperest egyidejűleg a törlés tūrésére kötelezte.
- [17] A bíróság a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes alperest a pernyertes felperes perköltségének a viselésére, amely a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján számított ██████████ megfizetésére kötelezést jelentett.

- [18] Az alperes a Pp. 83. § (1) bekezdése és a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján köteles a feljegyzett 545.280,-Ft illeték megfizetésére.

Keszthely, 2022. május 11.

dr. Szládovics Tamás s.k.  
bíró