



**A Kaposvári Járásbíróság  
í t é l e t e**

- Az ügy száma:** 11.P.21.104/2021/21-II. szám
- A felperes:** [REDACTED]
- A felperes képviselője:** Dr. Csuka Zoltán ügyvéd  
(7400 Kaposvár, Németh István fasor 47. III. em. 14.)  
Bukliné dr. Vámos Csilla ügyvéd  
(7400 Kaposvár, Anna u. 6.)
- Az alperes:** EOS Faktor Magyarország Zrt.  
(1132 Budapest, Váci út 30.)
- Az alperes képviselője:** [REDACTED] Ügyvédi Iroda  
ügyintéző ügyvéd: dr. [REDACTED] ügyvéd  
[REDACTED]
- A per tárgya:** ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése

**R e n d e l k e z ő r é s z**

A bíróság elrendeli a Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály által vezetett nyilvántartásban a [REDACTED] alatt, természetben a [REDACTED] szám alatti ingatlanra III/19. sorszám alatt 31.011,- CHF és járulékai erejéig [REDACTED] 2019. [REDACTED] számú határozattal, az alperes javára engedményezés alapján bejegyzett jelzálogjog törlését.

A bíróság az alperest a fenti jelzálogjog törlésének túsására kötelezi.

A bíróság kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek [REDACTED]-  
(azaz hatszázhetvennyolcezer-kettőszázkilencvenöt) Ft perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül írásban, 3 példányban a Kaposvári Járásbíróságon előterjeszhető fellebbezésnek van helye.

Az elektronikus kapcsolattartás esetén a fellebbezést az Országos Bírósági Hivatal kézbesítési rendszerén, az OBH által rendszeresített űrlapon kell elektronikus úton előterjeszteni. Ennek elmulasztása esetén, illetve amennyiben a fellebbezést elektronikus úton, de nem az E-ügyintézési törvényben és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon kerül előterjesztésre, az elektronikus úton kapcsolatot tartó fellebbezését a bíróság visszautasítja.

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 előterjesznie. 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 tényállást a K&H Bank Zrt. [REDACTED] Györgyné, [REDACTED] György és [REDACTED] Jánosné által 2008. október hó 13. napján kötött kölcsönszerződés, a K&H Bank Zrt., [REDACTED] Györgyné és [REDACTED] Jánosné által 2008. október hó 13. napján megkötött jelzálogjog alapítására vonatkozó zálogszerződés, tartozás elismerő nyilatkozatot tartalmazó közjegyzői okirat, a közjegyzői okiratba foglalt felmondás, valamint a felmondás kézbesítésére vonatkozó igazolások, továbbá tulajdoni lap másolat, jelzálogjog törlésére irányuló földhivatali eljárásban hozott határozat alapján állapította meg.
- [2] A K&H Bank Zrt. alperesi jogelőd (továbbiakban: alperesi jogelőd), valamint [REDACTED] Györgyné, [REDACTED] György és [REDACTED] Jánosné 2008. október hó 13. napján ingatlanfedezet mellett nyújtott személyi hitelre vonatkozó kölcsönszerződést kötött. A szerződés szerint a kölcsön összege 31.011,- CHF és annak járulékai voltak. A kölcsönszerződés napján az alperesi jogelőd és két adós, [REDACTED] Györgyné és [REDACTED] Jánosné 2008. október hó 13. napján zálogszerződést írtak alá jelzálogjog alapítása céljából. A felek a jelzálogjogot a fenti kölcsönszerződésből eredő kötelezettséget, valamint a jelzálogjog érvényesítésének költségei megfizetésének biztosítására alapították a két zálogkötelezett 2/4-ed – 2/4-ed tulajdonában lévő kaposvári földhivatal által nyilvántartott [REDACTED] természetben a [REDACTED] szám alatti ingatlanra.
- [3] Dr. Halász János közjegyző 2008.október 15.napján a [REDACTED]/2008/0. ügyszámú közjegyzői okiratba foglalta az adósok, valamint a zálogkötelezettek tartozáselismerő nyilatkozatát. A tartozáselismerő nyilatkozat szerint az adósok a kölcsönszerződés tartalma szerint vállaltak kötelezettséget közokiratban a kölcsön visszafizetésére. Ezen kívül a zálogkötelezettek az adósoknak a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettsége maradéktalan teljesítése biztosítékául ajánlották fel tulajdonukban lévő ingatlanukat.

- [4] 2012. [REDACTED] napján az egyik adóstárs, és egyben jelzálogkötelezett [REDACTED] Jánosné elhunyt. Jogutóda adóstársként és zálogkötelezettként [REDACTED] Andrea felperes lett.
- [5] Az alperesi jogelőd az adósok szerződésszegése miatt a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondta a 2016. január hó 20. napján kelt közjegyzői okiratban. Az alperesi jogelőd az azonnali hatályú felmondással az adósok fennálló tartozásának teljes összegét járulékaival együtt egy összegben lejárttá tette. A közjegyzői okirat rögzíti, hogy a felmondással a kölcsönszerződésből eredő teljes tartozás lejárttá és egy összegben esedékessé vált, valamint a felmondással egyidejűleg megnyílt a zálogjogosultnak a zálogtárgyból való kielégítési joga is. Az alperesi jogelőd az azonnali hatályú felmondásban felhívta az adósokat, hogy a felmondásban megjelölt teljes fennálló tartozást járulékaival együtt a felmondás kézhezvételétől számított 15 napon belül egy összegben fizessék meg a hitelező részére, ellenkező esetben a hitelező alperesi jogelőd követelését közvetlen bírósági végrehajtás útján érvényesíti, akár a biztosítéki ingatlan árverése útján, melynek többletköltsége is a tartozást növeli.
- [6] A közjegyzői igazolás szerint a közjegyzői okiratba foglalt felmondást az adósok, valamint a jelzálogkötelezettek 2016. január hó 27. napján vették át. Ennek megfelelően az adósok részére biztosított teljesítési határidő 2016. február hó 11. napján lejárt, ezt követően az alperesi jogelőd követelése végrehajthatóvá vált.
- [7] A jelzálogjoggal érintett ingatlan  $\frac{1}{2}$  arányú tulajdonosa a felperes, illetve  $\frac{1}{2}$  arányú tulajdonosa [REDACTED] Györgyné volt. A felperes a 2016. szeptember hó 09. napján kelt adásvételi szerződéssel [REDACTED] Györgyné  $\frac{1}{2}$  tulajdoni illetőségét adásvétel jogcímén megszerezte, így ezen időponttól a jelzálogjoggal terhelt ingatlan kizárólagos tulajdonosa a felperes.
- [8] A K&H Bank Zrt. alperesi jogelőd 2018. november hó 16. napján az alperesre engedményezte a fenti kölcsönszerződésből eredő követelését, és az azt biztosító jelzálogjogot, mely engedményezésen alapuló jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre került [REDACTED] 2019. [REDACTED] számú bejegyző határozattal.
- [9] Az alperesi jogutóda a felperest tájékoztatta az engedményezés tényéről, illetve felhívta a fennálló tartozás megfizetésére.
- [10] Az alperesi jogelőd és az alperes részéről az engedményezésre vonatkozó szerződés megkötésén, valamint az alperes részéről a teljesítésre történő felhíváson kívül a felmondott kölcsönszerződésből eredően igény érvényesítésre nem került sor. Az alperes, illetve alperesi jogelőd bírósági, végrehajtási eljárást a követelés érvényesítése vonatkozásában nem kezdeményezett.
- [11] A felek által kötött kölcsönszerződésből eredő teljesítési kötelezettséget közjegyzői okirat tartalmazza. Az alperesi jogelőd részéről a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondására szintén közjegyzői okiratban, tehát közokiratban került sor. A közjegyzői okiratba foglalt

felmondás hatályosulására 2016. február hó 11. napján került sor a 15 napos teljesítési határidő lejártát követően. Arra figyelemmel, hogy a követelést és a jogviszony felmondására vonatkozó nyilatkozatot is közokirat tartalmazza, így a követelést tartalmazó közokirat végrehajtási záradékkal ellátható közjegyzői okiratnak minősül. A teljesítési határidő lejártával az alperesi jogelődnek, illetve ezt követően az alperesnek a követelés végrehajtására vonatkozó jogosultsága megnyílt. A végrehajtható követelés vonatkozásában sem az alperesi jogelőd, sem az alperes nem kezdeményezett végrehajtási eljárást az általános elévülési időn belül, így 2021. február hó 11. napján az alperes kölcsöntartozásból eredő igénye és ez által a jelzálogjogból történő kielégítés lehetősége is elévült, megszűnt.

- [12] A felperes az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) 62.§ (2) bekezdése alapján földhivatali eljárásban kezdeményezte a jelzálogjog bejegyzésének törlését arra figyelemmel, hogy az Inytv. 62.§ (2) bekezdése alapján kizárólag a földhivatali eljárás eredményétől függően van lehetőség a bejegyzés törlése iránt polgári pert indítani.
- [13] A Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya az [REDACTED]/2021. számú végzésével a felperes bejegyzett jelzálogjog törlésére irányuló kérelmét visszautasította.
- [14] A felperes kereseti kérelmet terjesztett elő, melyben kérte, hogy a bíróság ítéletében rendelje el a Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] hrsz., természetben a [REDACTED] szám alatt található ingatlanra III/19. sorszám alatt a 31.011,- CHF és járulékai erejéig [REDACTED]/2019. [REDACTED] számú határozattal, engedményezés alapján bejegyzett jelzálogjog törlését. A felperes továbbá kérte a fenti jelzálogjog törlésének tülésére kötelezni az alperest.
- [15] A felperes kérte továbbá perköltsége megállapítását.
- [16] Az alperes a felperes keresetének elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte.
- [17] A felperes keresete megalapozott az alábbiak szerint.
- [18] A felperes kereseti kérelmét az alábbi tényállításokra és jogszabályi rendelkezésekre hivatkozással terjesztette elő.
- [19] A felek részéről a kölcsönszerződés megkötésére 2008. október hó 13. napján került sor. A felek ekkor írták alá a kölcsönszerződést, valamint a kölcsön biztosítékaul alapított zálogjogra vonatkozó szerződést. A szerződéssel érintett kötelezettek 2008. október hó 15. napján szerződésből eredő kötelezettségeik vonatkozásában közjegyzői okiratban tartozás elismerő nyilatkozatot tettek. Az alperesi jogelőd részéről a kölcsönszerződés felmondására 2016. január hó 20. napján került sor, szintén közokiratban, mely felmondás valamennyi kötelezettel szemben 2016. január hó 27. napján hatályosult, a teljesítési határidő 2016. február hó 11. napján lejárt.
- [20] A felperes az 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) rendelkezéseire hivatkozással azon az állásponton volt, hogy közjegyző végrehajtási záradékkal látja el a követelést tartalmazó

okiratot, vagy határozatot, amennyiben fennállnak a záradékolás jogszabályban foglalt feltételei. A záradékolás lehetősége az okiratba foglalt teljesítési határidő leteltével nyílik meg, mely jelen esetben 2016. február 11. napja. A felperesi álláspont szerint a Vht. 23/C.§ (1) bekezdése szerint az alperesi követelés vonatkozásában is fennállt a közjegyzői okirat záradékolásának lehetősége, így ezen időponttól az alperes vagy alperesi jogelőd részéről végrehajtási eljárás kezdeményezhető, hiszen közjegyzői okiratba foglalt követelés vonatkozásában, hatósági eljárás közbeiktatása nélkül a követelés végrehajtás útján közvetlenül kikényszeríthető.

- [21] A felperesi álláspont szerint a felmondása hatályosulásával tehát 2016. február hó 11. napjával megkezdődik az alperesi követelés elévülése. A felperesi nyilatkozat szerint a perrel érintett követelés vonatkozásában az 1959. évi IV. törvény (rPtk.) rendelkezései az irányadók. E körben egyrészt a felperes hivatkozott az rPtk. 324.§ (1) bekezdésére, mely szerint a követelések öt év alatt évülnek el. A (2) bekezdés alapján pedig a főkövetelés elévülésével az attól függő mellékkövetelések is elévülnek. A felperes ezt követően hivatkozott az rPtk. 326.§ (1) bekezdésére, mely szerint az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált. A felperes hivatkozott továbbá az rPtk. 327.§ (3) bekezdésére is, mely 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. Végrehajtási jog esetében az rPtk. 327.§ (3) bekezdése kimondja, hogy azt csak végrehajtási cselekmény szakítja meg, a Vht. 57.§ (4) bekezdése ezt azzal pontosítja, hogy a végrehajtási jog elévülését bármely végrehajtási cselekmény megszakítja.
- [22] A fentiek alapján tehát a 2016. február hó 11. napján végrehajthatóvá vált követelés vonatkozásában az ezen a napon indult öt éves elévülési időt csak az alperes vagy alperesi jogelőd által indított végrehajtási eljárás, illetve azzal összefüggésben megvalósult végrehajtási cselekmény szakíthatta meg. Ilyen eljárás megindítására nem került sor, így az alperes követelése elévült. A felperes hivatkozott az rPtk. 259.§ (3) bekezdésére, mely szerint megszűnik a zálogjog, ha a követelés megszűnik, mivel szerződést biztosító mellékkötelezettségről van szó, mely mellékkötelezettség osztja a főkövetelés sorsát.
- [23] Ezt követően a felperesi álláspont szerint az Inyvtv. 62.§ (1) bekezdés c) pontja alapján a bejegyzés törlését kérheti az az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült. A felperes mindezen körülményekre figyelemmel terjesztette elő kereseti kérelmét, arra való hivatkozással is, hogy az alperes, illetve alperesi jogelődnek lehetősége lett volna az adósokkal szemben a követelés vonatkozásában végrehajtási eljárást kezdeményezni, vagy elévülési időn belül jelzálogjogból kielégítés térése iránt a felperessel szemben kereseti kérelmet előterjeszteni.
- [24] Az alperes a felperes keresetének elutasítását kérte. Az alperes vitatta a felperes azon állítását, mely szerint a szerződésből eredő követelés 2021. február hó 11. napján elévült és a követelés megszűnésével egyidejűleg az zálogjog is megszűnt. Vitatta az alperes, hogy jelen perben az rPtk. 327.§ (3) bekezdésében foglalt rendelkezés alkalmazása lenne az irányadó.

- [25] Az alperesi képviselő a felperessel egyezően nyilatkozott a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondására, valamint arra, hogy a felmondással a még fennálló tartozás teljes egészében esedékessé vált, a felmondásban meghatározott 15 napos teljesítési határidő leteltével. Az alperesi álláspont szerint is a teljesítési határidő kezdete az a nap, amikor a felperes a felmondást kézhez vette. A felmondásban megjelölt 15 napos teljesítési határidő eredménytelen elteltét követően kerül az alperes abba a helyzetbe, hogy a közokiratba foglalt, zálogszerződést is tartalmazó tartozás elismerő nyilatkozat, a szintén közokiratba foglalt felmondás és annak kézbesítését igazoló ténytanúsítvány birtokában kérje az eljáró közjegyzőtől a tartozás elismerő nyilatkozat záradékolását, illetve a végrehajtási záradék kiállítását követően a bírósági végrehajtást.
- [26] Az alperes hivatkozott azonban arra, hogy a zálogkötelezetti pozícióban bekövetkezett személyi változás miatt végrehajtási záradék kiállítására és ezáltal végrehajtási eljárás megindítására az alperesnek lehetősége nem volt. Néhai XXXXXXXXXX Jánosné zálogkötelezetti pozíciójának jogutódlásával kapcsolatban az alábbiakat adta elő.
- [27] Egy más ügyben hozott jogerős bírósági határozat jogi érvelése szerint az alperes, mint zálogjogosult nem kérheti a jogutódlás megállapítását az elhunyt zálogkötelezett vonatkozásában, így a közokiratba foglalt, zálogszerződést is tartalmazó tartozás elismerő nyilatkozat záradékolását, mivel a jogi álláspont szerint a Ptk. 261.§-ában szabályozott zálogkötelezettség nem személyes kötelezettség, hanem dologi kötelezettség. Ha zálogtárgy tulajdonosa már nem azonos, a zálogszerződést kötő zálogkötelezettel, ezzel nem a zálogszerződést kötő felek személyében állott be változás. A zálogtárgyon bekövetkező tulajdonosváltozás tehát nem tekinthető a Vht. értelmében jogutódlásnak, a zálogtárgy új tulajdonosával szemben a követelés nem az alapszerződés végrehajtási záradékkal történő ellátásával, hanem más módon, az ingatlanból kielégítés térése iránti peres eljárás útján érvényesíthető.
- [28] Az alperesi álláspont szerint tehát megállapítható, hogy az alperest az egyébként közokiratba foglalt szerződés alapján a közvetlen végrehajtás joga nem illette meg, így a felperes által hivatkozott rPtk. 327.§ (3) bekezdése, valamint a Vht. 57.§ (4) bekezdésének rendelkezései jelen jogviszonyban nem irányadóak.
- [29] A felperes keresetének elbírálására a 2013. évi CLXXVII. törvény 50.§ (1) bekezdése alapján az 1959. évi IV. törvény (rPtk.) rendelkezései az irányadóak.
- [30] A zálogjog a szerződést biztosító mellékkötelezettség.  
Az rPtk. 251.§ (1) bekezdése szerint a zálogjog alapján a jogosult a pénzben meghatározott vagy meghatározható követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból – törvény eltérő rendelkezése hiányában – más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a kötelezett nem teljesít.  
A (2) bekezdés szerint a zálogtárggyal való felelősség terjedelme ahhoz a követeléshez igazodik, amelynek biztosítására a zálogtárgy szolgál. Kiterjed a kamatokra, a követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeire, továbbá a zálogtárgyra fordított szükséges költségekre is.

A (3) bekezdés szerint a követelés átszállásával a zálogjog is átszáll az új jogosultra. A zálogjogot – törvény eltérő rendelkezése hiányában – csak a követeléssel együtt lehet átruházni.

Az rPtk. 266.§ (3) bekezdése szerint 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.

Az rPtk. 324.§ (1) bekezdése szerint a követelések öt év alatt elévülnek, ha jogszabály másként nem rendelkezik.

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

Az r Ptk. 326.§ (1) bekezdése szerint az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált.

A Ptk. 327.§ (3) bekezdése szerint, ha az elévülést megszakító eljárás során végrehajtható határozatot hoztak, az elévülést csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg.

A Vht. 23/C.§ (1) bekezdése szerint az okiratot készítő közjegyző végrehajtási záradékkal látja el a közjegyzői okiratot, ha az tartalmazza

- a) a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló vagy egyoldalú kötelezettségvállalást,
- b) a jogosult és a kötelezett nevét,
- c) a kötelezettség tárgyát, mennyiségét (összegét és jogcímét),
- d) a teljesítés módját és határidejét.

[31] A fenti törvényi rendelkezésekre figyelemmel kialakult bírói gyakorlat szerint a végrehajtási záradékkal ellátható okiratok alapján közvetlenül végrehajtható követelések az okiratban meghatározott határidő elteltével nemcsak esedékessé, hanem egyszersmind végrehajthatóvá is válnak. Az ilyen követelések esetében a végrehajtási jog elévülése – az egyéb feltételek fennállása esetén – a követelésre megállapított teljesítési határidő letelte utáni napon kezdődik. Ettől az időponttól kezdve a követelés más hatósági eljárás közbeiktatása nélkül végrehajtás útján közvetlenül kikényszeríthető, ezért az elévülésének megszakítására az rPtk. 327.§-ának (3) bekezdése az irányadó. Ha mód van végrehajtási kényszer közvetlen alkalmazására, akkor csak a végrehajtási cselekményt lehet olyan célravezető jogérvényesítési lépésnek tekinteni, amely az elévülés megszakítását eredményezheti.

[32] Ezen bírói gyakorlatot rögzítette a Kúria Pfv.20.910/2020/8. számú precedens képes határozata végrehajtás megszüntetése tárgyában is.

[33] A fenti jogszabályi rendelkezések alapján a bíróság tehát megállapította, hogy a felperes által megjelölt követelés elévülésének kezdő időpontja 2016. február hó 11. napja. Ezt követően az elévülést csak végrehajtási cselekmények szakíthatták meg. Az alperes részéről ilyen végrehajtási cselekmény, valamint végrehajtási eljárás megindítása, vagy végrehajtási záradék kiállítására irányuló kérelem előterjesztése nem igazolt, így a főkövetelés vonatkozásában a közjegyzői okiratba foglalt tartozás elévült.


[34] A bíróság továbbá utal a fent hivatkozott Kúriai határozat alapján arra, hogy amennyiben a végrehajtandó követelést tartalmazó közjegyzői okirat végrehajtási záradékolása útján

közvetlen végrehajtás elrendelhető, a jogosult nincs elzárva attól, hogy a marasztalási perben érvényesítse követelését, hiszen a záradékolható közjegyzői okiratba foglalt követelés nem ítélt dolog. A perindítás ez esetben akként értelmezhető, hogy a jogosult a követlen végrehajtás számára nyitva álló lehetőségét félretette, azzal nem kíván élni. Az alperes, illetve alperesi jogelőd részéről az elévülési időn belül marasztalási per megindítására sem került sor, mely szintén igazolja a követelés elévülésének tényét.

- [35] A bíróság utal arra, hogy mivel az elévülést csak végrehajtási cselekmények szakíthatták meg, így az alperes által hivatkozott teljesítésre irányuló írásbeli felszólítás, illetve az engedményezés ténye az elévülés megszakítására nem volt alkalmas.
- [36] Az alperes írásbeli ellenkérelmében arra hivatkozott továbbá, hogy a zálogkötelezett személyében bekövetkezett jogutódlás miatt az alapszerződés végrehajtási záradékkal történő ellátására lehetőség nem volt.
- [37] A bíróság ekörben hivatkozik az 1/2022. polgári jogegységi határozat megállapításaira, melyet a Kúria korábban több határozatában már kifejtett. E szerint a zálogjog tekintetében a dologi hatály azt jelenti, hogy mindenki, aki a zálogtárgyon a jelzálogjog bejegyzését követően szerzett jogot (akár tulajdonjogot is), köteles tūrni, hogy a zálogjogosult az ingatlanból kielégíthesse követelését. Ennek okszerű következménye, hogy a zálogtárgy új tulajdonosával szemben a követelés zálogtárgyból való kielégítése érdekében nem kell új pert indítania, hanem a Vht. 39.§ (1) bekezdése alkalmazásával jogutódlás megállapításának van helye.
- [38] A Kúria gyakorlatának megfelelően tehát a zálogjogosultnak, az ingatlant terhelő – ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett – jelzálogjoga alapján, a keresete folytán a korábbi zálogkötelezettet a követelés zálogtárgyból való kielégítésének tūrésére kötelező jogerős ítéletre, illetve a végrehajtási záradékolásra alkalmas közjegyzői okiratra tekintettel – a végrehajtható okirat kiállítását megelőzően vagy azt követően – a zálogtárgy új tulajdonosával szemben a követelés zálogtárgyból való kielégítése érdekében nem kell új pert indítania, hanem a Vht. 39.§ (1) bekezdése szerint ez esetben a jogutódlás megállapításának van helye.
- [39] A bíróság a fenti törvényi rendelkezés, valamint a Kúria által kialakított gyakorlatra is figyelemmel megállapította, hogy nem megalapozott azon alperesi hivatkozás, hogy a zálogtárgy tulajdonosában bekövetkezett változás akadályozta az alperest abban, hogy kérje a közjegyzői okirat végrehajtási záradékkal történő ellátását, és ezáltal a végrehajtási eljárás megindítását.
- [40] A felperes kereseti kérelme körében igazolta továbbá a közjegyzői okiratokkal, illetve a felmondás kézbesítését igazoló tény tanúsítványokkal, hogy az alperes követelése lejárt és végrehajtási záradékkal ellátható volt.
- [41] Erre figyelemmel a bíróság megállapította, hogy a jelzálogjog által biztosított főkövetelése elévült, ezáltal megszűnt, így a fent hivatkozott törvényi rendelkezés alapján a követelést biztosító jelzálogjog is megszűnt. Így a bíróság a felperesnek az Inytv. 62.§ (1) bekezdés c)



pontja alapján előterjesztett kereseti kérelmét megalapozottnak ítélte és a rendelkező részben írtak szerint határozott.

- [42] A bíróság a perköltség viseléséről a 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 80.§, 81.§, 82.§ (1) bekezdés, és 83.§ (1) bekezdése alapján határozott.
- [43] A bíróság a felperesi képviselő ügyvédi munkadíjáról a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3§ (2) bekezdés a) pontja alapján rendelkezett azzal, hogy a felperesi képviselő Áfa fizetésére nem köteles.
- [44] A perköltség tartalmazza a felperes által megfizetett 369.995,- Ft eljárási illetéket, valamint  Ft ügyvédi munkadíjat.
- [45] Az ítélet elleni fellebbezési jog a Pp. 365.§ (2) bekezdés a) pontján alapul.

Kaposvár, 2022. szeptember 19.

Dr. Völgyiné Dr. Radnai Edit sk.  
bíró