



**A Fővárosi Törvényszék
í t é l e t e**

Az ügy száma: 23.P.21.842/2021/17.


A felperes:



A felperes képviselője: dr. Némethi Gábor ügyvéd
(1123 Budapest, Táltos u. 15/B. 7/2.)


Az alperes: Magyar Követeléskezelő Zrt.
(1138 Budapest, Tomori u.34.)


Az alperes jogi képviselője:  Ügyvédi Iroda

eljáró ügyvéd: dr. 

A per tárgya: önálló zálogjog törlése

Rendelkező rész:

A bíróság elrendeli az ingatlannyilvántartásban a Budapest XXI. kerület  hrsz. ingatlan tulajdoni lapján III/46. sorszámom 299.315,- (Kettőszázkilencvenkilencezer-háromszáztizenöt) CHF és járulékai erejéig az alperes, mint jogosult javára bejegyzett, a felperes II.2. és II.24. sorszámom bejegyzett tulajdonjogát terhelő önálló zálogjog törlését, aminek tűrésére kötelezi az alperest.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek  forint perköltséget és külön felhívásra az állam javára 1.500.000,- (Egymillió-ötszázezer) forint le nem rótt eljárási illetéket.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, amelyet ennél a bíróságnál kell elektronikus úton, vagy a nem elektronikus úton kapcsolatot tartó fellebbező fél esetén papír alapon négy példányban benyújtani a Fővárosi Ítéletáblához címezve.

A felek a fellebbezési határidő lejárta előtt közösen kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálását.

Ha a fellebbezés csak a kamattérítésre, a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték, vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik; az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel, vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, vagy az ítélet indokolása ellen irányul, a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti a tárgyalás megtartását.

Fővárosi Törvényszék
23.P.21.842/2021/17.

Az ítélet előtti eljárásban az ítélet elleni fellebbezést, valamint csatlakozó fellebbezést előterjesztő fél számára a jogi képviselő kötelező. A jogi képviselő közreműködése nélkül eljáró fél perbeli cselekménye és nyilatkozata hatálytalan.

I n d o k o l á s

A bíróság által megállapított tények

- [1] Az alperesi jogelőd, azaz a Pannoninvest Libra Pénzügyi Zrt., mint hitelező, és az Invest Credit Kft., mint adós, a felperes és a felesége, [REDACTED] mint adós és zálogkötelezett 2006. április 27-én kölcsönszerződést (a továbbiakban: perbeli kölcsönszerződés) kötöttek egymással, amiből eredő követelés biztosítására a szerződő felek önálló zálogjogot alapítottak a Budapest, XXI. kerület [REDACTED] hrsz. ingatlanra (a továbbiakban: perbeli ingatlan) 299.315 CHF és járulékai erejéig. Mindez, a perbeli ingatlan tulajdoni lapján a III.46. sorszámú az alperes, mint jogosult javára bejegyzett, és a felperes II.2., és II. 24. számon bejegyzett tulajdonjogát terhelő önálló zálogjogként szerepel.
- [2] A szerződést a felek, dr. Végh Péter közjegyző által a [REDACTED]/2010/1. számú közjegyzői okiratban foglaltan annyiban módosították, hogy a szerződésnek akkortól már nem volt alanya az Invest Credit Ingatlanforgalmazási és Ügyviteli Kft.
- [3] Az alperesi jogelőd a perbeli szerződést a [REDACTED]/2012/1. számú, 2012. június 14-i közjegyzői okiratba foglaltan felmondta.
- [4] Az alperesi jogelőd a perbeli kölcsönszerződésből eredő követelését 2013. május 21-én a CIB Bank Zrt. részére engedményezte, amely gazdasági társaság a követelést 2017. május 3-án az alperesre engedményezte.
- [5] A CIB Bank Zrt. a 2016. július 9-i keltű levelében felhívta a felperest a perbeli kölcsönszerződésből eredő tartozás megfizetésére.
- [6] A felperes a 2021. július 21-én postára adott levelében kérte az alperest az alperes javára bejegyzett önálló zálogjog törlési engedélyének kiadására, amit azonban az alperes elutasított, mivel nem ismerte el az elévülés tényét. Az alperes ezt követően végrehajtási záradék kiállítására vonatkozó kérelmet nyújtott be a közjegyzőhöz, aki ennek eleget tett, és a végrehajtási eljárás megindult a felperessel ellen.
- [7] Ennek nyomán a felperes végrehajtás megszüntetése iránt indított pert az alperes ellen. Az ügyben eljáró Budapesti XX., XXI. és XIII. Kerületi Bíróság, az általa hozott elsőfokú – jogerős – 5.P.XXI.21.584/2021/15. számú ítéletében a felperessel szemben az előbb említettek szerint indított [REDACTED]/2021. számú végrehajtást megszüntette, az ítélet indokolásában megállapítva az alperes javára bejegyzett önálló zálogjoggal biztosított, kölcsönszerződésből eredő alperesi követelésnek – ami ugyanaz a követelés, és zálogjog, mint a jelen perbeli - és a végrehajtási jognak az elévülését, és az érdemi döntés ezeken alapult.

Fővárosi Törvényszék
23.P.21.842/2021/17.

- [8] A felperes a tárgyaláson pontosított keresetében azt kérte, hogy a bíróság rendelje el a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a perbeli ingatlan tulajdoni lapjának III.46. sorszámán 299.315 CHF és járulékai erejéig az alperes, mint jogosult javára bejegyzett, és a felperes II.2., és II. 24. számon bejegyzett tulajdonjogát terhelő önálló zálogjog törlését és kötelezze az alperest ennek túsására.
- [9] Érvényesíteni kívánt jogként az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontot, a (2) bekezdést, az rPtk. 324. § (1) és (2) bekezdést, az rPtk. 259. § (3) bekezdést, a 269. § (3) bekezdést, a 326. § (1) bekezdést, és az rPtk. 327. § (3) bekezdést jelölte meg.
- [10] A felperes arra hivatkozott, hogy a perbeli kölcsönszerződésből fakadó követelés elévülésével, az alperesnek a jelzálogjogra való jogosultsága is megszűnt. A közjegyzői okiratba foglalt felmondások kézbesítésével, a következő napon a követelések elévülése megkezdődött.
A kézbesítés napja 2012. július 9., így az elévülés kezdete 2012. július 10., az elévülés napja pedig 2017. július 10.
- [11] A felperes álláspontja szerint az alperes pénzkövetelése 2012. július 10-én végrehajthatóvá vált, és, mint végrehajtható követelés, 5 év múlva elévült. A végrehajtható követelés elévülését csak végrehajtási cselekmény szakítja meg, ami viszont nem történt, tehát a perbeli pénzkövetelés elévült.
- [12] A felperes előadta, hogy a 2021. július 21-én postára adott levélben kérte az alperest a törlési engedély kiadására, amit azonban az alperes elutasított, mivel nem ismerte el az elévülés tényét.
Az alperes ezt követően végrehajtási záradék kiállítására vonatkozó kérelmet nyújtott be a közjegyzőhöz, ami alapján a közjegyző kiállította a végrehajtási záradékot, és a végrehajtási eljárás megindult a felperessel ellen.
- [13] Ennek nyomán a felperes végrehajtás megszüntetése iránt indított pert az alperessel szemben, amiben eljárta Budapesti XX., XXI. és XIII. Kerületi Bíróság, az általa hozott elsőfokú – és fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett – 5.P.XXI.21.584/2021/15. számú ítéletében a felperessel szemben az előbb említettek szerint indított [REDACTED]/2021. számú végrehajtást megszüntette.
Ezen, jogerős ítélet következménye, hogy az alperes, bírósági végrehajtás útján a felperessel szemben a pénzkövetelése behajtása végett végrehajtási kényszert nem vehet igénybe.
- [14] A felperes az rPtk. 269. § (3) bekezdéshez kapcsolódóan a 2/2021.PJE. határozatban foglaltakra utalt, amely utóbbi szerint a biztosítéki céllal alapított önálló zálogjog esetén azt, ha a zálogjog közvetlen megszerzőjének jogutódja a zálogjog megszerzésekor legalább arról tudott, hogy az önálló zálogjogot egy másik jogviszonyra tekintettel, annak biztosítékaként alapították, úgy kell tekinteni, hogy az alapul szolgáló jogviszonyt ismerte.
A közjegyzői okiratba foglalt perbeli kölcsönszerződéssel ugyanazon iratban szereplő önálló zálogjogot alapító szerződés 1.1 pontja rögzíti, hogy az említett kölcsönszerződés alapján alapítják az önálló zálogjogot.
Eszerint megállapítható, hogy a perbeli szerződés önálló zálogjogát biztosítéki céllal alapították.

Fővárosi Törvényszék
23.P.21.842/2021/17.

- [15] Az említett jogegységi határozat indokolásában szerepel az is, hogy a biztosítéki célból fakadó következmények a felek jogviszonyának részévé válnak, a jogosult tehát a dologi jogosultságait csak a biztosítéki célból fakadó korlátokkal, a zálogjoggal biztosított követelés érvényesítése érdekében gyakorolhatja.
 Ez a jelen perbeli esetre úgy vonatkoztatható, hogy az alperes az önálló zálogjogát a perbeli kölcsönügylet korlátaira tekintettel, a követelés érvényesítésére gyakorolhatja. A kölcsönügyletből eredő követelésre a Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság a jogerős ítéletében mondta ki az elévülést.
 Ehhez kapcsolódóan a felperes megjegyezte, hogy a folyamatban volt végrehajtás arra az ingatlanra is vonatkozott, amire az önálló zálogjog, és ennek végrehajthatósága az ítélet miatt megszűnt, így az elévült követelésre az alperes már nem veheti igénybe az önálló zálogjogból fakadó jogi lehetőségeket.
- [16] A felperes rámutatott arra is, hogy a 2/2021.PJE. határozat indoklásában az is szerepel, hogy az önálló zálogjog kötelezettje az rPtk. 269. § (3) bekezdésében meghatározott jogosultakkal szemben az alapul szolgáló jogviszonyból eredő jogait és kifogásait is érvényesítheti, így arra is hivatkozhat, hogy az alap ügylet létre sem jött, vagy érvénytelen.
 E felsorolás példálózónak tekinthető, tehát pl. a kölcsönkövetelés elévülésére is hivatkozhat a kötelezett.
- [17] A felperes előadta, hogy a perbeli szerződés II.1.16. pontja szerint az önálló zálogjog kielégítési jogának, megnyíltának tekintik a felek a kölcsönszerződés megszűnését, tehát azt is, ha az, felmondással szűnt meg.
 Az alperes jogelődje a követelést a perbeli közjegyzői okiratba foglaltan felmondta.
 Az okirat kelte 2012. június 14-e, és a benne szereplő nyilatkozat a felperessel szemben 2012. július 9-én hatályosult.
 Ily módon az önálló zálogjog érvényesítésének lehetősége 2012. július 10-én megnyílt.
 Ezzel a végrehajtás feltételei megvalósultak, amely állításához kapcsolódóan a felperes a Vht. 13. § (1) és (5) bekezdésre hivatkozott és az ezen jogszabályi előírásokban foglaltak teljesültére.
- [18] A felperesi álláspont szerint, tehát az alperes az önálló zálogjogát a perbeli kölcsönügylet korlátaira tekintettel, a követelés érvényesítésére gyakorolhatja. A kölcsönügyletből eredő követelésre pedig a bíróság a fentieknek megfelelően a meghozott jogerős ítéletében kimondta az elévülést, így ezen, elévült követelésre már nem veheti igénybe az alperes az önálló zálogjogból fakadó jogi lehetőségeket, így a felperes az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pont szerint alappal kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését.
- [19] A felperes az rPtk. 327. § (3) bekezdésre hivatkozva rámutatott arra, hogy a záradékolható közjegyzői okirat esetében a felmondással a követelés végrehajthatóvá vált. A végrehajtási jog esetében – tehát ha bírósági eljárás során végrehajtható határozat született – az előbb említett jogszabályi rendelkezés kimondja, hogy azt csak végrehajtási cselekmény szakítja meg, amit a Vht.57. § (4) bekezdése annyiban pontosít, hogy a végrehajtási jog elévülését bármely végrehajtási cselekmény megszakítja. Előbbi értelmezést magyarázza a Kúriának a BH.2014.8.347. számon közzétett ítélete, aminek jogszabályi alapja a Vht. 13. § (1)

Fővárosi Törvényszék
23.P.21.842/2021/17.

bekezdése.

[20] A felperes előadta a Vht.13. § (5) bekezdésre utalással, hogy az okiraton alapuló követelés akkor végrehajtható, ha a követelés teljesítési határideje letelt. A jelen perbeli esetben, 2012. július 10-én a végrehajtható okirat (végrehajtási záradék) kiállíthatóvá vált, mivel a Vht.23/C. § (1),

(2) bekezdésének feltételei teljesültek.

[21] A felperesi álláspont szerint a perbeli, elévült pénzkövetelésre tekintettel a 2/2021.PJE. határozat értelmében az önálló zálogjog is elévült, amiből következően a felperes az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c.) pontja alapján kérhette a keresetének megfelelően a bejegyzés törlését.

[22] A felperes az alperesi védekezéssel szemben hivatkozott a Kúria BH.2014.151., és BH.2014.347. számon közzétett eseti döntéseiben kifejtett jogi álláspontra, valamint a Kúria Pfv.20.910/2020/8. számú ítéletére is.

[23] A felperes a Vht.13. §-ra utalva rámutatott arra, hogy ezen szabályozásból következően a végrehajtás lehetősége, eljárás során hozott jogerős határozat, ill. okirat alapján következhet be.

A jelen perbeli, közjegyzői okiratokba foglalt követelés a Vht.13. § alapján végrehajthatóvá vált, megnyílt a végrehajtás joga, a végrehajtási eljárást meg lehetett indítani, tehát a Vht.13. § (1) bekezdés alapján végrehajtható okiratot lehetett kiállítani.

Ezt biztosítja a Vht.23/C. § (1) és (2) bekezdése.

Ez történt a jelen perbeli esetben akkor, amikor a közjegyző 2021-ben kiállította a végrehajtási záradékot, viszont ezt már 2012. július 10-től kezdődően az elévülési időn belül megtehetette volna.

Felperesi álláspont szerint tévedés azt állítani, hogy a végrehajtás joga a végrehajtási záradék kiállításával kezdődik, mivel ez az álláspont ellentétes lenne a Vht. 13. §-ával.

A záradék kiállításával, vagy határozat esetén végrehajtási lap kiállításával, maga a végrehajtás indul meg, nem a végrehajtás joga nyílik meg.

[24] A felperes, az általa hivatkozott kúriai ítélet indoklásának alábbi pontjaiban foglaltakra hívta fel a figyelmet:

„{18} Közjegyzői okiratba foglalt követelés esetén nem „az elévülést megszakító eljárás jogerős befejezése után” kerül sor a követelés végrehajtására. Végrehajtási záradékkal ellátható okiratok alapján közvetlenül végrehajtható követelések ugyanis az okiratban meghatározott határidő elteltével nem csupán esedékessé, hanem egyszersmind végrehajthatóvá is válnak. Az ilyen követeléseknél az elévülés kezdeteként csupán egyetlen időpont jöhet számításba: az okiratban meghatározott határidő eltelte. Mivel pedig ettől az időponttól kezdve az ilyen követelések más hatósági eljárás közbeiktatása nélkül, végrehajtás útján közvetlenül kikényszeríthetők, ezért elévülésének megszakítására az 1959-es Ptk. 327. §-ának (3) bekezdése irányadó, azaz ha az elévülést megszakító eljárás során végrehajtható határozatot hoztak, az elévülést csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg. Ha lehetőség van végrehajtási kényszer közvetlen alkalmazására, akkor csak a végrehajtási cselekményt lehet olyan, célravezető jogérvényesítési lépésnek tekinteni, amely az elévülés megszakítását eredményezi.

{19} A közvetlen végrehajtás alapjául szolgáló közjegyzői okirat nem végrehajtandó határozat, a közjegyzői okiratban végrehajtandó követelés szerepel. A végrehajtandó követelés

Fővárosi Törvényszék
23.P.21.842/2021/17.

elévülhet, a közjegyzői okiratba foglalt végrehajtandó követelés elévülését végrehajtási cselekmények szakíthatják meg {Vht.57. §}. E körbe kell sorolni mindazokat az eljárási cselekményeket, amelyeket a követelésnek az adóstól való behajtása érdekében akár a végrehajtást kérő (pl. végrehajtás iránti kérelem előterjesztése) akár végrehajtást elrendelő szerv (pl. bíróság, közjegyző részéről végrehajtható okirat kiállítása) végez.

{20} Az a jogosult, akinek közjegyzői okiratba foglalt végrehajtandó követelése van a kötelezettel szemben, a végrehajtás szempontjából ugyanolyan helyzetbe kerül, mint az a jogosult, aki – pl. peres eljárás eredményeként – rendelkezik végrehajtandó határozattal.

Ebből a szempontból a kétfajta okirat – a lényegüket tekintve – nem tér el egymástól. A végrehajtandó követelést tartalmazó közjegyzői okirat végrehajtási záradékolását követően végrehajtható okirat lesz, a bíróság végrehajtandó határozata alapján kiállított végrehajtási lap ugyancsak végrehajtható okirat. A végrehajtást akár végrehajtási záradékolás útján, akár végrehajtási lap kiállításával rendelték el, a végrehajtási jog elévülését mindkét esetben a végrehajtási cselekmények szakítják – szakíthatják – meg...”

{21} Az előbb kifejtettekkel ellentétes értelmezés arra vezetne, hogy a végrehajtási záradékolást követően sem a végrehajtási cselekmények szakíthaták meg a végrehajtási jog elévülését, hanem az 1959-es Ptk.327. § (1) bekezdésében felsorolt jogcselekmények, így a végrehajtási jog elévülését a végrehajtási záradék (a végrehajtható okirat) kibocsátását követően továbbra is megszakítaná pl. az írásbeli felszólítás.

{23} A végrehajtandó követelést tartalmazó közjegyzői okirat végrehajtási záradékolása útján (közvetlen) végrehajtás elrendelhető. Ebben az esetben nem tűnik indokoltnak, hogy a jogosult a közvetlen végrehajtás elrendelése helyett ugyanarra a követelésre, ugyanazon kötelezett ellen, marasztalás iránti pert kezdeményezzen. A perindítás szükségtelen, mert a jogosult ugyanazon joghatásokat nem peres eljárások során is elérheti, azaz feleslegesen veszi igénybe a bírósági intézményrendszert. Ugyanakkor az ismertett esetben marasztalási per indítása nem kizárt, hiszen a követelés nem „ítélt dolog,” így ha a jogosult valamely ok miatt mégis marasztalási pert indít, a marasztalási per megindítása akként értelmezhető, hogy a közvetlen végrehajtás számára nyitva álló lehetőségét „félretette” tehát azzal nem kíván élni. A kötelezett az ellene indított marasztalás iránti perben védekezhet – továbbiak mellett – azzal, hogy érvénytelen a közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettség vállalása (amely védekezési lehetősége egyébként az ellen hat, hogy a jogosult marasztalási pert indítson, hiszen a jogosult ezzel lehetőséget teremt a kötelezett számára az érvénytelenségi kifogás előterjesztésére, ahelyett, hogy a közvetlen végrehajtás elrendelését kéréne).

Az előbbiektől szerinti marasztalási perben azt, hogy a követelés elévült-e, nem a közvetlen végrehajtás szempontjából kell megítélni: a perben az elévülés megszakadására az 1959-es Ptk.327. § (1) bekezdése irányadó. Amennyiben a marasztalási per a jogosultnak kedvező eredménnyel zárul, a jogosult a végrehajtás elrendelése feltételeinek fennállása esetén kérheti a kötelezettet marasztaló bírósági határozat végrehajtását. A marasztalási perben hozott bírósági határozat végrehajtásának nem akadályozza, hogy a jogosult nem kívánt élni a közvetlen végrehajtás lehetőségével.

{24} Az iratanyagban fellelhető két közjegyzői okirat tartalmaz utalást arra, hogy végrehajtási záradékolás útján lehetőség van a közjegyzői okiratokban foglaltak bírósági végrehajtására. Ez a lehetőség az alperes előtt is ismert volt, hiszen utóbb kezdeményezte is a közvetlen végrehajtások elrendelését a felperes ellen, viszont ezt az elévülési időn túl tette meg. A jelen határozatban, valamint a már említett számú Kúriai eseti döntésekben kifejtetteknek megfelelően az alperesnek az elévülési időn belül kellett volna a közvetlen végrehajtás

Fővárosi Törvényszék
23.P.21.842/2021/17.

lehetőségével élnie, nem írásbeli felszólítást küldenie a felperesnek.”

- [25] 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 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 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, amely az elévülés megszakítását eredményezheti.

- [26] Az rPtk. az elévülést megszakító eljárás során végrehajtható határozat hozataláról tesz említést, ugyanakkor a 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 lejártára vonatkozó közjegyzői okiratba foglalt felmondás és tanúsítvány megvalósítja, vagyis a végrehajtható határozatot ez esetben ezek a közjegyzői okiratok pótolják. Ezek rendelkezésre állása esetén a végrehajtási záradék, mint végrehajtási cselekmény kibocsátható.
- [27] Az elévülést megszakító perben született jogerős ítélet kapcsán a Ptk. kommentár azt rögzíti, hogy az annak meghozatalától számított elévülést nem szakítja meg az írásbeli felszólítás vagy a követelés megállapodással történő módosítása, csak a végrehajtási eljárás kezdeményezése. Függetlenül attól tehát, 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.
- [28] A kifejtettekből következően az engedményezési értesítő felszólítások azért nem alkalmasak az elévülés megszakítására, mert hatósági eljárás közbeiktatása nélkül végrehajtás útján közvetlenül kikényszeríthető követeléssel rendelkező alperes, ill. a jogelődje, így kizárólag az rPtk.327. § (3) bekezdésben foglalt végrehajtási cselekmények lennének alkalmasak az elévülési idő megszakítására, azonban ilyenekre az elévülési idő alatt nem került sor.
- [29] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.
- [30] A releváns tények körében előadta azt, hogy az alperesi jogelőd, az adósok nem teljesítése miatt dr. Végh Péter által kiállított [REDACTED]/2012/1. számon kiállított közjegyzői okiratba foglaltan felmondta a felek közti szerződést, amely felmondás a felperessel szemben 2012. június 26-án hatályosult.
- [31] Az alperes a BH.2014.5.151. számú bírósági döntéshez kapcsolódóan előadta, hogy a szóban forgó döntés szerinti kúriai jogértelmezés a következők szerint téves.

Fővárosi Törvényszék
23.P.21.842/2021/17.

A Kúria nem vette figyelembe, hogy az rPtk.327. § (3) bekezdés elévülést megszakító eljárási cselekmény lefolytatását írja elő; tévesen értelmezte a végrehajtható határozat fogalmát, ill. azt a végrehajtható okirattal összemosta; nem tett különbséget a közokiratba foglalt kölcsönszerződés és a magánokiratba foglalt – és közokiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállalással megerősített – kölcsönszerződés között.

- [32] Rámutatott arra, hogy az rPtk. az alábbi két konjunktív feltételt határozza meg arra az esetre, ha már csak végrehajtási cselekmény szakítja meg az elévülést:
 (i)elévülést megszakító cselekmény megindítása
 (ii)az elévülést megszakító határozatban végrehajtható határozat meghozatala.
- [33] Alperesi álláspont szerint először azt kell vizsgálni, hogy mi minősülhet eljárást megszakító cselekménynek. Ezen lehetőségek közt az rPtk.327. § (1) bekezdése megemlíti az írásbeli felszólítást, mint ami az elévülést általában megszakítja.
 Ezzel összefüggésben az alperes előadta, hogy a CIB Bank Zrt. a 2016. július 9-i keltű levelében, majd az alperes és a CIB Bank Zrt., Orosné Dollenstein Ildikó által átvett közös levélben értesítette a felperest az engedményezésről, ami egyben teljesítési utasítás volt, és amit az előbb említett helyettes átvevő 2017. május 18-án átvett.
 Ezen levélbeli felszólításokra az rPtk.327. § (1) bekezdésben említett 5 éves elévülési időn belül került sor.
- [34] Az alperes előadta, hogy a közjegyzői okiratba foglalt követelések vonatkozásában azt kell vizsgálni, hogy a záradék kibocsátása iránti kérelemig volt-e folyamatban bármilyen eljárási cselekmény, azaz olyan bírósági eljárás, amivel a felperest a követelés megtérítésére kérte kötelezni az alperest.
 Alperesi álláspont szerint a végrehajtási záradék kiállítása – figyelemmel arra, hogy a Vht.31/E.§ (2) bekezdése alapján a közjegyző eljárása a járásbíróságéval azonos hatályú - bírósági úton történő igény érvényesítésnek minősül.
 Nem minősül azonban bírósági úton történő igény érvényesítésnek a hitelszerződés közokiratban történő felmondása, azaz a követelés lejárttá tétele, mivel az nem eljárási cselekmény, nem bírósági igény érvényesítés, hanem a jogosult egyoldalú nyilatkozata, amivel a követelést lejárttá teszi az adós szerződésszegése miatt.
- [35] Az alperes álláspontja szerint a Kúria az említett döntésében a jogszabályoktól eltérően – és contra legem jogértelmezésével – tévesen, kiterjesztően értelmezte a határozat fogalmát.
- [36] Mivel a követelés érvényesítése polgári jogi jogérvényesítés, így a közjegyzői nem peres eljárásokra, így a végrehajtási eljárásra is, a mindenkor polgári perrendtartás szabályait kell alkalmazni a Vht. 9. §, valamint a 2008. évi XLV. törvény 1. § (2) bekezdés alapján.
 A követelés elévülésének vizsgálata során tehát azt kell vizsgálni, hogy hoztak-e végrehajtható határozatot, azaz végzést, ítéletet, vagy bírósági meghagyást a követelés vonatkozásában.
 Az említett BH-val érintett követelések tekintetében ilyen határozat meghozatalára nem került sor, eljárás hiányában nem is kerülhetett, így az rPtk.327. § (3) bekezdés alkalmazása kizárt.
- [37] Szintén tévedésen alapul az a megállapítás, hogy a végrehajtható határozattal egy tekintet alá esik a végrehajtható okirat, ill. a záradékolható közokirat.
- [38] Az alperes rámutatott arra, hogy a régi Pp. 212. § (1) bekezdése, a Pp-nek pedig a 340. § (1)

Fővárosi Törvényszék
23.P.21.842/2021/17.

bekezdéséből derül ki az, hogy mi minősül határozatnak, a Vht.10. §-a pedig azt határozza meg, hogy mi minősül végrehajtható okiratnak.

Mindezekből az látható, hogy a végrehajtási záradékkal ellátandó közokirat nem minősül végrehajtható okiratnak. Sőt a jogerős határozat sem végrehajtható okirat, hanem a végrehajtható okirat, a jogerős határozat alapján kiállított végrehajtási lap a Vht.15. § (1) bekezdés alapján.

- [39] A közokiratba foglalt kötelezettségvállalás esetén a Vht.10. § b.) pont szerinti végrehajtási záradék kiállítására a Vht.23/C. § (1) bekezdésében foglaltak irányadók.
- [40] A Kúria említett határozata tehát azon okból nem felel meg az anyagi jogi jogszabályoknak, mert azon téves feltevésből indul ki, hogy a végrehajtható határozat, a végrehajtható okirat, illetve közokirat, amit végrehajtási záradékkal lehet ellátni, azonos fogalmak. Ugyanakkor a Vht. szabályai alapján látszik, hogy ezek különböző jogi fogalmak az alábbi példák szerint:
- [41] A végrehajtható határozat, azaz bírósági döntés alapján lehet végrehajtható okiratot (végrehajtási lapot) kiállítani. Az elévülés ez esetben a határozat meghozatalától kezdve nem szakítható meg, csak végrehajtási eljárási cselekménnyel.
- [42] A közokiratba foglalt tartozáselismerés nem határozat, ill. nem bírósági döntés, hanem a közjegyzői törvény szerinti közjegyzői okirat, amit az okiratot készítő közjegyző végrehajtási záradékkal láthat el. Ez esetben végrehajtható határozat nem kerül meghozatalra, hanem kérelemre végrehajtható okiratot állítanak ki (végrehajtási záradék).
 Az utóbbi esetben tehát soha nincs folyamatban olyan eljárás, amiben végrehajtható határozatot hoznának, így az ilyen – közjegyzői okiratba foglalt – követelések esetén az rPtk.327. § (3) bekezdés alkalmazása kizárt a végrehajtás elrendelése előtt.
- [43] Ha azonban az érintett követelések vonatkozásában indított végrehajtási eljárásokat nem végrehajtási záradék kibocsátása iránti kérelemmel indították volna el, hanem peres eljárás útján, a magánokiratba foglalt kölcsönszerződésből eredő követelés érvényesítésére, akkor az elévülést más cselekmények (felszólító levél) is megszakíthatják.
- [44] A Kúria gyakorlata tehát olyan „kettős rezsimet” állít fel, ami sérti a jogbiztonság elvét, hiszen annak függvényében, hogy a kötelezett tett-e közokiratba foglalt kötelezettségvállalást, az elévülésre az általános szabályokat, vagy az rPtk. 327. § (3) bekezdés szabályait kellene alkalmazni.
 Ad absurdum előfordulhatott volna, hogy a hitelező nem várja el a tartozáselismerés közokiratba foglalását, azonban azt az adós mégis megteszi, majd egy perben évekkel később bemutatja azzal, hogy így már az rPtk.327. § (3) bekezdését kell alkalmazni az adott követelésre.
- [45] A Kúria fentebb említett határozatbeli jogértelmezése a közokiratba foglalt kötelezettségvállalás kapcsán – amellet, hogy contra legem jogértelmezésen alapul – a felek számára hátrányos is, hiszen, ha a közokiratba foglalt kötelezettségvállalás elévülésére az rPtk.327. § (3) bekezdést kellene alkalmazni, akkor a követelések lejárta után nem lenne lehetősége a feleknek tartozáselismeréssel vegyes részletfizetési megállapodást kötni, vagy akár további teljesítési halasztást adni, mivel ezek, az rPtk.327. § (3) bekezdés alapján nem

Fővárosi Törvényszék
23.P.21.842/2021/17.

szakítanak meg az elévülést.

Ehhez kapcsolódóan az alperes kiemelte, hogy korábban a PSZÁF, jelenleg pedig az MNB számos fogyasztóvédelmi ajánlást fogalmazott meg a fogyasztói kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségének eleget tenni nem tudó adósok érdekében. A pénzügyi intézmények mindenkori felügyelete elvárja, hogy a felmondott, lejárt követelések esetén is igyekezzen a pénzügyi intézmény részletfizetést kötni az adósokkal, hogy azok a végrehajtási eljárást elkerüljék. Amennyiben egy ilyen részletfizetés sikeresen megkötésre kerül, akkor az azzal járhat, hogy annak tartama alatt – a Kúria jogértelmezése szerint – a követelés elévül.

A pénzügyi intézményeknek egyrészt tehát meg kell felelniük a felügyeleti elvárásoknak, másrészt a téves joggyakorlat miatt ezzel kockáztatják a követelésük elévülését.

Mivel a fentiek alapján a Kúria gyakorlata téves, így az elévülésre, a jelen perbeli esetben az rPtk.327. § (1) bekezdését kell alkalmazni, tehát a felperes részére megküldött és általa át is vett felszólító levelek alkalmasak voltak az elévülés megszakítására.

A kereset megalapozott

[46] A Pp. 360. § (1) bekezdés szerint a keresettel és az ellenkövetelés fennállta tekintetében érdemben elbírált beszámítással érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a tényalapról származó, ugyanazon jog iránt ugyanazok a felek - ideértve azok jogutódait is - egymás ellen új keresetet indíthassanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessek.

Az rPtk.269. § (5) bekezdés szerint az önálló zálogjogra egyebekben a 251-268. §-okban foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

Az rPtk.264. § (1) bekezdés szerint a jelzálogjog megszűnik akkor is, ha a követelés elévül.

Az Inyvtv.62. § (1) bekezdés értelmében 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...

[47] A Pp. 360. § (1) bekezdés szerint a keresettel és az ellenkövetelés fennállta tekintetében érdemben elbírált beszámítással érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a tényalapról származó, ugyanazon jog iránt ugyanazok a felek - ideértve azok jogutódait is - egymás ellen új keresetet indíthassanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessek.

Az rPtk.269. § (5) bekezdés szerint az önálló zálogjogra egyebekben a 251-268. §-okban foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

Az rPtk.264. § (1) bekezdés szerint a jelzálogjog megszűnik akkor is, ha a követelés elévül.

Az Inyvtv.62. § (1) bekezdés értelmében 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...

[48] Mivel a felperes a keresetét az Inyvtv.62. § (1) bekezdés c.) pontjára alapította, ezért ezen jogszabályhely törvényi tényállási elemei fennálltat kellett elsődlegesen vizsgálni.

Az volt tehát tisztázandó, hogy az alperes javára bejegyzett, a kereseti kérelemmel érintett jog elévült, vagy megszűnt-e, ill. a nyilvántartott tény megváltozott-e.

[49] A peres felek egyező előadása szerint – de ezt egyébként is alátámasztja a perbeli szerződés, valamint a perbeli ingatlan tulajdoni lapján a III. rész 46. pontban szereplő bejegyzés – az

Fővárosi Törvényszék
23.P.21.842/2021/17.

alperes javára az ingatlannyilvántartásba a perbeli ingatlan tulajdoni lapján a III. rész 46. pontjába bejegyzett jog, az rPtk.269. §-a szerinti önálló zálogjog, amire a 269. § (5) bekezdés alapján, egyebekben a 251-268. §-okban foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni. Ez utóbbi rendelkezések körébe tartozik az rPtk.264. § (1) bekezdése, ami szerint a jelzálogjog megszűnik akkor is, ha a követelés elévül.

- [50] Ez utóbbi kérdés vizsgálata kapcsán a felperes által a kereseti kéreleméhez kapcsolódó előadása keretében hivatkozott, a Budapesti XX., XXI., és XXIII. Kerületi Bíróság által hozott 5.P.XXI.21.584/2021/15. számú, a szóban forgó bíróság 5.P.XXI.21.584/2021/17. számú végzése alapján 2021. december 21. napján jogerőre emelkedett ítéletben foglaltaknak, tehát annak volt jelentősége, hogy a bíróság ezzel a határozatával mely követelést, jogviszonyt bírált

el, és ennek van-e, és ha igen, milyen eljárásjogi hatása a jelen perbeli felperesi követelés, ill. az ezzel szemben előterjesztett alperesi ellenkérelem elbírálására.

- [51] **A szóban forgó per tárgya, azon végrehajtás megszüntetése, amit a jelen perbeli önálló zálogjog által biztosított követelés szemben, alperesi követelés érvényesítésére az alperes végrehajtási záradék állított ki, és a végrehajtást dr. Kiss Ferenc végrehajtó Irodája előtt 771.V.0693/2021. számon megindult a jelen per felperesével szemben.**

- [52] Az említett perben a Budapesti XX., XXI., és XXIII. Kerületi Bíróság a 15. számú ítéletben – egyebek mellett – úgy rendelkezett, hogy „a dr. Végh Péter közjegyző által kibocsátott [REDACTED] /2021. számú végrehajtási záradékkal elrendelt és dr. Kiss Ferenc önálló bírósági végrehajtó által [REDACTED] /2021. számon foganatosított végrehajtást megszünteti.” A döntését a bíróság – egyéb indokok mellett – az alábbiakra alapította az ítélet 9. oldalán az utolsó 3 bekezdésben, és a 10. oldal első bekezdésében írtak szerint:
- „{39} Mivel jelen esetben a követelés a szerződés felmondása folytán 2012. július 9. napján vált egy összegben esedékké (lejárttá) az ezt követő napon (2012. július 10.) pedig közvetlenül végrehajthatóvá, az elévülés a Ptk.324. § (1) bekezdésére és 327. § (2) bekezdésére tekintettel 2017. július 10. napján járt le, aminek megszakítására a Ptk.327. § (3) bekezdése értelmében, kizárólag csak végrehajtási cselekmény – legelőször is a végrehajtási kérelem előterjesztése – lehetett volna alkalmas. Ebből következően a Ptk.327. § (1) bekezdése, és 329. § (2) bekezdése szerinti cselekmények egyáltalán nem – így az alperes által hivatkozott 2016. évi felszólítás, valamint a 2017. évi engedményezési értesítő és teljesítési utasítás sem – voltak alkalmasak az elévülés megszakítására, azok ugyanis nem végrehajtási cselekmények.
- {40} Az alperes részéről sem vitatott – emellett pedig a keresetlevélhez F/6. alatt csatolt végrehajtási záradék 8. oldalával is bizonyítottan – ténykérdés volt az, hogy végrehajtási cselekményre először csak 2021. február 11. napján került sor, a végrehajtási záradék kibocsátása (a végrehajtás elrendelése) iránti kérelem közjegyző előtti előterjesztésével.
- {41} Mindezekre tekintettel – figyelemmel arra is, hogy erre irányuló alperesi védekezés hiányában az esetleges nyugvás kérdése még csak fel sem merült – megállapítható, hogy a megszüntetni kért végrehajtás alapjául szolgáló követelés – a Ptk.327. § (3) bekezdése szerinti megszakító cselekmény hiányában – 2017. július 10. napján a Ptk.324. § (1) bekezdése szerint elévült, amely egyúttal a végrehajtási jog elévülését is maga után vonta a Vht.57. § (1) bekezdése alapján, ezért a bíróság a keresetnek helyt adott, és a végrehajtást a Pp.528. § (2) bekezdés a.) pontja szerint megszüntette.”

Fővárosi Törvényszék
23.P.21.842/2021/17.

- [53] Az imént ismertetettekből kiderült, hogy a Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság vizsgálta az említett perbeli követelés – ami egyezik a jelen perbeli, alperes javára bejegyzett önálló zálogjog által biztosított követeléssel – elévülésének kérdését, és azt elbírálta, az ezzel kapcsolatos alperesi érvelést is mérlegelve – amely alperesi védekezés az említett ítélet 3. oldalán az utolsó bekezdésből és a 4. oldalon az 1. bekezdésből, azaz a {9} pontból kivehetően lényegében egyezett a jelen perbeli alperesi ellenkérelemmel – és jutott arra a következtetésre, hogy az alperesi önálló zálogjoggal biztosított követelés elévült, ami a végrehajtási jog elévülését vonta maga után, és ezek jogkövetkezményeként úgy rendelkezett a bíróság, hogy a „végrehajtást megszünteti.”

A szóban forgó ítélet eljárásjogi következményeivel összefüggésben az alperes a 2022. április 12-i tárgyaláson a 16. számú jegyzőkönyv 2. oldalán az utolsó bekezdésben rögzítetten a következő nyilatkozatot tette: „Rámutat arra, hogy a felperes által hivatkozott, végrehajtás megszüntetése iránti perben nem azt állapította meg a bíróság, hogy a zálogjoggal biztosított kölcsönszerződésből eredő követelés elévült, hanem a végrehajtási eljárást szüntette meg – kétségtelenül azzal az indoklással, hogy a kölcsönszerződésből eredő követelés elévült.”

- [54] Az alperesi állásponttal szemben az előbb említett ítéletnek a jelen per elbírálását befolyásoló anyagi jogerő elbírálását illetően az alábbi következtetés vonható le.
 A Pp. 360. §-hoz, azaz az anyagi jogerő hatáshoz kapcsolódó kommentár – egyebek mellett – az alábbiakat tartalmazza: „Az egyértelmű, hogy a rendelkező rész nem önmagában emelkedik jogerőre, hanem az indoklás releváns részei is kihatnak rá, és fordítva: az indoklás egyedül állva nem bír jogerővel.”

- [55] Annak ellenére tehát, hogy a Budapesti XX., XXI., és XXIII. Kerületi Bíróság ítéletének rendelkező részében nem szerepel a jelen perbeli követelés elévülése, azonban az ítélet indoklásának az előbbieken idézett része alapján egyértelmű, hogy a bíróság elbírálta a követelés, és a végrehajtási jog elévülésének kérdését, és az érdemi döntését erre alapítva, az elévülést az indoklásban megállapítva határozott úgy, hogy a végrehajtást megszünteti.

- [56] A Pp. 360. §-hoz kapcsolódó kommentár előbb idézett részére figyelemmel a perbeli alperesi követelés a szóban forgó törvényhely alapján többé már annyiban nem volt vitassa tehető, hogy a bíróság ítéletének megfelelően elévült. Ennek nyomán mindazt, amit a peres felek a jelen perben a követelés, illetőleg a végrehajtási jog elévülése kapcsán a korábban ismertetetteknek megfelelően előadtak, nem volt figyelembe vehető, illetőleg újra elbírálható.

- [57] A perbeli, alperesi önálló zálogjoggal biztosított alperesi követelés elévülése nyomán az rPtk. 269. § (3) bekezdésére figyelemmel alkalmazandó rPtk. 264. § (1) bekezdés szerint a jelen perbeli, alperes javára bejegyzett önálló zálogjog megszünt.

- [58] Ebből levezethetően teljesült a kereset jogszabályi alapjaként a felperes által megjelölt Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontjának azon tényállási eleme, miszerint az alperes javára bejegyzett önálló zálogjog megszünt, amiből következik a felperes a szóban forgó törvényhelynek megfelelően alappal kérhette a bíróságtól az alperes javára bejegyzett önálló zálogjog törlesztését.

Fővárosi Törvényszék
23.P.21.842/2021/17.

[59] Amennyiben a kifejtettekkel szemben egyáltalán vizsgálható lett volna a perbeli követelés elévülése, akkor ezzel kapcsolatban a bíróság utal a felperes által a kereset kérelmére alapjául hivatkozott kuriai joggyakorlatra, és bírósági döntésekre, amikre egyenként a Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság is alapozta az ítéletet, és amikből következően a jelen perbeli, önálló zálogjoggal biztosított alperesi követelés elévülése a jelen perbeli, önálló zálogjoggal biztosított alperesi követelés elévülése a felperes által erre nézve kifejtettekkel egyező indokok alapján.

[60] A keresetnek helyt adó érdemi döntés meghozatalának nem jelentette akadályát az, hogy a felperes a követelés alapjául nem jelölte meg az Pp. 264. § (1) bekezdésére figyelemmel a 264. § (1) bekezdés a) pontja alapján került sor, illetve az Inyvt. 62. § (1) bekezdés c) pontja alapján került sor.

[61] A fentiekre tekintettel a bíróság a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

[62] A felperes pernyertes lett, ezért a bíróság a pervesztes alperest a Pp. 83. § (1) bekezdés alapján a felperes perköltségének, azaz a jogi képviselétével összefüggésben felmerült ügyvédi munkadíjnak a megfizetésére kötelezte.

[63] Ennek összegét a bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 2. § (2) bekezdés alapján, a felperes által benyújtott beadványok számára, terjedelmére, és a lefolytatott bizonyítási eljárás volumenére figyelemmel mérsékelte a 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján a felperes és a jogi képviselője közt a jelen perbeli képviseletre vonatkozóan létrejött megbízási szerződésben meghatározott összeghez képest, mivel a rendelkező részben foglaltat meghaladó összeg nem állna arányban a felperesi részről a jogi képviselő ellátása érdekében kifejtett munkával.

[64] Az alperes pervesztes lett, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdésre figyelemmel, a Pp. 102. § (1) bekezdés alapján a felperes teljes személyes költségfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti eljárási illeték viselésére köteles.

Záró rész

Budapest, 2022. május 12.

dr. Szilvás György s. k.
 bíró