

1/2022. Polgári jogegységi határozat

az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett zálogjogból eredő követelésnek a zálogtárgy új tulajdonosával szembeni érvényesítéséről

A Kúria összevont polgári-gazdasági-munkaügyi jogegységi tanácsa a Fővárosi Ítéltábla elnökének indítványa alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett zálogjogból eredő követelésnek a zálogtárgy új tulajdonosával szembeni érvényesíthetősége tárgyában lefolytatott jogegységi eljárásban meghozta a következő

jogegységi határozatot:

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett zálogjogból eredő követelésnek a zálogtárgy új tulajdonosával szembeni érvényesíthetősége tárgyában a Kúria peres eljárásokban kifejtett jogértelmezése a nemperes eljárásokban is irányadó.

I n d o k o l á s

I.

- [1] A Fővárosi Ítéltábla elnöke a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (a továbbiakban: Bszi.) 33. § (1) bekezdés *a*) pontja alapján, hivatkozva a Bszi. 32. § (1) bekezdés *a*) pontjára – az egységes ítélkezési gyakorlat biztosítása érdekében – jogegységi eljárás lefolytatását és jogegységi határozat meghozatalát indítványozta.
- [2] Álláspontja szerint a Kúriának abban a kérdésben kell állást foglalnia, hogy ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett zálogjog alapján a zálogkötelezettel szemben a zálogtárgyból való kielégítés tűrésére hozott jogerős határozat meghozatalát követően, illetve végrehajtási záradékkal ellátható okiratba foglalt és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogszerződés esetén, a zálogkötelezett a zálogjoggal terhelt ingatlan tulajdonjogát átruházza, akkor a zálogjogosult a zálogtárgyból eredő követelését az új tulajdonossal szemben a zálogtárgyból való kielégítés tűrése iránti külön perben érvényesítheti-e, vagy az új tulajdonossal szemben a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 39. § (1) bekezdése alapján – mind a végrehajtási lap kiállítását megelőzően, mind azt követően – a jogutódlás megállapítását kérheti.
- [3] Előadta, a Fővárosi Ítéltábla egyik tanácsa úgy foglalt állást, hogy az ingatlan adásvétele folytán – szinguláris jogutódlással – az új tulajdonos csak az ingatlan tulajdonjoga tekintetében vált az adós jogutódljává. A Vht. 39. § (1) bekezdése szerinti jogutódlás megállapítására azért nincs mód, mert az adós a kielégítés alapjául szolgáló ingatlant értékesítette, így arról a fedezetelvonó szerződés szabályai alapján kell döntenet (Fővárosi Ítéltábla 7.Pkf.26.145/2017/4.).

- [4] A Fővárosi Ítéltábla másik tanácsának jogi álláspontja szerint a zálogjogosult igénye nem a zálogszerződésből, hanem a zálogtárgyból ered, így, ha a zálogkötelezett személyében változás következik be, akkor az új zálogkötelezettre, önmagában az adásvételi szerződés alapján nem terjed ki a korábbi zálogkötelezettet a kielégítés tűrésére kötelező jogerős határozat hatálya. Az új tulajdonos csak az ingatlan tulajdonjoga tekintetében válik az adós jogutódjává, a végrehajtás alapjául szolgáló bírósági határozatban foglalt zálogkötelezettre vonatkozó kötelezettség tekintetében nincs jogutódlás, a zálogjogosultnak az új zálogkötelezettel szemben kell érvényesítenie az igényét (Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.133/2020/5/II.).
- [5] Egy további, az egyik törvényszék által meghozott végzésben kifejtett álláspont szerint az új tulajdonos nem vált az alapul szolgáló hitel- és zálogszerződés alanyává, így nem minősülhet a Vht. 39. § (1) bekezdése szerint jogutódnak (Budapest Környéki Törvényszék 1.Pkf.50.745/2017/5.).
- [6] Mindezekkel szemben a Fővárosi Ítéltábla egy harmadik tanácsa arra a következtetésre jutott, hogy miután a jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel dologi hatályúvá vált, az ingatlan mindenkor tulajdonosa köteles tűrni, hogy a jogosult a zálogtárgyból a követelését kielégítse. Az ingatlan átruházását követően a jogosult igénye már nem az eredeti, hanem az új tulajdonossal szemben érvényesíthető, ami jogutódlásnak felel meg. A korábbi zálogkötelezettel szemben indított perben meghozott jogerős ítélet hatálya ezért a jogutód új tulajdonosra is kiterjed (Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.21.311/2018/6/II.). Ezt a határozatot a Kúria felülvizsgálati eljárásban meghozott ítéletével hatályában fenntartotta (Kúria Pfv.I.20.915/2019., megjelent: BH2020. 212.).

II.

- [7] A legfőbb ügyész az indítványra tett nyilatkozatában úgy foglalt állást, hogy a zálogjogosult, a zálogjoggal terhelt ingatlanból a zálogkötelezettet kielégítés tűrésére kötelező jogerős határozat meghozatalát követően, illetve a jelzálogjogról szóló – végrehajtási záradékolásra alkalmas – közjegyzői okirat alapján a jelzálogjoggal terhelt ingatlan új tulajdonosával szemben, mind a végrehajtható okirat kiállítása előtt, mind pedig a kiállítását követően, a Vht. 39. §-ának (1) bekezdése alapján kérheti a jogutódlás megállapítását.

III.

- [8] A jogegységi tanács az indítványban felvetett jogkérdés vizsgálata során megállapította, hogy arról a Kúria az álláspontját már több határozatában is kifejtette és a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett (emellett a BH-ban is megjelentetett) határozatokat hozott. A Pfv.I.20.915/2019. számú BH2020. 212. szám alatt közzétett eseti döntésében a Kúria rámutatott: „[a] zálogjog tekintetében a dologi hatály azt jelenti, hogy mindenki, aki a zálogtárgyon a jelzálogjog bejegyzését követően szerzett jogot (akár tulajdonjogot is), köteles tűrni, hogy a zálogjogosult az ingatlanból kielégíthesse a 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. Ezt az álláspontot fogadta el a Kúria az indítványozó által megjelölt 3.Pf.20.133/2020/5/II. számú ítéletet hatályon kívül helyező és

az elsőfokú bíróság ellenkező tartalmú ítéletét helybenhagyó Gfv.VII.30.236/2020/14. számú ítéletében is. A Kúria véleménye következetes a kérdés megítéléséről, a Polgári Kollégium tanácsainak gyakorlatához a Közigazgatási Kollégium Kfv.II.37.799/2013. számú, EBH2014.K.40. szám alatt közzétett ítélete is illeszkedik, amikor kimondta, hogy a zálogjogosulti követelés végrehajtása érdekében kért végrehajtási jog bejegyzését a jelzálogjog rangsorában kell elintézni, függetlenül attól, hogy ki az ingatlan tulajdonosa. A jogegységi tanács a Kúria gyakorlatát áttekintve nem talált olyan határozatot, ami a hivatkozott határozatokban szereplő jogértelmezéssel ellentétes lenne.

- [9] A Kúria joggyakorlatának megfelelően tehát a zálogjogosultnak, az ingatlant terhelő – ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett – jelzálogjoga alapján, a keresete folytán a korábbi zálogkötelezettet a követelés zálogtárgyból való kielégítésének tűrésére 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. A Kúriának ez az álláspontja mind a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, mind a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény alapján elbírált jogviszonyokra irányadó.

IV.

- [10] Az indítványozó azonban több olyan alsóbb fokú határozatra hivatkozott, amelyekből egyértelműen megállapítható, hogy e jogkérdés értelmezése az alsóbb fokú bíróságokon nem egységes.
- [11] Az áttekintett ügyekből megállapíthatóan e határozatokat jellemzően polgári nemperes eljárásban hozták. Ezek az eljárások a polgári peres eljárás sajátosságait nélkülöző, speciális eljárások, amelyek során az esetek tanúsága szerint nem egyértelmű, hogy a Kúria jogértelmezésének milyen módon van szerepe.
- [12] E körben mindenekelőtt utalni kell arra, hogy Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: Alaptörvény) 25. cikk (1) és (3) bekezdése szerint a legfőbb bírósági szerv a Kúria, amely biztosítja a bíróságok jogalkalmazásának egységét.
- [13] A Kúria alkotmányos megalapozottságú funkciójára tekintettel döntései – egyrészt a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 346. § (5) bekezdése, 406. § (1) bekezdése és a 424. § (3) és (7) bekezdései, másrészt a perjogi normákkal összhangban a bíróságokra kötelező szabályokat tartalmazó Bszi. 41/D. § (1) bekezdése és a 42. § (1) bekezdése folytán – az indokolt eltérés lehetőségét megadva kötelezőek (korlátozott precedensrendszer).
- [14] A polgári nemperes eljárásokra különös szabályok vonatkoznak, ugyanakkor ezekben az eljárásokban is érvényesül a Pp. úgynevezett funkcionális hatálya: a sajátos eljárási normák mellett a Pp. rendelkezéseit is alkalmazni kell. Ezt mondja ki – a teljesség igénye nélkül – például a bírósági nemperes eljárások alapvető, közös szabályait tartalmazó, a bírósági

polgári nemperes eljárásokban alkalmazandó szabályokról, valamint egyes bírósági nemperes eljárásokról szóló 2017. évi CXVIII. törvény (a továbbiakban: Bpnt.) 1. § (1) bekezdése, valamint a követelések állami kényszer útján történő érvényesítését lehetővé tevő végrehajtási eljárás, mint nemperes eljárást illetően a Vht. 9. §-a.

[15] A Pp. háttérjogszabályi jellegére, valamint a Bszi. minden bíróságra kötelező előírásaira tekintettel – speciális rendelkezés hiányában – a Kúria által megállapított jogértelmezést a nemperes eljárásokban is követni kell.

[16] A nemperes eljárások további sajátossága, hogy – a Bpnt. 2. § g) pontja és a Vht. 214. §-a értelmében, rendkívül szűk körű kivételtől eltekintve – ezekben az ügyekben nem lehet a Kúriához felülvizsgálati kérelemmel fordulni, ezek az ügyek tehát nem jutnak el a Kúriára, azokról a Kúria ügydöntő határozatot nem hozhat, a felvetett jogértelmezést igénylő kérdésekről pedig közvetlenül véleményt nem nyilváníthat.

[17] Az indítványozó által megjelenített jogi álláspontokat tartalmazó határozatokat jellemzően nemperes végzések elleni fellebbezés elbírálása során hozták meg, a bíróság nemperes eljárásban a Vht. 39. § (1) bekezdése szerinti jogutódlás megállapíthatóságáról rendelkezett. A jogutódlás megállapítása, vagy annak elutasítása tárgyában meghozott végzés ellen nem lehet a Kúriához fordulni felülvizsgálati kérelemmel, így egyedi jogorvoslatra nincs mód. Értékelni kell e körben továbbá azt is, hogy a felvetett jogkérdés – az ügyek nagy számára tekintettel – a társadalom széles körét érinti, a széttartó joggyakorlat súlyos joghátrányokat idézhet elő.

[18] A kifejtetteket szem előtt tartva ez esetben a jogegységi eljárás az egyetlen olyan jogi eszköz, amelynek segítségével a Kúria be tudja tölteni az Alaptörvényből fakadó funkcióját, és a fent vázolt korlátozott precedensrendszerből eredően az alsóbb fokú bíróságokra háruló kötelezettségek megtartását a jogegység megteremtése és fenntartása érdekében érvényesíteni tudja. Ebből következően pedig a jogegységi tanács megítélése szerint nem mellőzhető, hogy a Kúria az ítéltábla elnökének indítványára a jogegységi eljárásban – a Bszi. 32. § (1) bekezdés a) pontjára utalással – jogegységi határozatot hozzon.

[19] Figyelemmel ugyanakkor arra, hogy az indítványozó által felvetett kérdésben a Kúria már több alkalommal iránymutatást adott, a jogegységi határozat rendelkező részében kizárólag azt kellett egyértelművé tennie, hogy ez az iránymutatás – a fentiek okán – a nemperes eljárásokban is irányadó.

V.

[20] A kifejtettek értelmében a jogegységi tanács a Bszi. 24. § (1) bekezdés c) pontja, 25. §-a, 32. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 40. § (1) és (2) bekezdése alapján, a bíróságok jogalkalmazása egységének az Alaptörvény 25. cikk (2)-(3) bekezdésében előírt biztosítása érdekében a rendelkező részben foglaltaknak megfelelően határozott. Határozatát a Bszi. 42. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a Magyar Közlönyben, a Bírósági Határozatok Gyűjteményében, a bíróságok központi internetes honlapján és a Kúria honlapján közzéteszi.

Budapest, 2022. január 31.

Dr. Varga Zs. András s.k.
a jogegységi tanács elnöke

Dr. Csesznok Judit Anna s.k.
bíró

Dr. Puskás Péter s.k.
előadó bíró

Dr. Kiss Gábor s.k.
bíró

Dr. Csőke Andrea s.k.
bíró

Dr. Varga Edit Mária s.k.
bíró

Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k.
bíró