

**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság  
ítélete**

**Az ügy száma:** Gfv.VI.30.310/2023/7.

**A tanács tagjai:** Dr. Simonné dr. Gombos Katalin a tanács elnöke

Dr. Tibold Ágnes előadó bíró

Dr. Döme Attila bíró

Dr. Farkas Antónia bíró

Dr. Madarász Anna bíró

**A felperes:** ...

**A felperes képviselője:** Tóthné dr. Pintér Matild ügyvéd

**Az alperes:** ...

**Az alperes képviselője:** Imre Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Imre András ügyvéd.)

**A per tárgya:** jelzálogjog törlése

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:** alperes

**A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:**

Fővárosi Törvényszék, 57.Pf. 636.824/2022/8. számú ítélet

**Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:**

Pesti Központi Kerületi Bíróság, 25. sorszámu végzéssel kijavított 7.P.52.128/2021/23-II. számú ítélet

**Rendelkező rész**

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 225.000 (kétszázhuszonöt) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

**Indokolás**

### **A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

[1] Az alperes jogelődje és a felperes 2008. április 22-én közjegyzői okiratba foglalt „Ingatlan jelzálogjoggal biztosított devizában nyilvántartott lakáshitel kölcsönszerződést” kötöttek. A kölcsönszerződésből eredő követelések biztosítékaul a felperes kizárólagos tulajdonában lévő B.... .... kerületi ingatlanra az alperesi jogelőd javára jelzálogjogot, és a jelzálog jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be.

[2] Az alperesi jogelőd közokiratba foglalt nyilatkozatával 2013. október 2-án a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondta és felhívta a felperest, hogy a felmondás kézhezvételétől számított 15 napon belül a tartozását egyenlítse ki. A felperes a felmondást 2013. október 4-én vette át.

[3] Az alperesi jogelőd a felperessel szemben fennálló követelését az alperesre engedményezte.

[4] Az alperes a 2015. március 31-én kelt és 2015. április 15-én kézbesített levélben tájékoztatta a felperest a követelés forintra való átváltásáról és arról, hogy a felmondás következtében a szerződés megszűnt, de a jelzálog jog fennmaradt. Ezt követően a felperes részére 2016. augusztus 8-án, 2016. szeptember 19-én és 2017. július 14-én kézbesített leveleiben teljesítésre szólította fel.

[5] A felperes 2016. december 19-én a kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítása iránt keresetet terjesztett elő, amelyet a Fővárosi Törvényszék elutasított. A felperes a fellebbezési eljárásban a keresetétől elállt, ezért a Fővárosi Ítéltábla a 2022. május 25-én kelt végzésével a pert megszüntette és az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte.

### **A kereseti kérelem és az alperes védekezése**

[6] A felperes a 2021. március 9-én előterjesztett keresetében a tulajdonában álló ingatlanra az alperes mint jogosult javára bejegyzett jelzálog jog és elidegenítési és terhelési tilalom törlését és az alperes ennek tűrésére kötelezését kérte. Állította, mivel a követelés a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 324. § (1) bekezdés szerint elévült, a régi Ptk. 264. § (1) bekezdés alapján a jelzálog megszűnt, ennek következményeként az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62. § (1) bekezdés c) pontja alapján a bejegyzést törölni kell.

[7] Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy a követelés elévült volna. Álláspontja szerint a felperes részére küldött írásbeli felszólítások az elévülést megszakították. Abban az esetben, ha bíróság elfogadná a felperesnek azt az érvelését, hogy az elévülést az adott esetben kizárólag végrehajtási cselekmények szakíthatták volna meg, az elévülés nyugvására hivatkozott, mert az érvénytelenségi per tartama alatt a követelését menthető okból nem tudta érvényesíteni, és annak jogerős befejezésétől az egyéves elévülési idő még nem telt el.

### **Az első- és másodfokú ítélet**

[8] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a Kúria gyakorlata értelmében (Pfv.20.184/2013/9. - BH2014. 151., Pfv.20.910/2020/8.) a végrehajtási záradékkal ellátható okiratokba foglalt követelésnek – és ezzel együtt a végrehajtási jogának – a teljesítési határidő leteltét követő napon megkezdődő elévülését a régi Ptk. 327. § (3) bekezdésének megfelelően csak a végrehajtási cselekmények szakíthatják meg. A perbeli esetben a felperes 2013. október 19-ig teljesíthetett volna, ezért 2013. október 20-tól megnyílt a lehetőség a végrehajtási kényszer közvetlen alkalmazására, azonban az alperes végrehajtási eljárást nem indított, figyelemmel a felperes által indított szerződés érvénytelensége iránti perre. Az öt éves elévülési határidő 2018. október 20-án letelt.

[9] Az elsőfokú bíróság megalapozottnak találta ugyanakkor az alperes másodlagos védekezést és megállapította, hogy a felperes által indított szerződés érvénytelensége iránti per olyan nyomós jogérvényesítési akadályt jelentetett a közjegyzői záradékolásra, ami miatt a kölcsönszerződésből eredő követelés elévülése nyugodott 2016. december 20-tól 2022. május 25-ig, az alperes ezen időszak alatt menthető okból nem tudta a követelését érvényesíteni. A követelés tehát nem évült el, a régi Ptk. 326. § (2) bekezdés alapján az érvényesíthetőségének lehetősége a per befejezésétől megnyílt. Miután a követelés nem évült el, így nem szűnt meg a jelzálogjog sem a régi Ptk. 264. § (1) bekezdés értelmében, így nincs helye az Inytv. 62. § (2) bekezdés szerint a jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom törlésének.

[10] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és elrendelte a perbeli ingatlanra bejegyzett jelzálogjog és a jelzálogjog biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlését az ingatlan-nyilvántartásból, és kötelezte az alperest ennek tűrésére.

[11] Határozata indokolásában rögzítette, a felperes fellebbezése alapján csak azt kellett vizsgálnia, hogy megállapítható-e az alperes által állított okból a követelése elévülésének nyugvása 2022. május 25-ig, vagy sem, és nem osztotta az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatos álláspontját. Megállapította, hogy abban az esetben, amikor valamely fél a közokiraton alapuló követelését kívánja végrehajtás útján érvényesíteni az ellenérdekű féllel szemben, a nemperes végrehajtási eljárásban a követelés alapjaként megjelölt jogviszony létrejöttét és érvényességét a közjegyző vagy a bíróság nem, hanem kizárólag a végrehajtás általános és különös feltételeinek fennállását vizsgálhatja [a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 13. §, 23/C. §]. Ekként a felperes által a kölcsönszerződés létre nem jötte és érvénytelensége megállapítása iránt indított per önmagában nem akadályozta az alperest abban, hogy végrehajtási eljárást indítson a felperessel szemben, ezért a régi Ptk. 326. § (2) bekezdése szerinti menthető ok fennállása és ebből következően az elévülés nyugvása a felperes által indított peres eljárás jogerős megszüntetéséig nem állapítható meg. Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében nem kifogásolta az elsőfokú ítéletnek azt a megállapítását, amely szerint nyugvás hiányában a felperessel szembeni követelése 2018. október 20-án elévült. Miután a követelés nyugvását a másodfokú bíróság nem tudta megállapítani, a követelés elévülése folytán az alperes jelzálogjoga a régi Ptk. 264. § (1) bekezdése alapján 2018. október 20-án szintén megszűnt, így a felperes keresete az Inytv. 62. § (1) bekezdés c) pontja alapján megalapozott. A jelzálogjog megszűnése folytán az annak biztosítására alapított elidegenítési és terhelési tilalom is törlendő.

### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

[12] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Állította, hogy a jogerős ítélet sérti a régi Ptk. 264. § (1) bekezdését, 324. § (1) bekezdését, 326. § (2) bekezdését és az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontját.

[13] Az alperes hangsúlyozta, a Kúria joggyakorlata értelmében annak megítélése, hogy valamely körülmény alkalmas-e az elévülés nyugvásának megállapítására, mindig egyedi mérlegelést igényel (Pfv.III.20.880/2020/7., Pfv.III.21.198/2020/8.). Jelen esetben annak megállapításához, hogy az érvénytelenségi per megindítása olyan menthető oknak minősül-e, amely az elévülés nyugvását eredményezi, abból kell kiindulni, hogy az érvénytelenségi perben a keresetnek esetlegesen helytadó ítélet, vagyis a szerződés létre nem jöttének vagy érvénytelenségének megállapítása milyen hatással van a követelés érvényesíthetőségére. A végrehajtási eljárásban érvényesíteni kívánt követelés a felek között érvényesen és hatályosan létrejött kölcsönszerződésből ered, ezért magának a követelésnek az érvényesíthetősége függ a szerződés érvényességétől vagy érvénytelenségétől.

[14] A szerződés érvénytelenségének általános jogkövetkezménye az, hogy arra nem lehet jogot alapítani, az nem alkalmas a célzott joghatások kiváltására. Érvénytelen szerződést nem lehet felmondani sem, végrehajtás sem indítható, illetve a megindított végrehajtást meg kell szüntetni. A szerződés érvénytelenségének megállapítása esetén a bíróság vagy hatályossá, vagy érvényessé nyilvánítja a kölcsönszerződést, és a kereset korlátai között arról rendelkezik ítéletében, hogy mekkora összeget kell megfizetni az alperes részére. Ebben az esetben azonban az alperesi követelés nem az érvénytelen, illetve létre nem jött szerződés rendelkezésein, hanem magán az ítéleten alapul.

[15] Az alperes nem vitatta, hogy a közjegyző a végrehajtási záradék kiállítása során nem vizsgálhatja az alapul szolgáló jogviszony fennálltát vagy érvényességét, azonban – álláspontja szerint – a másodfokú bíróság azzal, hogy az elévülés nyugvásának fenn nem állását kizárólag ezen tényre alapította, olyan mértékben leszűkítette a régi Ptk. 236. § (2) bekezdésében foglaltak alkalmazhatóságát, amely már ellentétben áll az elévülés nyugvása mögött álló jogalkotói szándékkal.

[16] Amíg az érvénytelenségi perben jogerős döntés nem született, addig az alperes nem volt abban a helyzetben, hogy a követelését érvényesíthesse. Ez a komoly indok pedig olyan jogérvényesítési akadálnak minősül, amely a végrehajtás alapjára vezethető vissza, arra, hogy a közokirati felmondással megindult végrehajtási eljárás során a végrehajtást kérő létrejött és érvényes szerződésen alapuló követelésének érvényesítését kéri, a követelés pedig az alapját képező szerződéstől nem választható szét.

[17] Az alperes utalt a Vht. 56. § (1) bekezdésére és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 129. §-ára, és kifejtette, a jogalkotó a követelés jogalapját vitató érvénytelenségi pert maga is olyan körülménynek, nyomós oknak tekinti, amely a végrehajtás folyamatára kihatással van.

[18] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Hivatkozott a Kúria Pfv.III.21.484/2021/6. számú határozatának [44] bekezdésére, amely szerint annak eldöntéséhez, hogy az elévülés a konkrét esetben valóban nyugodott-e, azt kell feltárni, hogy a fél objektíve mikor került abba a helyzetbe, hogy igényét akadálytalanul érvényesíthesse. Az elévülés nyugvását ugyanis kizárólag olyan körülmény

okozhatja, amely ténylegesen megakadályozta a követelés érvényesítésében. A másodfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a peres eljárás megindításának ténye nem akadályozta a Vht. 23/C. §-a szerinti végrehajtási záradék kiállításának. Leszögezhető, hogy az alperes önhibájából nem indította meg a végrehajtási eljárást az elévülési időn belül, holott annak jogszabályi feltételei fennálltak. A folyamatban lévő érvénytelenségi per legfeljebb a végrehajtás felfüggesztésének alapjául szolgálhatott volna.

### **A Kúria döntése és jogi indokai**

[19] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 423. § (1) bekezdése alapján kizárólag a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt az abban megjelölt okokból nem találta jogszabálysértőnek.

[20] A felülvizsgálat kereteit illetően a Kúria mindenekelőtt rögzíti, a felperes elévülésre alapított jogalakítási keresetével szemben előterjesztett ellenkérelmében az alperes kétirányú védekezést adott elő. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a kereset elutasításának azért van helye, mert a felperessel szembeni, végrehajtási záradékkal ellátható okiraton alapuló követelése nem évült el, mivel az elévülést megszakították a régi Ptk. 327. § (1) bekezdése alapján a felperesnek küldött és általa igazoltan átvett írásbeli felszólításai. Másodlagosan – arra az esetre, ha a bíróság ezt az érvelését nem fogadná el – állította, hogy az elévülés az érvénytelenségi per tartama alatt nyugodott, és a nyugvás következtében nem következett be az elévülés. Az elsőfokú bíróság az alperes elsődleges védekezését alaptalannak találta, a keresetet elutasító döntése a másodlagos védekezés elfogadásán alapult. Az elsőfokú ítélet ellen a felperes fellebbezett annak megváltoztatása érdekében, az alperes az ítélet indokolása ellen sem fellebbezést, sem csatlakozó fellebbezést nem terjesztett elő. Helytállóan rögzítette ezért a másodfokú bíróság az ítéletében, hogy a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem keretei között csak azt kellett vizsgálnia, hogy megállapítható-e az alperes által állított okból a követelése elévülésének nyugvása 2022. május 25-ig. Ennek megfelelően a felülvizsgálat tárgyát is kizárólag ez a jogkérdés képezhette; a Kúria nem vizsgálhatta, hogy helytállóan foglalt-e állást az elsőfokú bíróság a végrehajtási záradékkal ellátható okiratok alapján fennálló követelések elévülését megszakító cselekmények meghatározása tekintetében.

[21] A Kúria hangsúlyozza, az alperes a felülvizsgálati kérelmében nem tette vitássá a jogerős ítélet azon – a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 23/C. §-a alkalmazásának egyes kérdéseiről szóló 3/2020. Polgári jogegységi határozatában is megfogalmazott – helyes megállapítását, miszerint a közjegyző a Vht. 23/C. §-a szerinti jogkörében eljárva nem vizsgálhatja a záradékolni kért, alakilag szabályszerűnek látszó közjegyzői okiratba foglalt kötelezettség létrejöttét, érvényességét és fennállását. Kizárólag a Vht. 23/C. § (1)-(2) bekezdéseiben előírt alaki és tartalmi feltételek fennállását jogosult és köteles vizsgálni, fennállásuk esetén pedig köteles a végrehajtási záradék kiállítására. Az időközben meghozott, a végrehajtási záradékkal ellátható közjegyzői okiratba foglalt követelés elévülése tárgyában született 9/2023. Jogegységi határozat (Jpe.IV.60.038/2023/12.) azt is megállapította, hogy a közjegyző az okirat végrehajtási záradékkal történő ellátása során a követelést, annak megalapozottságát nem vizsgálhatja (26. pont).

[22] Arra helyesen hivatkozott az alperes, hogy a következetes bírói gyakorlat értelmében az elévülés nyugvását eredményező menthető ok közelebbi jogszabályi meghatározásának hiányában minden esetben egyedi mérlegelést igényel annak megítélése, hogy a fél által állított ok az elévülés nyugvásához vezetett-e (Kúria Pfv.III.21.198/2020/8). Ehhez azt

szükséges vizsgálni, hogy a jogosult objektíve mikor került abba a helyzetbe, hogy az igényét akadálytalanul érvényesíthesse. Az ehhez szükséges szempontokat a bírói gyakorlat akként alakította ki, hogy az említett feltétel akkor áll fenn, ha a jogosult akár objektív, akár szubjektív okból el van zárva attól, hogy a követelését érvényesítse (Kúria Pfv.IV.21.403/2019/7., Pfv.III.21.484/2021/6.). Nyugvást előidéző szubjektív ok az lehet, ha a jogosult nincs minden, az igényérvényesítéshez szükséges lényeges információ birtokában. Akadályt jelenthet továbbá a felek közötti, a per elkerülése érdekében történő tárgyalások folytatása, illetve a teljesítésre adott halasztás is. Objektív ok lehet akár fizikai, akár jogi akadályoztatás. A korábban írtak szerint abból adódóan viszont, hogy a közjegyző az okirat végrehajtási záradékkal történő ellátása során csak a Vht.-ban taxatív felsorolt feltételek meglétét vizsgálhatja, az is következik, hogy a felperes által a kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított pertől függetlenül, nem volt jogi akadálya annak, hogy az alperes akár perben, akár közvetlen végrehajtás útján érvényesítse a követelését a felperessel szemben.

[23] Kétségtelen, hogy az alapjogviszony érvényessége tárgyában folyó per kihatással lehet a végrehajtásra, de az ebből adódó visszafordíthatatlan hátrányok megakadályozására szolgál éppen a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott Pp. 129. §-a, a végrehajtás bíróság általi felfüggesztésének lehetősége az érvénytelenségi perben. A Vht. 48. § (1) bekezdése szerint továbbá maga a végrehajtást kérő is kérheti a végrehajtás felfüggesztését, aminek a végrehajtást foganatosító bíróság köteles eleget tenni.

[24] Az alperes felülvizsgálati kérelemben előadott érvelése szerint a felperes érvénytelenség megállapítására irányuló keresetének esetlegesen helytadó jogerős ítélet kihatott volna a követelése érvényesíthetőségére, illetve az ennek ismerete hiányában indult végrehajtás mind a végrehajtást kérő, mind az adós számára eleve költséget okozott volna. Emellett mérlegelendő szempontként említette, hogy a végrehajtás nem okoz-e aránytalan hátrányt az adós részére. E hivatkozásaiból az következik, hogy az alperes célszerűségi megfontolásból nem kezdeményezett végrehajtást a felperessel szemben. Ez azonban nem minősül a követelés érvényesítését akadályozó körülménynek, a követelés érvényesítését érintő menthető oknak. Hasonlóan foglalt állást a Legfelsőbb Bíróság is a BH1998. 483. számú döntésében kimondva, alaptalanul hivatkozott a felülvizsgálati kérelmében a végrehajtást kérő az elévülés nyugvásának a szabályaira az abban az eljárásban a kötelezett által kezdeményezett perújítási eljárásra tekintettel, mert a perújítási eljárás tartama alatt a végrehajtási kérelem akadálytalanul előterjeszthető lett volna.

[25] A fentiekre tekintettel a Kúria a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott okból nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

[26] Az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperes a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét, amelyet a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) és (5) bekezdése alapján határozott meg.

[27] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés *d)* pontja zárja ki.

[28] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 405. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 376. § (1) bekezdés *a)* pontja alapján – kérelemre – tárgyaláson bírálta el.

## **Alkalmazott jogszabályok és joggyakorlat**

[29] 1959. évi IV. törvény 326. § (2) bekezdés

[30] 3/2020. PJE határozat

[31] Pfv.IV.21.403/2019/7., Pfv.III.21.484/2021/6., BH1998. 483.

### **A döntés elvi tartalma**

[32] Nem eredményezi a hitelintézet követelése elévülésének nyugvását az adós által a kölcsönszerződés érvénytelensége iránt kezdeményezett per, mert a per tartama alatt a kölcsönszerződés alapján végrehajtási záradékkal ellátható okiraton alapuló követelés iránti végrehajtási kérelem akadálytalanul előterjeszthető.

Budapest, 2024. március 27.

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin s.k. a tanács elnöke, Dr. Tibold Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Döme Attila s.k. bíró, Dr. Farkas Antónia s.k. bíró, Dr. Madarász Anna s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

S.K.

bírósági ügyintéző