

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Petró László ügyvéd (**I-II. r. felperesi képviselő címe**) által képviselt I.rendű felperes neve (**I. r. felperes címe**) I. rendű és II.rendű felperes neve (**II. r. felperes címe**) II. rendű felpereseknek a Dr. Nagy János ügyvéd (**I. r. alperesi képviselő címe**) által képviselt I.rendű alperes neve (**I. r. alperes címe**) I. rendű és a dr. Rádi Péter Pál ügyvéd (**II. r. alperesi képviselő címe**) által képviselt II.rendű alperes neve (**II. r. alperes címe**) II. rendű alperesek ellen jelzálogjog törlése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2019. június 25. napján kelt 21.G...../2018/35-II. számú ítélete ellen felperesek által benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét az I. rendű alperessel szembeni keresetet elutasító részében helybenhagyja, egyebekben - a teljes perköltségre kiterjedően - megváltoztatja, és elrendeli a belterület helyrajzi számon nyilvántartott, a természetben a számon található ingatlanra a II. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlését.

Megkeresi a Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy a belterület helyrajzi számon nyilvántartott, kivett lakóház, udvar megjelölésű, a természetben a számon található ingatlanra a II. rendű alperes **II. r. alperesi Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Cg.....; II. r. alperesi képviselő címe**; adószám:; statisztikai számjel:-.....) javára III/22. számon bejegyzett jelzálogjogot törölje.

A II. rendű alperest a törlés ténylegére kötelezi.

Kötelezi az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felpereseknek mint együttes jogosultaknak 300.000 (háromszázezer) forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló első- és másodfokú együttes perköltséget.

Kötelezi az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg külön felhívásra az államnak 1.142.400 (egymillió-száznegyvenkétezer négyszáz) forint első- és másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított, a fellebbezés elbírálása szempontjából irányadó tényállás értelmében az I. r. alperes 2009. január 27. napján kelt számú kölcsönszerződéssel 52.839 euró összegű személyi hitelt nyújtott ingatlanfedezet mellett az I. és a II. r. felperesek részére. A szerződés megkötésével egyidejűleg az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között jelzálogjog alapítása céljából zálogszerződés jött létre, amelynek értelmében a felperesek teljesítésének biztosítékaul szolgált az I. r. felperes tulajdonában álló, hrsz. alatt nyilvántartott, a

természetben **I-II. r. felperes címe** szám alatt található ingatlan. A szerződésben nem rendezett kérdésekben a felek a bank üzletszabályzatát, a vonatkozó általános szerződési feltételeket és a hatályos magyar jogszabályokat, különösen a Ptk. rendelkezéseit tekintik irányadónak (14. pont).

2009. január 27. napján a felek a szerződésüket közjegyzői okiratba foglalták, melyben rögzítették, hogy a közjegyző tájékoztatta a feleket arról, hogy a közjegyzői okiratot, ha az abban foglalt követelés lejárt, a bíróság végrehajtási záradékkal látja el, amennyiben az okirat tartalmazza a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló, vagy egyoldalú kötelezettségvállalást, a jogosult és a kötelezett nevét, a kötelezettség tárgyát, mennyiségét, összegét és jogcímét, a teljesítés módját és határidejét. Ha a kötelezettség feltételnek vagy időpontnak bekövetkezésétől függ, a végrehajthatósághoz az is szükséges, hogy a feltétel, vagy időpont bekövetkezését közokirat tanúsítsa.

- [2] A felperesek fizetési kötelezettségüknek határidőben nem tettek eleget, ezért az I. rendű alperes - eredménytelen felszólítást követően - a kölcsönszerződést 2011. szeptember 27. napján kelt levelével felmondta. Az I. r. felperes a felmondást 2011. október 3. napján szabályszerűen átvette, és arról a II. rendű felperest aznap értesítette.
- [3] Ezt követően az I. rendű alperes több alkalommal, így 2016. június 24. napján kelt levelében is felszólította felpereseket a tartozásuk megfizetésére. A felszólító levelek minden esetben a felperesek sz. alatti címére kerültek megküldésre. A felperesek (ettől különböző,) tényleges tartózkodási helyükről az I. r. alperest nem értesítették.
- [4] A felperesek módosított keresetükben az I. r. felperes tulajdonát képező sz. alatti ingatlanon az I. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlését és az alpereseknek a törlés tülésére kötelezését, továbbá az alperesek perköltség megfizetésére kötelezését kérték. Állították, hogy a biztosított követelés elévült. A kölcsönszerződés részét képező Üzletszabályzat 2.4.5. pontja nem vált a szerződés részévé, illetve másodsorban az tisztességtelen. Hivatkoztak arra, hogy az I. r. alperes a 2011. október 3-án kézbesített közjegyzői okirattal a kölcsönszerződést felmondta, amelynek következtében a követelése mindkét felperessel szemben esedékessé vált. Mivel ezt követően az elévülési időn belül nem indított végrehajtási eljárást, ezért a követelés elévült. Utaltak a BH+ 2014.8.347. számú eseti döntésében foglaltakra, amelyben a Kúria kimondta, hogy a záradékolható okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozat az okiratban meghatározott teljesítési határidő elteltével nem csupán esedékessé, hanem végrehajthatóvá is válik, ezért ez esetben a követelésnek és ezzel együtt végrehajtási jognak a teljesítési határidő leteltét követő napon megkezdődő elévülését - a Ptk. 327. § (3) bekezdésének megfelelően - csak végrehajtási cselekmények szakítják meg. Mivel ilyenre nem került sor, ezért az I. r. alperesnek a felperesekkel szemben fennálló követelése elévült, így az I. r. alperes **I-II. r. felperes címe** szám alatti ingatlanra bejegyzett jelzálogjogát a Ptk 259. § (5) bekezdése alapján törölni kell.
- [5] Az I. r. alperes a kereset elutasítását és felperesek perköltségben marasztalását kérte. Előadta, hogy a felperesek 2009. január 27. napján a perbeli kölcsönszerződésre vonatkozóan számon közokiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tettek. Az adósok szerződésszegésére tekintettel a szerződést 2011. szeptember 21. napján kelt nyilatkozatával felmondta. A felmondás 2011. október 3. napján mindkét felperes részére kézbesítettnek minősül. 2016. június 24. napján felszólítólevelet küldött a felperesek részére, amely küldemények mindkét felperes vonatkozásában „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza; ezzel az elévülést megszakította. Közjegyzői záradék kiállítására kérelmet nem terjesztett elő, ezért végrehajtási eljárás megindítására, végrehajtási cselekmény megtételére nem került sor. A Vht. 10. §-a határozza meg, melyek minősülnek végrehajtható okiratnak. A szerződés közjegyzői okiratba foglalása és felmondó

nyilatkozata alapján nem állapítható meg, hogy a záradékolás alapjául szolgáló okirat végrehajthatóvá vált-e. Arra vonatkozó külön intézkedés hiányában nem állapítható meg, hogy a közokirat záradékolható közokirat lenne a Vht. 23/C. § (5) bekezdésében foglaltak alapján. Kizárólag a záradékkal ellátott egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat tekinthető végrehajtható határozatnak, amely esetben a végrehajtható határozat jellegét a záradékolás jelenti, illetve eredményezi.

A közjegyzői okiratban a felperesek nem tartozáselismerő nyilatkozatot tettek, hanem egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot, ezért az elévülés megszakítására a felszólítólevél alkalmas volt, nem volt szükség végrehajtási cselekmény kezdeményezésére ahhoz, hogy az elévülési időt az alperes megszakítsa.

Az általa küldött fizetési felszólítások az elévülési időt megszakították, ezért a felperesek elévülésre hivatkozása megalapozatlan, a jelzálogjog törlése iránti kereset elutasítandó.

- [6] A II. r. alperes a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben marasztalását kérte. Előadta, hogy az elévülés a 2011. szeptember 21. napján kelt közjegyzői okiratban foglalt felmondás kézhezvételét követően kezdődött. A Ptk. 327. § (3) bekezdése arra az esetre vonatkozik, amikor az elévülési határidő megkezdését követően, az elévülést megszakító eljárás során hoznak a Vht. 10. §-a szerinti végrehajtható határozatot; ilyen a perben nem született. A felperesek értelmezése szerint a két közjegyzői okirat önmagában, záradékolásra irányuló eljárás nélkül is végrehajtható határozatnak minősülne. Az I. r. alperes felszólítása és az engedményezés tényéről szóló értesítés a Ptk. 327. § (1) bekezdése értelmében az elévülés megszakítására alkalmas eljárási cselekménynek minősül.
- [7] Az elsőfokon eljáró Fővárosi Törvényszék (a továbbiakban: elsőfokú bíróság) a 2019. június 25-én kelt 21.G..../2018/35-II. számú ítéletével a keresetet elutasította. Egyetemlegesen kötelezte a felpereseket az I. r. alperesnek bruttó 250.000 forint, a II. r. alperesnek bruttó 165.000 forint perköltség és az állam javára 489.600 forint le nem rótt eljárási illeték megfizetésére.
- [8] Az ítélete indokolásában megállapította, hogy a felperesek és I. r. alperes között 2009. január 27. napján a Ptk. 523. § (1) bekezdésében szabályozott kölcsönszerződés jött létre. A közjegyzői okiratba is foglalt szerződés megkötésekor a közjegyző tájékoztatta a feleket a záradékkal ellátás lehetőségéről és feltételeiről. Nem vitatott tényként rögzítette, hogy a felperesek a fizetési kötelezettségüknek határidőben nem tettek eleget, ezért az I. r. alperes a kölcsönszerződést a Ptk. 525. § (1) bekezdés e) pontjában szabályozott okból, az adós súlyos szerződésszegésére alapítottnak a 2011. szeptember 21. napján kelt levelével azonnali hatállyal felmondta. A felmondást I. r. felperes 2011. október 3. napján szabályszerűen átvette, az az egyetemleges adóstárs II. rendű felperes tudomására is jutott, így e napon mindkét felperes részére kézbesítettnek tekintendő. A peres felek közti kölcsönszerződés 2011. október 3. napján megszűnt. Szintén nem vitatott tény, hogy a közjegyzői okiratba foglalt szerződés bíróság általi végrehajtási záradékkal történő ellátása nem történt meg; a felperesekkel szemben végrehajtási eljárás kezdeményezésére nem került sor. Az I. rendű alperes követelésének elévülését vizsgálva, a Ptk. 324. § (1) bekezdésére és a 326. § (1) bekezdésére figyelemmel megállapította, hogy az alpereseknek azt kellett bizonyítaniuk, hogy 2011. október 3. napjától számított öt éven belül az elévülést megszakító eljárási cselekmény történt, így a követelés nem évült el, és az 2018. november 16. napján a II. rendű alperesre engedményezhető volt. Az I. r. alperes 2016. június 24. napján kelt felszólítását 2016. június 29-án kézbesítettnek kell tekinteni. Mivel ezen időpontig az I. r. alperes követelése nem évült el, a Ptk. 327. § (1) bekezdése

szerinti, a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás az elévülés megszakítására alkalmas volt, ezen időponttól kezdődően a Ptk. 327. § (2) bekezdése értelmében az elévülési idő újra kezdődött.

Nem osztotta a felperesek azon álláspontját, miszerint csak végrehajtási cselekmény lett volna alkalmas arra, hogy az elévülési időt megszakítsa. Mivel bíróság által záradékkal ellátott végrehajtási okirat, illetve záradékkal ellátott egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat nem készült, ezért nem kizárólag végrehajtási cselekmény volt alkalmas arra, hogy az I. r. alperesi követelésének elévülését megszakítsa. Az felperesek által hivatkozott kúriai döntés a jelen perben nem irányadó, mivel záradékolható okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozat kapcsán mondta ki, hogy a teljesítési határidő elteltével nem csupán esedékessé, hanem végrehajthatóvá is válik a követelés, emellett a határozat végrehajtás megszüntetése iránt indított perben született. Mivel tartozáselismerő nyilatkozatot a felperesek nem írtak alá, ezért nem volt olyan záradékolható okirat, amely végrehajthatóvá vált volna.

A követelés sem az engedményezés előtti, sem az az utáni időszakban nem évült el, ezért a felperesek kereseti kérelmét elutasította.

- [9] Az ítélettel szemben a felperesek fellebbeztek. Fellebbezésükben az ítélet megváltoztatását, a számú ingatlanra bejegyzett jelzálogjog törlését és az alperesek törlés tűrésére kötelezését kérték. A másodfokú eljárásban a keresetüket akként pontosították, hogy - az ingatlannyilvántartási adatok elsőfokú határozat meghozatalát követő változása folytán - a II. rendű alperes mint új jelzálogjogosult jelzálogjogának törlését kéri az alperesek törlés tűrésére kötelezése mellett. Előadták, hogy az elsőfokú ítélet iratellenes megállapításokat tartalmaz, az irányadó jogszabályokkal és a Kúriai ítélkezési gyakorlattal is ellentétes következtetéseket von le, és az elsőfokú bíróság az indokolási kötelezettségének sem tett mindenben eleget. Tévedett az elsőfokú bíróság, amikor azt állapította meg, hogy nem tettek egyoldalú tartozáselismerő és kötelezettségvállaló nyilatkozatot, hiszen ezt az elsőfokú bíróság által szerződésnek minősített számú közjegyzői okirat tartalmazza. Emellett további két közjegyzői okirat az I. rendű alperes felmondást tartalmazó nyilatkozata, amely lejárttá teszi a tartozás teljes összegét, valamint a felmondás kézbesítését igazoló közjegyzői tanúsítvány. Az elsőfokú ítélet - tévesen - a záradékkal ellátott okiratot tekinti olyannak, amely alapján már csak a végrehajtási cselekmények szakíthatják meg az elévülést; ez azonban a Kúria jogértelmezési gyakorlatának ellentmond.
- Az elsőfokú ítélet a Kúria hivatkozott döntését a perben azért nem tartja alkalmazhatónak, mivel az végrehajtás megszüntetése iránti perben született, azonban az alkalmazhatóság hiányának indokát nem adja. A döntés a jelen perre nézve is irányadó, mivel az eldöntendő kérdés mindkét esetben a záradékolható okiratok elévülésének megtörténte.
- A Ptk. 251. § (3) bekezdése, a 264. § (1) bekezdése és a 324. § (1) és (2) bekezdésére hivatkozással kifejtették, hogy amennyiben az alperesek kölcsönszerződésből eredő követelése mint főkövetelés elévült, úgy ez a mellékkötelezettségnek minősülő jelzálogjog megszűnését vonja maga után. A követelés elévülése megszakadásának vizsgálatakor a Kúria általuk hivatkozott BH+ 2014.8.347. számú határozatában is kifejtett joggyakorlat értelmében amennyiben a záradék kiállítása lehetővé válik, a Ptk. 327. § (3) bekezdésének rendelkezése irányadó, záradékolható okirat esetén a végrehajtható határozat alatt magát a záradékolható közokiratot, nem pedig a záradékot kell érteni. Az okiratban meghatározott teljesítési határidő elteltével ugyanis a vállalt kötelezettség nem csak esedékessé, hanem végrehajthatóvá is válik, ezért a végrehajtás jogának a teljesítési határidő leteltét követő napon kezdődő elévülését - a Ptk. 327. § (3) bekezdésének megfelelően - csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg. A záradékolás lehetősége az okiratba foglalt teljesítési határidő elteltével a Vht. 23/C. § (1) bekezdése szerint megnyílik, a követelés más hatósági eljárás

közbeiktatása nélkül, végrehajtás útján, közvetlenül kikényszeríthető. A Vht. 23/C. § (1) bekezdésében rögzített feltételeknek eleget tesz a felperesek közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő és kötelezettségvállaló nyilatkozata, valamint az I. rendű alperes szintén közjegyzői okiratba foglalt, felmondást tartalmazó nyilatkozata, mivel e közokiratok tartalmazzák az egyoldalú kötelezettségvállalást, a jogosult és a kötelezett nevét, a kötelezettség tárgyát, összegét és jogcímét, a teljesítés módját és határidejét. A felmondás 2011. október 3-i kézbesítését követően a tizenöt napos határidő leteltével, 2011. október 19-től az I. rendű alperes számára a záradékolás lehetősége megnyílt, és az elévülést csak végrehajtási cselekmény szakíthatta volna meg; ilyen azonban nem történt. A követelés 2016. október 19-én elévült, ezért a zálogjog megszűnt. A záradékolás lehetővé válását követő felszólító levelek nem voltak alkalmasak az elévülés megszakítására.

- [10] Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását és a felperesek perköltség megfizetésére kötelezését kérte. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét részletesen indokolta, döntése az irányadó jogszabályi rendelkezéseknek és a bírói gyakorlatnak is megfelel. Az ellenkérelmében tett nyilatkozatait változatlanul fenntartotta.
- [11] A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte. Perköltség iránti igénye nem volt. Előadta, hogy az elsőfokú ítélet érdemben helyes, a megállapított tényállás alapján helytálló jogi következtetést vont le. Az elsőfokú eljárás során tett nyilatkozatait változatlanul fenntartotta.
- [12] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiak szerint egészíti ki, illetve pontosítja.
A 2009. január 27-én ügyszámon dr. **A. M.** közjegyző által közjegyzői okiratba foglalt szerződés „tartozáselismerő és kötelezettségvállaló nyilatkozat” címmel, ilyen nyilatkozat keretében került megszövegezésre. Az tartalmazza a kölcsönszerződés azon rendelkezéseit, miszerint az adósok 52.839 euró kölcsönösszeg visszafizetésére vállalnak kötelezettséget változó kamatozás mellett, 300 havi részletben. A követelés visszafizetésének biztosítékaul szolgál az I. rendű felperes tulajdonában lévő,, hrsz. alatt nyilvántartott, a természetben **I-II. r. felperes címe** szám alatt található ingatlan (I/1.). A közjegyzői okirat II. része tartalmazza a felek jelzálogszerződését, amelynek II/8. pontja értelmében a bank jogosult kielégítést keresni a zálogtárgyból, amennyiben a zálogkötelezett bármilyen, a szerződésben meghatározott kötelezettségét nem teljesíti. A II/9. pont szerint a zálogjogosult kielégítési jogát - annak megnyíltát követő 24 hónapon belül - bírósági végrehajtás mellőzésével, így a zálogtárgy értékesítésével is gyakorolhatja.
- [13] Az I. rendű alperes a 2011. szeptember 21-én kelt, dr. **B. K. J.** közjegyző által számon közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatával a 2009. január 27-én kelt kölcsön- és jelzálogszerződést azonnali hatállyal felmondta. A felmondás egyúttal felhívást tartalmazott a 2011. szeptember 21. napján fennálló, a felmondással lejárttá tett 55.722,33 euró tartozás egy összegben történő megfizetésére. A felhívás értelmében amennyiben a közokirat kézhezvételétől számított tizenöt napon belül nem fizetik meg a lejárt tartozást, a Bank a követelést közvetlen bírósági végrehajtási eljárással fogja érvényesíteni, a biztosítéki ingatlan árverése útján.
- [14] A dr. **B. K. J.** közjegyző által 2011. október 10-én kiállított számú közjegyzői tanúsítvány szerint az I. rendű felperes a küldeményt 2011. október 3. napján átvette, míg az a II. rendű felperes címéről „a cím elégtelen” jelzéssel érkezett vissza.

- [15] A 2018. november 16-án kelt engedményezési szerződéssel az I. rendű alperes - egyéb követeléseivel - a 2009. január 27-én kelt kölcsönszerződésből eredő követeléseit - annak biztosítékaival, így a jelzálogjoggal együtt - a II. rendű alperesre engedményezte.
- [16] Az elsőfokú eljárás során, 2019 április 4. napján érkezett beadványukban a felperesek az engedményes II. rendű alperest perbe vonták, kérték a II. rendű alperest is a jelzálog törlésének tűrésére kötelezni.
- [17] A Hivatal Földhivatali Osztálya a 2019 július 29-én kelt számú határozatával az I. rendű felperes tulajdonában lévő belterület helyrajzi számú, a természetben szám alatt található ingatlan I. rendű felperes 1/1 tulajdoni illetőségére az I. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjogot törölte, egyúttal a törölt jelzálog jog ranghelyén engedményezés jogcímén a II. rendű alperes jelzálogjogát 52.839 euró személyi kölcsön és járulékaik erejéig bejegyezte.
- [18] A tényállás kiegészítését egyrészt az indokolta, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást részben hiányosan állapította meg, másrészt az, hogy az I. rendű alperes jelzálogjogának törlésére és a II. rendű alperes jelzálogjogának bejegyzésére az elsőfokú határozat meghozatalát követően került sor. A másodfokú eljárásban a tényállás az okiratok alapján a fentiek szerint kiegészíthető volt, ezért a tényállás feltárásának hiányossága - az 1/2014 (VI. 30.) PK. vélemény 1. pontjában foglaltakra is figyelemmel - nem minősül olyan lényeges eljárási szabálysértésnek, amely az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasítását indokolná.
A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítéletet a perindításkor hatályban volt, ezért a jelen eljárásban még alkalmazandó a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 253. § (3) bekezdésében foglaltak szerint, a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül.
- [19] A fentiek szerint kiegészített tényállásra is figyelemmel a fellebbezés az alábbiak szerint megalapozott.
- [20] A Fővárosi Ítéltábla mindenekelőtt rögzíti, hogy a felpereseknek a 2020. február 19. napján megtartott másodfokú tárgyaláson megtett azon nyilatkozata, miszerint a keresetüket akként tartják fenn, hogy a II. rendű alperes jelzálogjogának törlését kérik, nem minősül a Pp. 146. § (1) bekezdése szerinti keresetváltoztatásnak.
- [21] A Pp. 235. § (1) bekezdése értelmében a fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására akkor kerülhet sor, ha az új tény vagy az új bizonyíték az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására, feltéve, hogy az - elbírálása esetén - rá nézve kedvezőbb határozatot eredményezett volna.
A Pp. 247. § (1) bekezdése értelmében a másodfokú eljárásban a keresetet megváltoztatni nem lehet. A Pp. 146. § (5) bekezdés a) pontjában foglalt nyilatkozat akkor tehető, ha annak a Pp. 235. § (1) bekezdése alapján helye van.
A fentiek szerint irányadó Pp. 146. § (5) bekezdés a) pontja szerint nem keresetváltoztatás az, ha a felperes a keresettel érvényesített jog megváltoztatása nélkül annak megalapozására újabb tényeket hoz fel, vagy a felhozottakat kiigazítja.
- [22] Az iratok alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy az I. rendű alperes jelzálogjogának törlésére és a II. rendű alperes jelzálogjogának bejegyzésére az elsőfokú ítélet meghozatalát

követően került sor. A felperesek nem voltak abban a helyzetben, hogy az elsőfokú eljárásban a keresetüket ennek megfelelően igazítsák ki.

A kereset az I. rendű felperes ingatlantulajdonán fennálló jelzálogjog törlésére irányult - függetlenül a jelzálogjog jogosultjának személyétől. Mindezek alapján - az érvényesíteni kívánt jog változatlanul hagyása mellett - a jogosult személyének változása miatt a kereseti kérelem ennek megfelelő pontosítása nem keresetváltoztatás; a másodfokú eljárásban e kiigazítás megengedett volt. Miután a felperesek keresetüket az akkor még nem jelzálogjogosult II. rendű alperesre az elsőfokú eljárás során kiterjesztették, az alperesi oldalon jogutódlás megállapítására nem volt szükség, perbeli jogutódlás nem történt; a felperesek ugyanis mindkét alperes jelzálogjog törlésének tülésére kötelezését kérték.

- [23] Az elsőfokú bíróság a hiányosan és pontatlanul feltárt tényekből részben téves következtetésre jutott; a Fővárosi Ítéltábla a követelés elévülésével kapcsolatos álláspontjával nem értett egyet.
- [24] A szerződés megkötésekor, a vállalt kötelezettség létrejöttékor hatályban volt, ezért a jelen eljárásban alkalmazandó a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 324. § (1) bekezdése értelmében a követelések öt év alatt elévülnek, ha jogszabály másként nem rendelkezik.
A 325. § (1) bekezdése szerint az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet.
A Ptk. 326. § (1) bekezdése értelmében az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált.
A Ptk. 264. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy - a kézizálogból való kielégítés szabályozásától eltérően - a jelzálogjog megszűnik akkor is, ha a követelés elévül.
- [25] Az eljárás során nem volt vitatott, hogy a közjegyzői okiratba foglalt felmondó nyilatkozat a felperesek részére 2011. október 3-án kézbesítésre került.
Mivel a felszólítás a fizetésre tizenöt napos határidőt szabott, ezért - az elsőfokú bíróság által megállapítottaktól eltérően - az elévülés kezdő időpontja a 2011. október 3-i kézbesítéshez képest 2011. október 19., a fizetési határidő lejártát követő nap.
- [26] A Ptk. 327. § (1) bekezdése értelmében a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás, a követelés bírósági úton való érvényesítése, továbbá megegyezéssel való módosítása - ideértve az egyezséget is -, végül a tartozásnak a kötelezett részéről való elismerése megszakítja az elévülést.
A (2) bekezdés szerint az elévülés megszakadása, illetőleg az elévülést megszakító eljárás jogerős befejezése után az elévülés újból megkezdődik.
A (3) bekezdés értelmében ha az elévülést megszakító eljárás során végrehajtható határozatot hoztak, az elévülést csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg.
- [27] Az elsőfokú bíróság helytállóan vizsgálta, hogy az esedékességhez képest számított öt éves időtartamon belül történt-e elévülést megszakító cselekmény, azonban az írásbeli fizetési felszólítást tévesen minősítette az elévülést megszakító joghatásúnak.
- [28] A követelés végrehajtásának lehetősége - főszabály szerint - a bíróság által jogvita keretében elbírált, jogerős döntés esetén áll fenn. Ehhez képest kivételesnek minősül a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 23/C. § (1) bekezdésében foglalt azon eljárás, amely szerint az okiratot készítő közjegyző a közjegyzői okiratot végrehajtási záradékkal látja el meghatározott feltételek fennállta esetén. E rendelkezések értelmében a záradékolás lehetősége az okiratban foglalt teljesítési határidő leteltével nyílik meg.

Ebben az esetben a közjegyzői okirat a jogosult kérelmére záradékolható, mégpedig hatósági vagy más eljárás közbeiktatása nélkül. Ebből következően a követelés végrehajtásának, közvetlen kikényszeríthetőségének lehetősége a követelés esedékességével külön eljárási cselekmény, bírósági határozat nélkül is megnyílik, azaz a teljesítési határidő elteltével a követelés nem csak esedékessé, hanem végrehajthatóvá is válik.

A végrehajtási záradék jogintézményének sajátossága folytán a közjegyzői okiratba foglalt teljesítési határidő elteltét követően a követelés közvetlenül kikényszeríthető, a követelés végrehajtás útján történő érvényesítésének valamennyi feltétele bekövetkezett, ezért a végrehajtás elévülésének kezdeteként csak az okiratba foglalt teljesítési határidő eltelte vehető figyelembe.

- [29] Ilyen tartalommal foglalt állást a Kúria - az alperesek által is hivatkozott - Pfv..../2013/6. számú ítéletében, és ezt támasztja alá a BH2014. 151. számon közzétett eseti döntésben elfoglalt álláspont is. Ez utóbbi döntés indokolása a bírósági végrehajtásról szóló 1955. évi 21. tvr.-hez fűzött kommentár érvelését irányadónak tartva kiemeli, hogy amennyiben mód van a végrehajtási kényszer alkalmazására, akkor csak a végrehajtási cselekményt lehet olyan, célravezető jogérvényesítési lépésnek tekinteni, amely az elévülés megszakadását eredményezheti.
- [30] Mindezek alapján a záradékolható közjegyzői okiratban foglalt, lejárt követelés esetén - az elévülést megszakító eljárás hiányában is - az elévülés megszakítására a Ptk. 327. § (3) bekezdése az irányadó.
- [31] A Vht. 23/C. § (1) bekezdése értelmében az okiratot készítő közjegyző végrehajtási záradékkal látja el a közjegyzői okiratot, ha az tartalmazza a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló vagy egyoldalú kötelezettségvállalást [a)], a jogosult és a kötelezett nevét [b)], a kötelezettség tárgyát, mennyiségét (összegét) és jogcímét [c)], a teljesítés módját és határidejét [d)].
A (2) bekezdése szerint ha a kötelezettség feltételnek vagy időpontnak a bekövetkezésétől függ, a végrehajthatósághoz az is szükséges, hogy a feltétel vagy időpont bekövetkezését közokirat tanúsítsa.
A (3) bekezdés akként rendelkezik, hogy az okiratot készítő közjegyző végrehajtási záradékkal látja el a zálogszerződésről szóló közokiratot, ha a követelés teljesítési határideje letelt.
Az (5) bekezdés szerint e § alapján akkor van helye végrehajtásnak, ha a közjegyzői okiratba foglalt követelés bírósági végrehajtási útra tartozik, és ha a követelés teljesítési határideje letelt.
- [32] Az iratok alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy a kölcsönszerződést és a jelzálogszerződést is tartalmazó számú közjegyzői okirat, valamint a számú közjegyzői okiratba foglalt, a kölcsönszerződés felmondását tartalmazó és a tartozást esedékessé tévő felszólító levél, továbbá annak kézbesítésének számú közjegyzői okirattal igazolása a Vht. 23/C. § (1) bekezdésében foglalt kritériumoknak eleget tesz; azok tartalmazzák a kötelezettségvállalást, a jogosult és a kötelezett nevét, a kötelezettség tárgyát, összegét és jogcímét, továbbá igazolják a követelés lejártát, tartalmazzák a teljesítés módját és határidejét.
- [33] Iratellenesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt, hogy a számú közjegyzői okirat nem minősül egyoldalú tartozáselismerő és kötelezettségvállaló nyilatkozatnak. Ezzel szemben mind az okirat megnevezése, mind annak tartalma is ezt tükrözi.
A Fővárosi Ítéltábla kiemeli, hogy mindemellett nem az irat megnevezésének, hanem annak tartalmának van jelentősége; jelen esetben annak, hogy a követelés megfizetésére kötelezettségvállalást, valamint a követelés esedékességét és összegét tartalmazó okiratok a Vht. 23/C. §-ában foglalt feltételeknek eleget tesznek - függetlenül attól, hogy a kötelezettségvállalás

egyoldalú tartozáselismerő nyilatkozat-e, avagy a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló kötelezettségvállalást tartalmaz -, a közokiratok alapján a záradék kiállítása lehetővé válik.

- [34] Tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a Kúria alperesek által hivatkozott Pfv..../2013/6. számú (BH+ 2014.8.347. számon közzétett) határozatában kifejtetteket a jelen perben nem találta alkalmazhatónak. E szempontból nincs jelentősége annak sem, hogy a Kúria határozata végrehajtás megszüntetése iránti perben született, figyelemmel arra, hogy az eldöntendő kérdés - annak megítélése, hogy a záradékolható okirat esetén a Ptk. 327. § (3) bekezdése alkalmazható-e, és mit kell végrehajtható okiratnak tekinteni - mindkét esetben azonos.
- [35] Mindezek alapján a 2011. október 18-i teljesítési határidő leteltét követően az ötéves elévülési időtartamot csakis végrehajtási cselekmények szakíthatták volna meg. Az elsőfokú bíróság tévesen tulajdonított az elévülés megszakítására alkalmas joghatást az esedékességtől számított öt éven belül, 2016. június 9-én közölt, a Ptk. 327. § (1) bekezdése szerinti írásbeli felszólításnak.
- [36] Mivel a 2011. október 19-én kezdődő ötéves elévülési időszakot végrehajtási cselekmény nem szakította meg, az I. rendű alperes - nem vitatottan - nem kezdeményezett végrehajtást, így a záradék kiállítása iránt sem terjesztett elő kérelmet, a jelzálogjoggal biztosított követelés elévült, amely a Ptk. 264. § (1) bekezdése értelmében a jelzálogjog megszűnését eredményezi.
- [37] Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. § (1) bekezdés c) pontja értelmében keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését az az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott. Mindezek alapján a felperesek alappal kérhették a követelés biztosítékaul bejegyzett, de utóbb a követelés elévülése folytán megszűnt jelzálogjog törlését.
- [38] Figyelemmel arra, hogy az alperesek között 2018. november 16-án létrejött, a perbeli kölcsönszerződésből eredő követelésre és annak biztosítékaira vonatkozó engedményezési szerződés, valamint annak alapján az I. rendű alperes jelzálogjogának törlése folytán az I. rendű alperes sem a kölcsönszerződésből eredő követelésnek, sem az azt biztosító jelzálogjognak nem jogosultja, fennálló jogviszony hiányában a vele szemben előterjesztett, a jelzálogjog törlésének tőrése iránti kereset nem alapos.
- [39] A fentiek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének az I. rendű alperessel szembeni keresetet elutasító részét mint érdemben helyes rendelkezést - eltérő indokkal, a passzív keresetösségi jog hiányában - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, egyebekben a II. rendű alperessel szembeni keresetet elutasító rendelkezést - a teljes perköltsége kiterjedően - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján teljes egészében megváltoztatta, és a jelzálogjog törlését elrendelte. Megkereste a nyilvántartó Hivatal Földhivatali Osztályát a törlés foganatosítása végett. A keresetnek megfelelően kötelezte a II. rendű alperest a törlés tőrésére.
- [40] A II. rendű alperessel szemben előterjesztett kereset eredményessége folytán a II. rendű alperes peresztesnek minősül. Figyelemmel arra, hogy a teljes elsőfokú eljárás tartama alatt az eredményesen törölni kért jelzálogjog jogosultja az I. rendű alperes volt, az I. rendű alperes is peresztesnek tekintendő. A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alpereseket a felperesek - 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján megállapított, a ténylegesen végzett és szükséges jogi tevékenység mértékére is figyelemmel mérsékelt 200.000 forint + áfa összegű elsőfokú és 100.000 forint + áfa összegű másodfokú ügyvédi

munkadíjából álló - mindösszesen 300.000 forint + áfa összegű együttes perköltsége felpereseknek, és ugyancsak a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése és a perindításkor hatályban volt, ezért alkalmazandó a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján 489.600 forint elsőfokú és 652.800 forint másodfokú, mindösszesen 1.142.400 forint, a felperesek illetékfeljegyzési joga folytán meg nem fizetett eljárási illeték államnak megfizetésére.

, 2020. február 19.

. Rutkai Éva s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kolozs Balázs s.k.
előadó bíró

Dr. Molnár József s.k.
bíró