

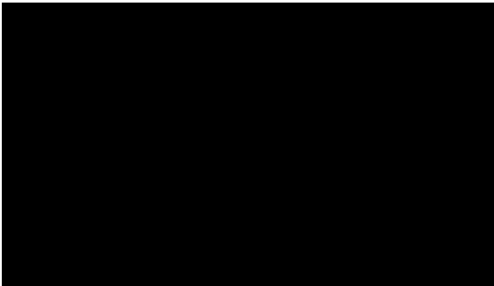
11.



Erkezett: 2016. FEBR 26.
21017/Ü: H21/2015
Melléklet: db

Alkotmánybíróság

1015 Budapest
Donáti utca 35-45



V/448-0/2016	
2016. FEBR 26.	
1	H
10	
FHH	

Alkotmányjogi panasza

a

BKS Bank AG (A-9020 Klagenfurt,
St. Veiter Ring 43.) **végrehajtást**
kérőnek



végrehajtási ügyében

a Győri Törvényszék által
végrehajtási záradék törléséről
hozott Pkf.50.430/2015/2. számú
végzés ellen

Budapest, 2016. február 23.

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Alulírott **BKS Bank AG** (székhely: A- 9020 Klagenfurt, St. Veiter Ring 43, a továbbiakban: Panaszos) [REDACTED]

[REDACTED] adós elleni végrehajtási eljárásban – az **F/1** alatt csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselője útján – az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. § alapján az alábbi

alkotmányjogi panaszt

terjeszti elő:

Kérjük a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg [REDACTED] közjegyző közjegyzőhelyettese – végrehajtási záradékot törölő 21017/U/421/2015/2. sorszám alatti elsőfokú végzésének (**F/2**), valamint a Györi Törvényszék **F/3** alatt csatolt 1. Pkf.50.430/2015/2. számú, 2015. december 1-jén kelt másodfokú végzésének (továbbiakban: **Végzés**) alaptörvényellenességét, azokat semmisítse meg, és mondja ki, hogy a 21017/Ü/766/2013. számú, **F/4** alatt csatolt végrehajtási záradék hatályos.

Kérelmünk indokolásaként az alábbiakat adjuk elő:

I. Előzmények

2006. december 22-én Panaszos (mint hitelező és zálogjogosult) és a [REDACTED]

[REDACTED] Kft. (mint zálogkötelezett) között magánokiratba foglalt kölcsönszerződés és készfizető kezességi szerződés, valamint ennek biztosítására szolgáló Keretbiztosítéki jelzálogszerződés jött létre, melyet 2007. január 9-én közjegyzői okiratba foglaltak (**F/5**, továbbiakban: **Közjegyzői Okirat**). A Közjegyzői Okiratban a felek 490.000 (négy száz kilencven ezer) Euró erejéig keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítottak az [REDACTED] szám alatti belterületi ingatlanon (a továbbiakban: **Ingatlan**). [REDACTED] a Közjegyzői Okiratban zálogkötelezettként kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett, mely szerint a Közjegyzői Okiratban foglalt feltételekkel a Panaszos az ingatlanból kielégítést kereshet.

A szerződésben alapított jelzálog az Ingatlanra 2006. december 27. napján bejegyzésre került (**F/6**). [REDACTED] ingatlanvagyon-értékelő később, 2013. június 12. napján készített forgalmi értékbecslése szerint az ingatlan piaci értéke az értékbecslés napján 53.700.000 (ötvenhárommillió-hétszáz ezer) Forint volt (**F/7**).

Mivel a [REDACTED] mint adós többszöri felszólítás ellenére nem törlesztette szerződésszerűen a kölcsöntartozását, 2011. január 24-én Panaszos közjegyzői okiratba foglaltan azonnali hatállyal felmondási nyilatkozatot tett (**F/8**), mely 2011. február 7-én került kézbesítésre. A felmondással a Keretbiztosítéki jelzálogszerződés 6. a) pontja alapján megnyílt a Panaszos jelzálogjogból való kielégítési joga is.

2012. január 17-én – tehát már a jelzálogjoggal biztosított kölcsönszerződés felmondása után – az Ingatlan tulajdonjogát jelzálogjoggal terhelten a [REDACTED] [REDACTED] szerezte meg apport jogcímen a Pápai Járási Hivatal Földhivatal 30761/3/2012.01.17

számú bejegyző határozata szerint. A Cégjegyzékben elérhető nyilvános adatok alapján megállapítható, hogy az új tulajdonos [REDACTED] és az időközben felszámolásra került [REDACTED] tulajdonosi köre azonos. [REDACTED] 2011. november 18. napon hatályos társasági szerződése szerint a tagok az apportként bevitt Ingatlant 100.000 (százezer) Forintra értékelték. Az apport következtében tehát a zálogjoggal terhelt Ingatlan nem jóhiszemű harmadik személy tulajdonába került, hanem – gyakorlatilag ingyen – egy a szerződéses zálogkötelezettel azonos tulajdonosi háttérű másik jogi személyhez. Hangsúlyozzuk, hogy a tulajdonszerzés idején már egyértelmű volt, hogy a jelzálogszerződéssel biztosított kölcsönszerződést a kölcsönszerződés adója nem teljesíti.

A Kölcsönszerződés felmondását követően a Panaszos kérte a Közjegyzői Okirat végrehajtási záradékkal történő ellátását és a jogutódlás megállapítását. 2013. október 18. napján Ambrózy Andrea közjegyző megállapította, hogy a Közjegyzői Okiratba foglalt követelés zálogkötelezettjének, az [REDACTED] az Ingatlanra bejegyzett jelzálogjog tekintetében az új tulajdonos [REDACTED] fellebbezését követően a Győri Törvényszék (Továbbiakban: **Törvényszék**) 1.Pkf.50.653/2013/2. számú végzésével (**F/10**) megváltoztatta a közjegyző végzését, és a Panaszos jogutódlás megállapítása iránti kérelmét elutasította. Ezt követően a közjegyző a jogutódlás megállapítása nélkül zálogjog érvényesítésére irányulóan végrehajtási záradékkal látta el a Közjegyzői Okiratot.

[REDACTED] arra való hivatkozással kérte ennek a végrehajtási záradéknak a törlését, hogy a Közjegyzői Okiratban kötelezettként nem szerepelt és a kötelezett jogutódnak sem tekinthető. A közjegyzőhelyettes a törlési kérelmet elutasította, mely döntés ellen a [REDACTED] a Törvényszékhez fellebbezett. A Törvényszék 1.Pkf.50.034/2015/2. szám alatti végzésével a közjegyző végzését hatályon kívül helyezte és új határozat hozatalára utasította azzal az indokkal, hogy a [REDACTED] a Közjegyzői Okiratban félként nem szerepel és a tulajdonjog megszerzésével sem vált az alaphitel és a zálogszerződés alanyává, így a végrehajtási eljárásban jogutódnak sem minősülhet. Ennek megfelelően a Törvényszék megítélése szerint a közjegyző a Közjegyzői Okiratnak a jogutódlás megállapítása nélküli végrehajtási záradékkal való ellátása során elmulasztotta vizsgálni a végrehajtási záradék kiállításának a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: **Vht**). 23/C. § szerinti feltételeit (**F/11**).

A közjegyzőhelyettes a Törvényszék döntése alapján hozott, jelen alkotmányjogi panasz tárgyát képező 2015. június 24-én meghozott végzésével törölte a végrehajtási záradékot. E döntés ellen a Panaszos fellebbezett, kérve a Közjegyzői Okirat végrehajtási záradéka hatályának fenntartását, arra hivatkozva, hogy a [REDACTED] mint a zálogjoggal terhelt ingatlan tulajdonosa és dologi kötelezett köteles túrni a jelzálogjoggal terhelt ingatlanból történő kielégítést, és a zálogjog bejegyzése utáni tulajdonosváltás a zálogjogosult jogait nem csorbíthatja. A Törvényszék jelen alkotmányjogi panasz tárgyát képező Végzésében elutasította a Panaszos fellebbezését, fenntartva hatályában a közjegyző végrehajtási záradék törlésére vonatkozó végzését.

2. Jogorvoslatok kimerítése. Előterjesztési határidő betartása

A jelen eljárás tárgyát képező másodfokú Végzést a Vht. 224/A. § b) pontja alapján a közjegyző székhelye szerint illetékes Győri Törvényszék másodfokú tanácsa a Panaszosnak a közjegyző határozata elleni fellebbezése nyomán hozta. A másodfokú határozat ellen további fellebbezésre

nincs lehetőség. A Vht. 214. § (1) bekezdése taxatív módon határozza meg azokat az eseteket melyekben a végrehajtás elrendelésével kapcsolatban felülvizsgálatnak van helye (lásd: BH 351/1997. BH 305/1997 BH 383/2007). A végrehajtási záradék törlése nem tartozik ezek közé, így felülvizsgálatra jelen ügyben nincs lehetőség. Ahogy az előzőekből következően felülvizsgálatra, úgy perújításra vonatkozó eljárás sincs folyamatban.

Jelen alkotmányjogi panasz tárgyát képező végzések a Panaszost egyedi ügyben érintő, a jogorvoslati lehetőségek kimerítettsége folytán a bírósági eljárást befejező döntésnek minősülnek, melyek megalapozzák az Abtv. 27. § szerinti alkotmányjogi panasz benyújtására való jogosultságát. Panaszos részére a Végzést 2015. december 29-én kézbesítették, így az Abtv. 30. § (1) bekezdése szerinti 60 napos határidő megtartásra került.

3. Az Alaptörvényben biztosított alapvető jog megsértése, részletes indoklás

A közjegyző és a Törvényszék fent meghatározott végzései sértik Panaszosnak az Alaptörvény Szabadság és Felelősség Fejezetének XIII. cikk (1) bekezdésében meghatározott tulajdonhoz való jogát, mely szerint *„Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár”*.

Az Alkotmánybíróság határozataiban elvi éllel többször is rámutatott arra, hogy az alkotmányban (Alaptörvényben) biztosított tulajdonhoz való jog funkcionális felfogásának megfelelően nemcsak a polgári jogi értelemben vett tulajdonjog és annak részjogosultságai részesülnek alkotmányos védelemben, hanem az azokkal összefüggő minden vagyoni jog (17/1992. (III. 30.) AB határozat). Az Alkotmánybíróság 64/1993 (XII. 22.) AB határozata ezen felül azt is kimondja, hogy *„az Alkotmány a tulajdonjogot, mint az egyéni cselekvési autonómia hagyományos anyagi alapját részesíti alapjogi védelemben. Az alkotmányos védelemnek úgy kell követnie a tulajdon társadalmi szerepének változását, hogy közben ugyanezt a védelmi feladatot elláthassa”*. A 15/2014. (V.13.) AB határozatban az Alkotmánybíróság az indítványozó gazdasági társaság alkotmányjogi panaszának helyt adva arra is rámutatott, hogy a polgári jogilag nem tulajdonos, de tulajdoni várományos lízingbevevőt az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése szerinti ugyanaz a jogvédelem illeti meg, mint a valódi tulajdonost.

A fentiek alapján megállapítható, hogy az Alkotmánybíróság irányadónak tekinthető joggyakorlata elismeri az olyan, a polgári jogi tulajdon körén kívül eső vagyoni jogok alkotmányos védelmét, mint amilyen a zálogjog is. Az ilyen vagyoni jogok és ezen keresztül a tulajdonhoz való alkotmányos jog sérelmének vizsgálatakor nem lehet figyelmen kívül hagyni azok alkotmányos piacgazdaságban elfoglalt helyét, szerepét, funkcióját sem. A zálogjogot, mint dologi hatályú, a gazdaságban és a jogrendszerben kiemelkedő jelentőségű biztosítéki jogot sértő bírósági és hatósági döntések a tulajdonhoz való alkotmányos jog sérelmének minősülhetnek.

Az Alkotmánybíróságnak a polgári jogi vonatkozású, alapjogot sértő bírósági döntések vizsgálatakor szükséges figyelembe vennie az adott jog, jelen esetben a zálogjog jogrendszerben elfoglalt helyét, annak polgári jogi sajátosságait. A jelen ügyben alkalmazandó régi Ptk. 256. § (1) bekezdése szerint a zálogjogból fakadó *„kielégítési jogot – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a zálogtárgyra az elzálogosítás után szerzett jogok nem érintik”*. A zálogjog korlátolt dologi jogi jellegéből adódik, hogy abszolút szerkezetű: azt mindenki köteles tiszteletben tartani, ideértve a zálogtárgy új tulajdonosát is. Ezt a Kúria is megerősítette Pfv.21398/2014/8. számú eseti döntésében: *„... a jelzálogjog dologi biztosíték, arra szolgál, hogy a jogosult az elzálogosított*

ingatlanból akkor is kielégítést kereshessen, ha az ingatlan tulajdonosának személyében a jelzálogjog alapítását követően változás következett be, mivel a jelzálogjog nem személyhez kötött, hanem a dolgot terheli. A zálogjog dologi természetéből adódik, hogy ha a zálogtárgy tulajdonosa a zálogul lekötött ingatlant elidegeníti, az új tulajdonos válik a zálogkötelezetté”.

A közjegyző és a Törvényszék végzéseikben ugyan elvi szinten nem tagadják a zálogjog abszolút hatályát, érvényesítését azonban gyakorlatilag ellehetetlenítik. A Törvényszék azzal érvel, hogy végrehajtás elrendelésének kizárólag a végrehajtás alapjául szolgáló közokiratban feltüntetett adóssal vagy jogutódjával szemben van helye, a zálogtárgy új tulajdonosa azonban nem tekinthető az előző tulajdonos jogutódjának. A zálogjog érvényesítése esetén ezért a Vht. 39. § szerinti jogutódlás megállapításának nincs helye, így a zálogtárgy új tulajdonosa ellen csak külön – a kielégítés tűrésére irányuló – per eredményeként lehet a végrehajtást elrendelni. Ez az értelmezés azonban nyilvánvalóan abszurd, hiszen azt jelentené, hogy egy relatív szerkezetű jogviszonyból eredő követelést könnyebb lenne érvényesíteni, mint egy abszolút szerkezetűből származót. Míg mondjuk egy végrehajtható kölcsönszerződés esetén elég lenne a Vht. 39. § szerinti jogutódlást megállapítani ahhoz, hogy az adós jogutódjának vagyontárgyaira végrehajtást lehessen vezetni, addig egy dologi hatályú jelzálogszerződést a zálogtárgy új tulajdonosa ellen csak külön perben lehetne érvényesíteni. Ez a felfogás éppen a zálogjog lényegét, a később bejegyzett jogoktól független kielégítést korlátozza súlyosan.

Lehetséges a Törvényszék Végzését úgy is értelmezni, hogy az csak a zálogjog végrehajtási záradék útján történő érvényesítését korlátozza. A végrehajtási záradék azonban – mind a jogalkotó, mind az Alkotmánybíróság álláspontja szerint – egyenértékű a végrehajtási lappal. Ezt az álláspontot az Alkotmánybíróság is megerősítette 1245/B/2011. AB határozatában, melyben kimondta, hogy „a közjegyző által – nemperes eljárásban – törvényes jogkörében elkészített okirat meghozatalát, valamint annak végrehajtási záradékkal történő ellátását ugyanolyan garanciális eljárások előzik meg, mint a bírósági határozatokét. Az eljáró közjegyző a végrehajtást nem rendelheti el automatikusan, minden esetben meg kell vizsgálnia, hogy a végrehajtás általános és különös feltételei fennállnak-e. A közjegyző saját eljárása során készített okiratait, valamint annak záradékolása a bíróság határozataival egyenlő hatályú. Önmagában az a tény, hogy a jogalkotó például költségkímélés és az eljárás gyorsítása érdekében ugyanazon fórumra telepíti a határozatok elkészítését és a végrehajthatóság megállapítását, nem sérti a tisztességes eljáráshoz való jogot”.

Másrészt a Törvényszék érvelésének gerincét képezi az a tétel, hogy a zálogtárgyon bekövetkező tulajdonosváltás nem tekinthető a Vht. értelmében vett jogutódlásnak. Ha ez az álláspont helytálló lenne, akkor tulajdonosváltás esetén nem csak végrehajtási záradék, hanem a bíróság által kiállított végrehajtási lap alapján sem lehetne a zálogtárgy új tulajdonosa ellen végrehajtást folytatni. A Törvényszék értelmezése tehát a bíróság és a közjegyző által végrehajthatónak nyilvánított zálogszerződések érvényesítését egyaránt fenyegeti, így túlmutat a hibás bírói jogértelmezés körén, és elfogadása akár a zálogjog, mint korlátolt dologi jog általános ellehetetlenüléséhez is vezethet. Ez felveti az Alkotmánybíróság 3/2013. (II.14.) AB határozatában is felmerülő egyedi ügyön túlmutató társadalmi jelentőség lehetőségét is.¹

¹ Az alkotmányjogi panasz kézikönyve, szerk.: Bitskey Botond, Török Bálint, HVG –ORAC Lap- és Könyvkiadó, Budapest, 2015, 210-211. o

A Törvényszék értelmezésének elfogadása mindenekelőtt arra kényszerítené a zálogjogosultakat, hogy – közokiratba foglalt és érdemben senki által sem vitatott – zálogjoguk érvényesítésére jelentős anyagi és időbeli ráfordítást igénylő tūrési pert indítsanak. Végző soron azonban az értelmezés ahhoz az alkotmányosan elfogadhatatlan következményhez vezetne, hogy a zálogtárly új tulajdonosa ellen a zálogjog peres úton sem lenne érvényesíthető. A bíróság ugyanis hiába mondaná ki akár anyagi jogerővel bírő ítéletében a zálogtárly tulajdonosának tūrésre kötelezését, a zálogjogosult kielégítését a zálogtárly elidegenítésével – vagy egyszerűen egy azonos tulajdonosi körbe tartozó társaságba való apportálásával – akár az ítélet közlése és a végrehajtási lap kiállítása közötti időben is megghiúsíthatnák. Ez ellen a helyzet ellen a fedezetelvonó szerződések tilalmára vonatkozó rendelkezések sem nyújtanának védelmet, hiszen nem a zálogjogosult anyagi jogi jogosultsága lenne kétséges, hanem épp ellenkezőleg, annak jogerős bírői ítéletben kimondott fennállta ellenére az érvényesítésnek a végrehajtási eljárásban képződne a zálogjogosult ellenőrzési körén kívül eső akadálya. Fontos hangsúlyozni, hogy ez az akadály nem összemérhető azzal a gazdasági életben szokásosnak tekinthető kockázattal, hogy a zálogtárlyból a zálogjogosult hibáján kívül álló egyéb okból, például a zálogtárly értékvesztésének vagy az árverezés sikertelenségének okából nem kielégíthető a biztosított követelés: jelen esetben ugyanis maga a zálogjog mint korlátolt dologi jog válna teljességgel kikényszeríthetetlené, a dologi zálogkötelezett jóindulatától függővé.

Ez az értelmezés tehát akár a zálogjogosult kielégítési jogának beláthatatlan ideig tartó érvényesíthetlenségét is eredményezheti, ami tulajdonhoz való jogát nyilvánvalóan sérti. A jelzálogjogosult ugyanis egyetlen tulajdoni részjogosítvánnyal rendelkezik: a dologból való kielégítés jogával. Ez a dologi jogi jellegű jogosultság adja a zálogjog lényegét, mely nélkül a zálogjog kiüresedik, megszűnik zálogjogként funkcionálni. Ha a zálogjogosult a kielégítési jogát nem tudja gyakorolni, az a dologi jogától való megfosztással egyenértékű, mely már alkotmányos sérelmet jelent. A támadott értelmezés tehát a bírői döntést érdemben befolyásoló alaptörvényellenességet valósít meg.

4. Eljárási nyilatkozatok

Az Abtv. 54. § (1) bekezdés értelmében az Alkotmánybíróság előtti eljárás illetékmentes.

A Panaszos csatolt meghatalmazása szerint eljáró [REDACTED] Ügyvédi Iroda elérhetősége:

Az itt előterjesztett alkotmányjogi panaszban szereplő adataink nyilvános kezeléséhez hozzájárulunk.

Kelt: 2016. február 23.

Mellékletek:

- F/1 meghatalmazás [REDACTED] részére

[REDACTED] közjegyző közjegyzőhelyettese 21017/Ü/421/2015/2. sorszám alatti elsőfokú végzésének másolata

-F/3 Győri Törvényszék 1. Pkf.50.430/2015/2. számú, 2015. december 1-jén kelt másodfokú Végzésének másolata

-F/4 a 21017/Ü/766/2013. számú végrehajtási záradék másolata

-F/5 2006. december 22-én kelt magánokiratba foglalt Kölcsönszerződés és készfizető kezességi szerződést, valamint ennek biztosítására szolgáló Keretbiztosítéki jelzálogszerződést 2007. január 9-én közokiratba foglaltó közjegyzői okirat másolata

-F/6 a [REDACTED] helyrajzi szám alatti belterületi Ingatlan tulajdoni lapjának másolata

-F/7 [REDACTED] ingatlanvagyon-értékelő 2013. június 12. napján készített forgalmi értékbecslésének másolata

-F/8 Panaszos 2011. január 24-én közjegyzői okiratba foglalt azonnali hatályú felmondási nyilatkozatának másolata

-F/9 [REDACTED] közjegyző 21017/Ü/766/2013/4. számú, jogutódlást megállapító határozatának másolata

-F/10 Győri Törvényszék 1.Pkf.50.653/2013/2. számú végzésének másolata

-F/11 Győri Törvényszék 1.Pkf.50.034/2015/2. szám alatti végzésének másolata

BKS Bank AG