

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.I.35.707/2013/4.szám

A Kúria a Rézmovits és Poór Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a jogtanácsos által képviselt Nemzeti Adó- és Vámhivatal Kiemelt Adó- és Vám Főigazgatósága alperes ellen adóügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perében a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2013. június 21. napján kelt 2.K.31.201/2013/4. számú jogerős ítélete ellen a felperes részéről 5. szám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán, az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Kúria a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2.K.31.201/2013/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 154.200 (százötvennégyezer-kétszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes 2008. október 31-én kötött állami kezességvállalás mellett ingatlan jelzálogjoggal biztosított 2.200.000 forint összegű devizában nyilvántartott lakáshitel kölcsönszerződést és adósokkal. A kölcsönből az állami készfizető kezességvállalással fedezett rész 880.000 forint volt.

Az ingatlannyilvántartásba - a felperest követő rangsorba - 400.000 forint kamatmentes, visszatérítendő támogatáshoz kapcsolódóan Hajdúszoboszló Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) javára jegyezték be jelzálogjogot 2008. december 4. napján. A felperes hozzájárult az Önkormányzat javára a jelzálogjog bejegyzéséhez. Az adósok az önkormányzati kölcsönt nem a fennálló hiteltartozás csökkentésére használták fel.

Az adósok nem tettek eleget törlesztési kötelezettségüknek, ezért a felperes a szerződést felmondta, majd 1.542.160 forint és napi növekményei állami kezességvállalás címén történő beváltását kezdeményezte a fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásának és érvényesítésének részletes szabályairól szóló 4/2005.(I.12.) Korm. rendeletre (a továbbiakban: Korm.r.) hivatkozva.

Az adóhatóság az állami kezességvállalás, garancia beváltás tárgyában az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. tv. (a továbbiakban: Art.) 117.§ alapján ellenőrzést végzett, és annak alapján az elsőfokú hatóság elutasította a kérelmet.

Az alperes a 2196931799. számú határozatával - az indokolás kiegészítésével - helybenhagyta az elsőfokú döntést. Kifejtette, a felperes eljárásával a kezes hátrányosabb helyzetbe hozta, mint amilyenben a kezesség elvállalásakor volt. A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Vht.) 165.§ d)-f) pontjai alapján az Önkormányzat követelése megelőzné az állam, mint kezes követelését. Az elutasítás alapja az volt, hogy a felperes kifejezetten engedélyezte a hitelcéllal össze nem függő követelést biztosító jelzálogjog bejegyzését. A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. tv. (a továbbiakban: Hpt.) 78.§ (1) és (4) bekezdésében előírt szakmai gondosságnak az felelt volna meg, ha a felperes figyelemmel van arra, hogy az utóbb bejegyzett jelzálogjoggal a kezes helyzetét terhesebbé teszi.

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével elutasította a felperes keresetét.

Indokolásában az állami készfizető kezesség intézményi jellemzői kapcsán hivatkozott a Kúria eseti döntéseire. Kiemelte, hogy a Ptk. 273.§ (1) bekezdése nem értelmezhető generálisan akként, hogy a kezes helyzete semmilyen tényállás mellett nem válhat terhesebbé a vállalás időpontjához képest, azonban a felperesnek - éppen az intézmény közjogi jellemzői miatt - fokozottan szem előtt kell tartania a kezes érdekeit.

Irányadó, hogy a kezes helyzete nem kizárólag a biztosíték értékének változása folytán, hanem a biztosíték terheltségének változása következtében is terhesebbé válhat. A perbeli esetben pedig ez történt.

A felperes önkormányzati kölcsönhöz kapcsolódó jelzálogjog bejegyzéshez való hozzájárulása és a kezes helyzetének kedvezőtlen változása között olyan közvetlen oksági kapcsolat áll fenn, melyet a felperes felismerhetett. Az önkormányzati támogatás ténylegesen részben sem volt kapcsolatban azzal a jogüggyel, melyhez az állam a Korm.r alapján elvállalta a kezességet.

A jogerős ítéletben az elsőfokú bíróság arra is kitért, hogy a felperesnek nem volt jogszabályon alapuló kötelezettsége a hozzájárulás megadására, illetőleg az árfolyamváltozás nem áll oksági kapcsolatban a kezes helyzetének elnehezülésével.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és elsődlegesen az alperesi határozat elsőfokú határozatra is kiterjedő hatályon kívül helyezését, az elsőfokú adóhatóság új határozat hozatalra való kötelezését, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalra utasítását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen értékelte a kezes helyzetének terheesebbé válását és az okozati összefüggést. Nem támasztotta alá, hogy az utólagos jelzálogjog bejegyzése terheesebb tettet volna a kezes helyzetét. A kölcsönszerződés IV.1. pontja alapján, további feltételek nélkül, köteles volt megadni a hozzájárulását az Önkormányzat zálogjogának bejegyzéséhez, mivel a szerződés szerint „A zálogjogosult a fentiekhez a hozzájárulását akkor köteles megadni, ha az nem eredményezi az ingatlan értékének, értékesíthetőségének csökkenését”. A jogerős ítélet megállapításával szemben az ingatlannak sem az értéke, sem az értékesíthetősége nem változott hátrányosan. A kezes helyzetének terheesebbé válása kizárólag a CHF árfolyamváltozásával függ össze, amivel viszont a kezesnek is számolnia kellett.

Hivatkozott arra, hogy a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 24.§ (6) bekezdése értelmében a kezes is megillette az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlannyilvántartásba való bejegyzése. Az Önkormányzatot megillető jelzálogjog bejegyzését a felperes nem zárhatta ki. Az R. 24.§ (7) bekezdése kifejezetten az ilyen jelegű támogatásokra tekintettel lett megalkotva, ha a felperes nem járul hozzá a bejegyzéshez, nem valósulhatott volna meg a jogalkotói cél. Az önkormányzati támogatás céljának megvalósulását pedig kizárólag az Önkormányzat köteles ellenőrizni, arra a felperesnek eszköze sincs. A felperesnek a hozzájárulás megadásakor kizárólag kölcsönszerződés IV.1. pontjának való megfelelést kellett vizsgálni.

Előadta, hogy bár a jogerős ítélet tételesen nem jelöli meg, a Hpt. 78.§ (4) bekezdésének sérelme sem merült fel: minden olyan magatartás, ami nem növeli a hitelezés kockázatát, megfelel a Hpt. 78.§-ában foglaltaknak.

Az alperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

A Kúria a jogerős ítéletet csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között, az ott megjelölt jogszabályok alapján vizsgálhatja felül (a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. (a továbbiakban: Pp.) 272.§ (2) bekezdés, 275.§ (2) bekezdés, BH 2002. 490. KGD 2002. 262.).

A bírósági felülvizsgálat tárgyát képező alperesi határozat- a jogerős ítélet indokolásában is megjelölten - a Hpt. 78.§-ának rendelkezéseit is alapul vette. A elsőfokú bíróság jogerős ítéletének indokolásában tételelesen nem elemezte a jogszabályi helyet, azonban következetesen a Hpt. 78.§ (4) bekezdésének keretei között értékelte a felperes kereseti indokait, különös figyelemmel a felperes által felismerhető körülményekre és oksági kapcsolatokra. Erre tekintettel a Kúria a felülvizsgálati eljárásban érdemben is ehhez képest bírálta el a felperes kérelmét.

A Hpt. 78.§ (1) bekezdése alapján a hitelintézetnek a kihelyezésről történő döntés előtt meg kell győződnie a szükséges fedezetek, illetőleg biztosítékok meglétéről, valós értékéről és érvényesíthetőségéről. A döntés alapjául szolgáló iratokat az ügyletre vonatkozó szerződéshez, illetőleg a leszámított váltóhoz kell csatolni. A 78.§ (4) bekezdése szerint a kockázatvállalást tartalmazó szerződés tartama alatt a hitelintézet rendszeresen figyelemmel kíséri és dokumentálja a szerződésben foglalt feltételek megvalósulását, beleértve az ügyfél pénzügyi, gazdasági helyzetének alakulását és az (1) bekezdésben foglaltakat.

A felperes felülvizsgálati kérelmében előadottakkal szemben a jogintézmény célja nem egyszerűsíthető le a hitelintézet fizetőképességének fenntartására, abba átfogóan bele értendő a hitelkihelyezés minden kockázatának mérséklése. Az állami kezességvállalás tehát egyrészt nem mentesíti a felperest a kellő szakmai gondosság tanúsításának követelménye alól, másrészt azt csak akkor tanúsítja, ha a kezes érdekeit védő valamennyi intézkedést megteszi.

Az R. 2008. február 1-től hatályos 24.§ (7) bekezdése szerint, ha a (6) bekezdés alapján a lakást az állam javára jelzálogjog terheli és hitelintézet utóbb a lakás felépítését, vásárlását, bővítését, illetőleg korszerűsítését szolgáló kölcsönt vagy munkáltatói, illetőleg helyi önkormányzati támogatást folyósít, valamint, ha utóbb lakás-takarékpénztári áthidaló-, illetőleg lakáskölcsön folyósítására kerül sor, úgy ezek biztosítékaul a jelzálogjog az állam képviselőjének a hozzájárulása nélkül jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba. Ha a lakás építését, vásárlását, bővítését, korszerűsítését szolgáló kölcsönt jelzálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom biztosítja és ezt követően a

lakás bővítését szolgáló támogatott kölcsön felvételére, illetőleg a fennálló kölcsöntartozás kedvezményrel vagy fiatalok otthonteremtési támogatásának igénybevételeével történő törlesztésére kerül sor, úgy a hitelintézet nem tagadhatja meg a hozzájárulását e támogatások biztosítására a Magyar Állam javára szóló jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.

A Kúria a Kfv.I.35.745/2012/10. és Kfv.I.35.303/2013/9.számú határozataiban az R. korábban hatályos rendelkezése kapcsán már megfogalmazta, hogy az adósok részére az állam által folyósított otthonteremtési támogatásra tekintettel, az R. 24.§ (7) bekezdése szerinti támogatásokhoz kapcsolódó jelzálogjogok bejegyzésére a felperesnek nincs érdemi ráhatása. Az esetleges megtagadás az R. szerinti célok megvalósulását akadályozná, és amennyiben a Magyar Állam hozzájárulását az R. jogszabályon alapuló hozzájárulásként rendezi, úgy a felperest sem terhelheti ennél szigorúbb elvárás. Ennyiben tehát a Kúria nem osztotta a jogerős ítélet indokolásában foglaltakat.

A korábbiakban kifejtettek kapcsán a Kúria jelen perben azt emeli ki, hogy már meglévő R. szerinti kölcsöntartozás esetén minderre a felperesnek csak abban az esetben van lehetősége, amennyiben az R. által preferált cél érdekében kerül felhasználásra az önkormányzati támogatás. A nem támogatott célú kölcsön esetén fel sem merül a hozzájárulás megadásának kötelezettsége, támogatott cél esetén pedig alapvető elvárás a cél teljesülése, a támogatás felhasználása a fennálló - állami kezességvállalással biztosított - tartozás tőkéjének törlesztésére. Azzal, hogy a felperes a megvalósult felhasználást tekintve szabad felhasználású kölcsön jelzálogjoggal való biztosításához járult hozzá, megnövelte az ingatlant terhelő hitel összegét. Emellett az is megállapítható, hogy olyan jogosultat megillető tartozás összegével történt a növelés, aki a követelések kielégítése során, az őt megillető jelzálogjog folytán a Vht. 170.§ (1) bekezdése alapján megelőzi a 165.§ e) pontja alá tartozó állami kezességvállalást. A két tényező eredményezi együttesen a kezes helyzetének terhesebbé válását. A felülvizsgálati indokok kapcsán a Kúria itt utal arra, hogy a Vht. 170.§ kifejezetten a jelzálogjogra vonatkozó, a kielégítési sorrendet érintő rendelkezése folytán - amely jog a kezest nem illeti meg - nem szolgál a felperes javára a kezest megillető, a jelzálogjogtól eltérő terhelési és elidegenítési tilalom ingatlannyilvántartási bejegyzése.

Szintén a felülvizsgálati kérelemben foglaltak kapcsán állapította meg a Kúria, hogy az elsőfokú bíróság nem azt állapította meg, hogy az ingatlan értékesíthetősége változott hátrányosan, hanem azt, hogy a biztosíték terheltsége változott, amely pedig a fentiek szerint megfelelt a tényeknek.

Az jogerős ítéletben is helytállóan megfogalmazott ok-okozati összefüggésre tekintettel a Kúria nem tekintette helytállónak a felülvizsgálati kérelem azon hivatkozását, hogy a kezes helyzete nem emiatt, hanem kizárólag az alperes által nem is értékelt CHF árfolyamváltozás miatt következett volna be.

A jogszabályon alapuló, a támogatás céljához rendelt Hpt. 78.§ (4) bekezdés szerinti szakmai gondosság követelményének teljesítése nem vitatható azon az alapon sem, hogy a szerződés IV.1. pontjában a fedezeti ingatlan értékével, az R. szerintiektől eltérő szerződéses elemmel kapcsolták össze az újabb jelzálogjog bejegyzéshez való hozzájárulás megadását.

A fentiekre figyelemmel az elsőfokú bíróság az alapul szolgáló tényekből az irányadó jogszabályoknak megfelelő, helytálló következtetést vont le, megalapozottan és jogszerűen utasította el a felperes keresetét. A Kúria ezért a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján, az indokolás Hpt. 78.§-ára vonatkozó pontosításával, hatályában fenntartotta.

A pervesztes felperest a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alkalmazásával kötelezte a pernyertes alperes felülvizsgálati költségének megfizetésére.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati illeték viselésére a Kúria az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte a felperest, a beváltani kért 1.542.160 forint figyelembe vételével.

Budapest, 2014. június 26.

Dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet sk. a tanács elnöke, Huszárné dr. Oláh Éva sk. előadó bíró, Dr. Heinemann Csilla sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő