

**A KÚRIA  
mint felülvizsgálati bíróság**

Kfv.I.35.661/2013/5.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. július 16. napján kelt 10.K.31.348/2013/5. számú jogerős ítélete ellen a felperes részéről 6. 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 10.K.31.348/2013/5. 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 - 459.800 (négy százötvenkilencezer-nyolcszáz) 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. szeptember 19-én kötött állami kezességvállalás mellett ingatlan jelzálogjoggal biztosított 6.700.000 forint összegű devizában nyilvántartott lakáshitel kölcsönszerződést és adósokkal. Az ingatlan vételi értéke 7.900.000 forint volt. A kölcsönből az állami készfizető kezességvállalással fedezett rész 2.440.000 forint, a kölcsön 36,418%-a volt. A szerződés megkötésekor az adósok a fennálló LTP szerződést a felperesre engedményezték.

Az ingatlannyilvántartásba - a felperest követő rangsorba - 400.000 forint kamatmentes, visszatérítendő támogatáshoz kapcsolódóan Hajdúszoboszló Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) javára jegyezték be jelzálogjogot 2008. október 30. 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 4.598.323 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.) 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 2196933694. 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 utólagosan folyósított Önkormányzati támogatás az önerő részét képezte, ezért a felperesnek meg kellett volna követelni, hogy azt, céljának megfelelően, az önerő részeként használják fel, a támogatást fizessék be a hitelszámlára. A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. tv. (a továbbiakban: Hpt.) 78.§ (1) és (4) bekezdésének megfelelően kell eljárni a hitel utógondozása során.

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével elutasította a felperes keresetét. Indokolásában az állami készfizető kezesség intézményi jellemzői kapcsán hivatkozott az EBH2013.K.7. számú elvi döntésre. Kiemelte, hogy a garancia beváltás (kezeség) jogszabályban előírt feltételeinek teljesülését az adóhatóság csak utólag vizsgálhatta, ami nem csak a formai-, hanem a Korm.r. és a Hpt. szerinti anyagi jogi jogszabályi feltételek ellenőrzésére is kiterjed.

Az adósok az ingatlan megvásárlását és a vételár szinte teljes összegű finanszírozását követően részesültek az önkormányzati támogatásban, amit nem a támogatási célra fordítottak. A felperes a hitel utógondozása során passzív magatartásával, mulasztásával a kezes hátrányára „kiengedte” az önkormányzati támogatást. A Hpt. 78.§ szerinti hitel utógondozás során a felperesnek a fedezet értékét és annak érvényesíthetőségét is nyomon kell követnie, a fedezet érték pedig nem vitásan hátrányosan változott.

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.

A Hpt. 78.§ (4) bekezdésének megsértése kapcsán előadta, hogy minden olyan magatartás, ami nem növeli a hitelezés kockázatát, megfelel a Hpt. 78.§-ában foglaltaknak.

A kölcsönszerződés IV.1. pontja alapján, további feltételek nélkül, köteles volt megadni 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”. Ha nem járul hozzá a felperes, nem valósul meg a támogatásra vonatkozó jogalkatói cél.

A Ptk. 273.§ (2) bekezdése sem sérült, mert nincs okozati összefüggés a kezes kötelezettségének terheesebbé válása és az Önkormányzat jelzálogjogának bejegyzése között, az kizárólag a CHF árfolyamváltozásával függ össze, amivel viszont a kezesnek is számolnia kellett.

Az EBH2013.K.7. számú elvi döntése jelen esetben nem releváns, mivel az a hitelkihelyezés kérdésével, a támogatandó cél időközi megszűnésével foglalkozott.

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.).

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletében az EBH2013.K.7. számú elvi döntésre az állami kezesség intézményi jellemzői kapcsán utalt, azok kapcsán emelte ki a Hpt. 78.§ (1)-(4) bekezdéseinek alkalmazandóságát. Ennek következtében az elvi tartalomra való hivatkozás az eltérő tényállás ellenére is helyénvaló volt.

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.

A felülvizsgálati kérelem vonatkozó részét a Kúria a továbbiakban az önkormányzati támogatással összefüggésben vizsgálta.

A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001.(I.31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 2008. február 1-től hatályos 24.§ (7) bekezdés 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 igénybevételével 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.

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.

Az 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 jogszabályok alapján helytálló következtetést vont le. A Hpt. 78.§-a szerinti szakmai gondosság követelményének megsértésére figyelemmel megalapozottan és jogszerűen utasította el a felperes keresetét. A Kúria ezért a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján 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 4.598.323 forint figyelembe vételével.

Budapest, 2014. június 12.

**Dr. Hajnal Péter sk. a tanács elnöke, Huszárné  
Éva sk. előadó bíró, Dr. Heinemann Csilla sk. bíró**

**dr. Oláh**

*A kiadmány hitelül:*

*tisztviselő*