

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.I.35.051/2014/5.szám

A Kúria a Bónis Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek az Orosz V. Ügyvédi Iroda által képviselt Magyar Nemzeti Bank, mint a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének jogutódja alperes ellen fogyasztóvédelmi eljárásban hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságon 26.K.33.255/2012. számon indult perben, a Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság 2013. szeptember 26. napján kelt 1.Kf.650.084/2013/4. számú jogerős ítélté ellen a felperes által 23. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 1.Kf.65.084/2013/4. számú ítéletét, a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 26.K.33.255/2012/4. ítéletét, valamint az alperes H-FK-I-B-1186/2012. számú határozatának II. pontját hatályon kívül helyezi, és ebben a körben az alperest új eljárásra kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 50.000 (ötvenezer) forint együttes elsőfokú, másodfokú és felülvizsgálati perköltséget.

A kereseti, fellebbezési és a felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes a 2006. évben deviza alapú, lakóingatlan építését célzó kölcsönszerződést kötött az -vel (a továbbiakban: Bank). A szerződés jelzálogjog biztosítéka a később építési engedéllyel beépített, az ingatlan-nyilvántartásban kertként szereplő ingatlan volt. A felperes az újonnan létrejött lakóingatlanra a 2007. évben jogerős használatbavételi engedélyt kapott. 2011. február 21. napján az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés céljából a Ceglédi Körzeti Földhivatalnál megrendelte a lakóépület

térképészeti feltüntetését szolgáló földmérési szolgáltatást, amit azonban csak 2012. január 10-én teljesítettek. A változási vázrajz alapján a lakóingatlant az ingatlan-nyilvántartás már másnap, 2012. január 11-én feltüntette.

A felperes 2011. december 14-én rögzített árfolyamon történő végtörlesztés iránti kérelmet terjesztett elő. A Bank a kérelmet arra hivatkozva utasította el, hogy a jelzálogjog nem lakóingatlant terhel. A felperes fogyasztóvédelmi eljárást kezdeményezett: egyrészt azt kifogásolta, hogy a Bank nem tájékoztatta a jogorvoslat lehetőségéről, másrészt érdemben vitatta kérelmének elutasítását.

Az alperes a H-FK-I-B-1186/2012. számú határozatának I. és I/A. pontjaiban megállapította a jogorvoslati joggal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség megsértését és emiatt 50.000 forint fogyasztóvédelmi bírságot szabott ki a Bank terhére.

A határozat II. pontja megállapította, hogy a rögzített árfolyamon történő végtörlesztés elutasítása során nem történt jogszabálysértés. A kapcsolódó indokolás szerint a kölcsönszerződés fedezetéül szolgáló ingatlan a végtörlesztési igénybejelentés napján nem felelt meg a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. Tv. (a továbbiakban: Hpt.) 200/B.§ (8) bekezdés szerinti lakóingatlan fogalmának, a Bank ezért nem sértett jogszabályt a kérelem elutasításával.

Az elsőfokú bíróság elutasította az alperesi határozat II. pontjának bírósági felülvizsgálatát kezdeményező keresetet.

Kifejtette, a Hpt. 200/B.§ (8) bekezdés tekintetében nincs helye az Alaptörvény 28. cikke szerinti céltételezett jogértelmezésnek. Ehhez azt kell vizsgálni, a normaszöveg rendelkezése egyértelmű-e, vagy fennáll olyan vitás eset, amely a jogalkalmazás során a nyelvtani értelmezéstől eltérő eredményre vezető céltételezett jogértelmezést tesz szükségessé. A Hpt. 200/B.§ (8) bekezdése maga is értelmező rendelkezés, ahol a jogalkotó éppen a jogalkalmazás egységének biztosítása érdekében taxatív felsorolást adott.

A felperes fellebbezése nyomán eljáró másodfokú bíróság jogerős ítéletével helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét.

Indokolásában egyetértett az elsőfokú bíróság teleologikus jogértelmezésre vonatkozó okfejtésével. A fellebbezés nyomán kiemelte, hogy a jogalkotói hiba nem szerepel a jogértelmezés alaptörvényi szempontjai között, illetve, hogy nem feltételezhető, hogy a jogalkotó többször is bővítette a jogosultak körét, de abból mintegy kifejejtette volna a felperes estét. Ennél fogva nem lehet a törvényi taxációt azon az alapon bővíteni, hogy a gyors jogalkotásból fakadó cizelláltság hiányában maradhatott ki a felperes helyzete a felsorolásból. Az Országvédelmi Akcióterv felvezetése és a törvény/törvénymódosítások indokolása segíti a

jogértelmezést, ám pusztán az erre való hivatkozás nem teszi megalapozottá a felperes állítását. Sem a politikusi állítások, sem a törvényi módosítások, sem a kapcsolódó törvényi indokolások nem tartalmazzák, hogy kivétel nélkül minden devizahiteles számára alanyi jogon járna a végtörlesztés lehetősége. Egyebekben a felperes által előadottak nem is jogértelmezési problémára utalnak, hanem a teljesen egyértelműen a jog kibővítését célozzák.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését, a keresetnek helyt adó ítélet meghozatalát indítványozta. Kérte továbbá, hogy a Kúria rendelje el a jogsértő állapot megszüntetését akként, hogy kötelezze a Bankot a felperes végtörlesztésének ismételt-, a jogsértést kiküszöbölő elbírálására.

Álláspontja szerint a jogerős ítélet érvelése logikailag nem helytálló. Következtetései többségében helyesek, azonban a jogszabály valós tartalmának meghatározása során nem értékelte az egyedi és jelentős többlet körülményeket. Hivatkozott a Hpt. végtörlesztésre vonatkozó, háromszori törvénymódosításának jogalkotási folyamatára, azok indokolására, különös tekintettel a 2011. évi CXLVII. törvényére, az Országvédelmi Akcióterv koncepciójára, az Alaptörvény 28. cikke szerint elsődlegesen követendő teleologikus jogértelmezésre.

Hivatkozott arra, hogy a Hpt. – nyelvtani értelmezéssel is – az ingatlanok teljes halmazát kívánta bevonni, jogi kivételt nem kívánt és nem is helyezett el.

Az alperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

Elsődlegesen arra hivatkozott, a felperes felülvizsgálati kérelmének teljesítésére nincs eljárásjogi lehetőség, mivel a bíróság nem változtathatja meg a kérelem szerinti tartalommal az alperesi határozatot: az alperesnek ugyanis nincs hatósági jogköre arra, hogy fogyasztóvédelmi eljárásban megállapító határozatot hozzon. Amennyiben a felperes álláspontja helyes lenne, úgy nem közigazgatási perben, hanem polgári jogi bíróság előtt kell igényét érvényesíteni. Hivatkozott arra, hogy a végtörlesztési kérelmek elbírálására irányadó szabályok 2012. március 31-ével hatályukat veszítették.

Másodlagosan előadta, hogy a Hpt. 200/B.§ (8) bekezdése taxációt tartalmaz, ez jogértelmezéssel nem bővíthető és nem szűkíthető. Nem létező írott jog az Alaptörvény 28. cikke alapján nem értelmezhető.

A felperes felülvizsgálati kérelme alapos.

A felperes az elsőfokú bíróság előtt a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. (a továbbiakban: Pp.) 339.§ (1) és (2) bekezdéseinek megfelelő kereseti kérelmet adott elő: a jogsértésre

tekintettel elsődlegesen az alperesi határozat II. pontjának megváltoztatását, másodlagosan hatályon kívül helyezését kérte. A felülvizsgálati kérelemnek a Bank kötelezésére vonatkozó része így nem volt tárgya az elsőfokú és másodfokú peres eljárásnak, ebben a kérdésben nem keletkezett a Kúria által felülvizsgálható jogerős ítélet, nincs lehetőség ezen kérelem érdemi vizsgálatára. A felülvizsgálati kérelem azonban tartalmazott a Pp. 275.§ (3)-(5) bekezdései szerinti, a Pp. 339.§ megfelelő alkalmazását lehetővé tevő kérelmet is, amikor a jogerős ítélet elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését, a keresetnek helyt adó ítélet meghozatalát indítványozta. A Kúria a felülvizsgálati kérelmet ennek megfelelően bírálta el.

A Kúria értékelése szerint a jogerős ítélet helytállóan alkalmazta a nyelvtani jogértelmezést, a teleologikus módszer tekintetében azonban téves álláspontra helyezkedett. A Kúria először is rögzíti, hogy semmi nem indokolja, hogy valamely jogszabály értelmező rendelkezéseire nézve ne kerülhessen sor jogértelmezésre, továbbá az is megállapítható, hogy a jogszabályi taxáció szintén lehet jogértelmezés tárgya.

Az Alaptörvény 28. cikke szerint a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.

Az Alaptörvény 28. cikke a bíróságok számára a teleologikus jogértelmezés követelményét fogalmazza meg, azzal, hogy a jogszabályok célját a második mondatnak megfelelően kell értelmezni. Ezért a Kúria a Hpt. 200/B.§ (1) bekezdés célját, figyelemmel a (8) bekezdés b) pontja szerinti értelmező rendelkezésre, a Hpt. módosító rendelkezései alapján, elsődlegesen objektív teleologikus érvek mentén vizsgálta. Tekintettel azonban arra, hogy az otthonvédelmi szabályok megalkotása a társadalmi nyilvánosság előtt zajlott, a Kúria nem tekinthetett el a módosítások nyilvánosságra hozott indokainak vizsgálatán alapuló szubjektív teleologikus elemzéstől sem.

A Kormány és a Magyar Bankszövetség 2011. évi, Otthonvédelmi Akcióterv megnevezésű megállapodásának a Hpt-ben először megjelenő törvényi következménye az otthonvédelemmel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXI. tv. 4.§-a, amely 2011. szeptember 29-ei hatállyal beiktatta a Hpt. 200/B.§-át. A törvény ekkor a végtörlesztéssel összefüggésben még nem értelmezte, csak alkalmazta a lakóingatlan fogalmát.

A 2011. október 15-től hatályos 2011. évi CXXX. törvény újrafogalmazta a Hpt. 200/B.§ (1) és (2) bekezdését és kiegészítette (6), (7) és (8) bekezdésekkel. A Hpt. 200/B.§ még ekkor sem tartalmazott a lakóingatlan fogalmára vonatkozó értelmező rendelkezést.

Utaló normaként azonban esetlegesen felmerülhetett a Hpt. 200/B.§ (2) bekezdés b) pontjába ekkor bekerült, a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszer értékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvényre történő hivatkozás, amelynek 1.§ 9. pontja definiálta a lakóingatlant: lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan - ha arra használatbavételi engedélyt adtak ki - a hozzá tartozó földrészlettel, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett lakó-, illetőleg gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese.

A Hpt. 200/B.§-ának 2011. november 15-től hatályos szövegét az otthonvédelmi intézkedésekkel kapcsolatos egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXLVII. törvény 22.§-a vezette be, módosítva és kiegészítve a Hpt. korábbi szabályait. A 200/B.§ (8) bekezdés b) pontja, mint értelmező rendelkezés a következők szerint lett kihirdetve: lakóingatlannak minősül a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóépület, lakóház vagy lakás, társas üdülő és üdülő megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, továbbá építési engedéllyel épült, de még használatba vételi engedéllyel nem rendelkező lakóépület, lakóház vagy lakás, valamint az ingatlan-nyilvántartásban tanyahelyként, tanyaként feltüntetett lakás céljára szolgáló épület.

A módosítás általános indokolása szerint a törvény a lakóingatlan fogalmát is pontosítani kívánta a gyakorlati problémák elkerülése céljából, a használatbavételi engedéllyel még nem rendelkező lakóingatlanokra felvett deviza alapú kölcsönök körére is kiterjesztve a végtörlesztés lehetőségét.

A Kúria előtt vizsgálándó kérdés az volt, hogy a Hpt. 200/B.§ (8) bekezdés b) pontja az építési engedélyezési és ingatlan-nyilvántartási eljárásra épülő-, azoknak csak egyes fázisait preferáló taxációt tartalmaz-e, vagy pedig az otthonvédelemmel összefüggő egyes törvények eredeti célját, az ingatlan fedezettel kötött deviza alapú hitelek rögzített árfolyamon való teljes körének előtörlesztését célozza; végső soron tehát az, hogy mi tartozik a Hpt. 200/B.§ (1) bekezdésének hatálya alá.

A Hpt. 200/B.§ (1) bekezdése szerint a Magyar Köztársaság területén lévő lakóingatlanon alapított zálogjog ... alapján fennálló teljes

finanszírozási összeg és maradványérték megfizetése (a továbbiakban: végtörlesztés) esetén a kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből (a továbbiakban együtt: kölcsönszerződés) eredő pénzkölcsön nyújtásból vagy pénzügyi lízingből eredő követeléssel (a továbbiakban: kölcsön) rendelkező pénzügyi intézmény - amennyiben a (2) bekezdésben meghatározott feltételek teljesülnek - a végtörlesztés forint összegének meghatározásakor svájci frank esetén 180 HUF/CHF, euró esetén 250 HUF/EUR, japán jen esetén 200 HUF/100 JPY árfolyamot alkalmaz.

A 2011. évben megindult otthonvédelmi szabályozás alapvető célja a lakóingatlanokat érintő deviza alapú szerződések rendezése volt. Kétségtelen, hogy - miként arra a jogerős ítélet indokolása utalt - a törvényekkel nem minden devizahiteles számára nyílt meg alanyi jogon a végtörlesztés lehetősége, az azonban megállapítható, hogy a támogatott szerződések tárgyát egyértelműen megjelölték: lakóingatlan. Mivel a kölcsönszerződésekkel nem csak már meglévő lakóingatlanokat, hanem jövőbeni lakóingatlanokat is finanszírozhattak, egyértelmű, hogy a lakóingatlan fogalmát más jogszabályokétól - pl. az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 259.§, 12) pontja - eltérő módon kell értelmezni. Az egyéb otthonvédelmi szabályok előírásaival való összevetés is csak hozzávetőleges eligazítást adhat (pl. a már hivatkozott 2011. évi LXXV. tv. 1.§ 9) pontja), mivel a végtörlesztés intézménye az egyéb otthonvédelmi szabályokétól eltérő preferenciával lett megalkotva.

A felperes végtörlesztés iránti kérelmének benyújtásakor a Hpt. a lakóingatlan fogalmát az ingatlan létrejöttének folyamatában szabályozta: építési engedélytől az ingatlan-nyilvántartásban lakóépületként már nyilvántartott állapotig. A Hpt. 200/B.§-a csak akkor tölti be az Alaptörvény 28. cikke által megkívánt közjónak megfelelő, erkölcsös célt, ha valóban lefedi a teljes folyamatot, annak minden egyes fázisát. Ennek következtében az „ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre váró épület” terminusra a végtörlesztés kapcsán nem alkalmazható a jogalkalmazás által az ingatlannyilvántartási eljárás kérelemhez kötöttségének elve alapján kidolgozott tartalom (a bejegyzés iránti kérelmet az ingatlan-nyilvántartáshoz már bejelentették, de a bejegyzésre még nem került sor). A jogszabályi célnak megfelelő tartalom csak akként határozható meg, hogy az „ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre váró épület” körébe beleértendő minden használatbavételi engedéllyel már rendelkező, de az ingatlan-nyilvántartásba - irreleváns, milyen okból - még be nem jegyzett lakás céljára létesített épület is.

A teleologikus jogértelmezést alkalmazva a Kúria tehát azt állapította meg, hogy a Hpt. 200/B.§ (8) bekezdés b) pontja az építési engedélyezési és ingatlan-nyilvántartási eljárás teljes folyamatát lefedi, így az építési engedély alapján épült,

használatbavételi engedéllyel rendelkező lakás céljára létesített ingatlan akkor is lakóingatlan, ha a végtörlesztés iránti kérelem előterjesztésekor azért vár még az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre, mert ilyen kérelmet még nem nyújtottak be: az ingatlan a Hpt. 200/B.§ (1) bekezdésének hatálya alá tartozó lakóingatlan.

A kifejtettekre figyelemmel a Kúria a Pp. 275.§ (4) bekezdése és 339.§ (1) bekezdése alapján a jogerős ítéletet és az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte, egyben az alperes határozatát a II. pont tekintetében hatályon kívül helyezte, és az alperest ebben a körben új eljárásra kötelezte.

Az új eljárás során az alperesnek a felperes eredeti kérelmét kell elbírálni, ezért eljárásának nem akadályozza, hogy a Hpt. 200/B.§-a időközben hatályát veszítette. Így az új eljárás során az alperesnek a fogyasztóvédelmi eljárás keretei között abban a kérdésben kell ismételt állást foglalnia, hogy a Bank megalapozottan utasította-e el a felperes 2011. december 14-én előterjesztett rögzített árfolyamon történő végtörlesztés iránti kérelmét. Az ismételt eljárásban az alperesnek a Hpt. 200/B.§ lakóingatlan fogalmára vonatkozó értelmező rendelkezését a Kúria ítéletében foglaltak szerint kell alkalmazni.

A pereszes alperest a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a pernyertes felperes elsőfokú, másodfokú és felülvizsgálati költségének megfizetésére.

A tárgyi illetékeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti, fellebbezési és felülvizsgálati illetéket a pereszes alperest az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5.§ (1) bekezdés c/ pontja alapján megillető illetékmentességre figyelemmel a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2014. szeptember 18.

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

**dr. Oláh
dr. Láng Erzsébet**

A kiadmány hitelül:

tisztviselő