

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.V.35.162/2014/6.szám

A Kúria a Rézmovits és Poór Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Rézmovits Péter ügyvéd, által képviselt felperesnek a dr. Király Patrícia jogtanácsos által képviselt Nemzeti Adó- és Vámhivatal Kiemelt Adó és Vám Főigazgatósága alperes ellen adóügyben ügyben hozott adóhatósági határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2013. november 14. napján kelt 27.K.31.695/2013/3. számú ítélete ellen a felperes által 4. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán eljárva - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 27.K.31.695/2013/3. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, az alperes határozatát - az első fokú határozatra is kiterjedően - hatályon kívül helyezi és az első fokú adóhatóságot új eljárásra kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 30.000 (harmincezer) forint elsőfokú 15.000 (tizenötezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

A kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

M. D. és M.né R. H. (a továbbiakban: adósok) 2005. december 13. napján kelt adásvételi szerződéssel megvásárolták a 2174 hrsz. szám alatti ingatlant 2.500.000 Ft vételár ellenében. Az adósok és R. R., mint adóstárs a felperesi hitelintézettel 2006. február 1. napján kötöttek lakóingatlan adásvételi kölcsönszerződést. Az adósok 450.000 Ft Magyar Állam által adott otthonteremtési támogatással rendelkeztek önrészként, részükre a felperes 2.050.000 Ft hitelt folyósított, az állami készfizető kezesség vállalással fedezett kölcsönrész összege 430.000 Ft volt. Az adásvételi, illetve kölcsönszerződéssel érintett ingatlan tulajdoni lapjára a felperes az általa folyósított kölcsönösszeg és járulékaik erejéig, a Magyar Állam 450.000 Ft erejéig jegyeztette be jelzálogjogát és

az elidegenítési és terhelési tilalmat. Az őket követő rangsorba, 2006. április 18-án, 300.000 Ft erejéig K. Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) javára jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre. Az Önkormányzat ugyanis 2006. március 29. napján megkötött megállapodásban az adósok részére, a hitel fedezetét képező lakás megvásárlásához, 300.000 Ft visszatérítendő kamatmentes kölcsönt nyújtott.

A felperes, mivel az adósok fizetési kötelezettségüknek nem tettek eleget, 2012. május 23. napján a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondta. A fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásának és érvényesítésének részletes szabályairól szóló 4/2005. (I.12.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R.1.) alapján állami készfizető kezesség beváltását kezdeményezte, igényét 418.411 forintban, és 93 forint napi növekmény összegében jelölte meg.

Az adóhatóság első fokú határozatában a felperes kezességvállalás beváltására benyújtott kérelmét elutasította.

Az alperes a 2013. március 11. napján kelt határozatával az elsőfokú határozatot, az indokolás kiegészítésével, helybenhagyta. Érdemi döntését az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (a továbbiakban: Art.) 117. §-ára, az R.1. 2.§ (1) és (2) bekezdéseire, 7.§ (4) bekezdésére, a Ptk. 251.§ (1) bekezdésére, 254.§ (1) bekezdésére, 273. § (2) bekezdésére, 276.§ (1) és (2) bekezdéseire, a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) 78. § (1)-(4) bekezdéseire, a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 165. §-ára, 170. § (1) bekezdésére, a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (a továbbiakban: Jht.) 5. § (2) bekezdésére alapította. Határozatának indokolása szerint a hitelintézetnek figyelemmel kell kísérnie a jogszabályban rögzített feltételek megvalósulását, ezért a felperesnek észlelnie kellett volna, hogy 300.000 forint összegű támogatás erejéig újabb jelzálogjog került bejegyzésre. Függetlenül attól, hogy a bejegyzéshez ténylegesen hozzájárult-e vagy sem, gondoskodnia kellett volna az önkormányzati jelzálogjog törléséről, de nem így járt el, ezáltal a kezes helyzete terhesebbé vált, mint amilyen annak elvállalásakor volt. Hivatkozott arra is, hogy a felperes a lakásvásárlást túlfinanszírozta, mivel az önkormányzat a hitelt az önerő beszámításához adta, és kifogásolta, hogy a felperes a szerződést nem annak megsértése, hanem az adósok nem fizetése miatt mondta fel.

A felperes keresetében az alperes határozatának elsőfokú határozatra is kiterjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú adóhatóság új eljárásra kötelezését kérte.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Jogi álláspontja a következő volt:

Az alperes az Art.117.§-ának megfelelően folytatta le eljárását. Jogszerűen utasította el a felperes kérelmét, mert a Ptk. és Vht. rendelkezései értelmében a kezes az ingatlanból kielégítést kizárólag az ingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal biztosított követelések kielégítését követően kereshet. A felperes magatartása miatt a kezes helyzete hátrányosabbá vált, mint amikor a kezességet elvállalta, mert további jelzálogjog bejegyzésére került sor, amely a kezes érdekeivel össze nem egyeztethető fedezetelvonást eredményez.

A felperes eljárása a hitel utógondozása kapcsán nem felel meg a Hpt. 78.§ (1) és (49) bekezdésének. Mivel a felperes az önkormányzati jelzálogjog bejegyzéséhez nem járult hozzá a mulasztása abban áll, hogy az utógondozás során nem észlelte az újabb jelzálogjog bejegyzését, elmulasztotta az Ügyviteli Utasításban foglaltak teljesítését, azért nem volt abban a helyzetben, hogy az önkormányzati jelzálogjog törlésével kapcsolatban intézkedjen.

A felperes felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet és az adóhatósági határozatok hatályon kívül helyezését, az első fokú adóhatóság új eljárásra kötelezését, vagy hatályon kívül helyezés mellett az elsőfokú bíróság utasítását új eljárásra, új határozat hozatalára. Azzal érvelt, hogy a határozatok nem felelnek meg az R.1. 7. § (4) bekezdésében, Hpt. 78. § (1) és (4) bekezdésében, a Ptk. 273. § (2) bekezdésében, 276. § (2) bekezdésében, a lakáscélú támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R.2.) 24. § (7) bekezdésében foglaltaknak. Az volt a jogi álláspontja, hogy a kezes kötelezettsége a kezességvállaláshoz képest nem vált terhesebbé. A kölcsönszerződés IV.1. pontja értelmében szerződéses kötelezettség terhelte arra nézve, hogy meghatározott feltételek fennállta esetén hozzájárulást adjon további jelzálogjog bejegyzéshez, és ezzel a kezesnek a kezesség létrejöttékor számolnia kellett.

Az alperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak miatt alapos:

A Kúria a perrel azonos ténybeli és jogi megítélésű ügyben már tett közzé elvi bírósági határozatot EBH2014.K.23. számon, és több más ítéletben (Kfv.I.35.745/2012/10., Kfv.V. 35.360/2013/7., Kfv.V.35.412/2013/5., Kfv. V. 35.660/2013/17., Kfv. VI.35.289/2013/10., Kfv. V. 35. 620/2013/7., 35.088/2014/4., Kfv. V.35. 696/2013/5., Kfv. I. 35.513/2013/6-. Kfv.I. 35.523/2013/6., Hfv. V.35.412/2013/5., ... stb.) is kifejtette jogi álláspontját. A Kúria

jelen ügyben eljáró tanácsa a közzé tett elvi bírósági határozatba foglaltaktól nem kíván eltérni, az ebben rögzítetteket nem kívánja részletesen megismételni, mivel ezt a felek ismerik, csupán rámutat, illetve utal a következőkre:

Az adóhatóság és a bíróság is vizsgálhatja, hogy a felperes a Ptk. 273. és 276.§-ának, a Hpt. 78.§-ának, az R.1., R. 2. szabályainak megfelelő magatartást tanúsított-e és érdemi döntését a Vht.-ra, a Jht.-ra figyelemmel, az Art. 117.§-ával és a jogvita eldöntésére irányadó egyéb speciális, az adott kölcsönre vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel összhangban állóan kell meghoznia.

Jelen ügyben a kezes helyzete az Önkormányzat javára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől, nem vált terhesebbé, mert az állami készfizető kezességgel biztosított összeg nem változott.

A felperest a kölcsönszerződés IV.1. pontja alapján szerződéses kötelezettség terhelte, hogy meghatározott feltételek fennállta esetén megadja hozzájárulását további jelzálogjog bejegyzéséhez. Ebből következően és az R.2.24.§ (7) bekezdése szerinti szabályozás miatt a kezesnek a kezesség létrejöttékor számolnia kellett azzal a lehetőséggel, hogy a felperes szerződéses kötelezettségének eleget téve hozzájárulását adhatja újabb jelzálogjog bejegyzéséhez. A felperes az önkormányzati támogatás kapcsán az ehhez kapcsolódó jogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez hozzájárulását tehát nem tagadhatta volna meg, de a rendelkezésre álló adatok szerint a hozzájárulását sem adta meg. Nem áll továbbá rendelkezésre olyan adat, amely arra utalna, hogy az ingatlan értéke, illetve értékesíthetősége csökkent volna, és a határozatok sem tudtak megjelölni olyan jogszabályhelyet, amely feljogosította volna a felperes arra, hogy intézkedhessen az Önkormányzat jelzálogjogának törlése iránt.

A határozatokban megjelölt okok ezért egyéb adatok, bizonyítékok hiányában nem adnak alapot a beváltás iránti kérelem elutasítására, a Ptk. 273.§ (2) bekezdésében, 276.§ (2) bekezdésében, a Hpt. 78.§ (1) és (4) bekezdésében foglaltak megsértésének megállapítására.

A fedezetül szolgáló ingatlanra az Önkormányzat javára ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok csak felvetik, de egyéb adatok (Pl.:ingatlan forgalmi értéke, hitelbiztosítéki értéke, az adósok fizetéssel kapcsolatos késedelmeinek, mulasztásainak ideje, jellege, gyakorisága, az emiatt foganatosított felperesi intézkedések, illetve ezek elmaradása...stb.) feltárása, ismertetése és értékelése hiányában nem bizonyítják a kezesi követelés behajthatatlan voltát, a felperesnek a hitel utógondozása kapcsán elkövetett olyan mulasztását, magatartását, amely alapot adhatna a beváltás iránti kérelem elutasítására, a Hpt. 78.§ (1) és (4) bekezdésében foglaltak megsértésének megállapítására.

A Kúria értelmezésében a Hpt. 78.§-a olyan keretszabály, amely során a jogkövető, körültekintő és a szakmai gondosságra, valamint arra is figyelemmel kell lennie a hitelintézetnek, hogy a készfizető kezes állam a hitel kihelyezése és időtartama alatt nem rendelkezik jogosultságokkal, csupán utólag vizsgálhatja a garanciabeváltás feltételeinek teljesülését. A hitelintézet ezért akkor jár el jogszerűen, ha folyamatosan figyelemmel kíséri és dokumentálja a szerződésben foglalt feltételek megvalósulását, beleértve az ügyfél pénzügyi, gazdasági helyzetének alakulását, meg kell győződnie a biztosítékok meglétéről, valós értékéről és érvényességéről. E körben azonban az alperes határozata nem tartalmaz érdemi felülvizsgálatra alkalmas tényállást, ténybeli és jogkövetkeztetéseket. Az előzőekben vázolt kérdések tisztázása a bizonyítási eljárás olyan terjedelmű kiegészítését teszi szükségessé, amelyre a felülvizsgálati eljárásban, a Pp. 275.§ (1) bekezdése alapján nincs lehetőség, és meghaladja az elsőfokú peres eljárás kereteit is.

Az előzőekben részletezettek miatt a Kúria - a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 339.§ (1) bekezdése és a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján - a jogerős ítéletet és az alperes határozatát az elsőfokú adóhatósági határozatra is kiterjedően hatályon kívül helyezte, az elsőfokú adóhatóságot új eljárásra kötelezte.

Az új eljárást az adóhatóságnak a Kúria ítéletében kifejtett jogi álláspont figyelembe vételével kell lefolytatnia, és a jogvita eldöntésére irányadó eljárási és anyagi jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő döntést kell meghoznia.

A perköltségre és az illetékekre vonatkozó ítéleti rendelkezések a Pp. 78.§-ában, a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdésében, és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5.§ (1) bekezdés c) pontjában, valamint a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 14.§-ában foglaltakon alapulnak.

Budapest, 2015. március 19.

Dr. Lomnici Zoltán sk. a tanács elnöke, Dr. Kárpáti Magdolna sk. előadó bíró, Dr. Kurucz Krisztina sk. bíró