

## H-PBT-H-544/2012. Kötelezést tartalmazó határozat

A Pénzügyi Békéltető Testület V.L. és V.V.Z.K. által (a továbbiakban: Kérelmezők) az ABC Bank (a továbbiakban: pénzügyi szolgáltató) ellen benyújtott kérelmére indult pénzügyi fogyasztói jogvita rendezésére irányuló eljárásban a 2012. március 01. napjára kitűzött és megtartott meghallgatáson az alábbi kötelezést tartalmazó

### HATÁROZATOT

hozta:

A Pénzügyi Békéltető Testület kötelezi a pénzügyi szolgáltatót, hogy a határozat kézbesítését követő 15 napon belül fizessen meg a Kérelmezőknek 544.843,- Ft-ot, azaz Ötszáznegyvennégyezer-nyolcszáznegyvenhárom forintot.

Ha a pénzügyi szolgáltató a tanács kötelezést tartalmazó határozatát a teljesítési határidőn belül nem hajtja végre, a Kérelmezők kérhetik a bíróságtól a tanács határozatának végrehajtási záradékkal történő ellátását.

A kötelezést tartalmazó határozat ellen fellebbezésnek helye nincs, azonban annak kézhezvételétől számított 15 napon belül hatályon kívül helyezése kérhető a Fővárosi Törvényszéktől, ha a tanács összetétele vagy eljárása nem felelt meg a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletéről szóló 2010. évi CLVIII. törvény (a továbbiakban: Psztv.) rendelkezéseinek, a Pénzügyi Békéltető Testületnek nem volt hatásköre az eljárásra, illetve ha a kérelem meghallgatás nélküli elutasításának lett volna helye.

A Pénzügyi Békéltető Testület döntését a Psztv. 78. § (1) bekezdése, 94. § a) pontja, 95. § (5) bekezdése, valamint 101. § (1) bekezdése alapján hozta meg.

### INDOKOLÁS

A Kérelmezők 2011. december 02-án érkezett kérelmükkel fordultak a Pénzügyi Békéltető Testülethez pénzügyi jogvita rendezése érdekében. A kérelem tárgya lakásépítési támogatás nyújtásával összefüggésben felmerült kár megtérítése iránti igény volt.

A Kérelmezők kérelmükben előadták, hogy 2005. október 5. napján xxx ügyszámon kölcsönszerződést kötöttek a pénzügyi szolgáltatóval az xxx alatti családi ház felépítéséhez, melynek keretében két gyermekük után 2.400.000,- Ft összegű lakásépítési támogatást (a továbbiakban: támogatás) vettek igénybe. 2008 tavaszán harmadik gyermekük után is igénybe kívánták venni a támogatást. Ekkor a pénzügyi szolgáltató ismételtén bekért minden iratot, majd 2008. november 25-én felszólította Kérelmezőket a korábbiakban folyósított támogatás visszafizetésére azzal, hogy álláspontja szerint azt jogosulatlanul vették igénybe, hiszen eltitkolták, hogy a kölcsönszerződés megkötését megelőző 5 éven belül 2 lakást értékesítettek, míg az igénylés során csak egy lakás értékesítését tüntették fel. 2010. év tavaszán a Magyar Államkincstár xxx Regionális Igazgatóság - mint I. fokú lakásügyi hatóság is eljárást indított a Kérelmezőkkel szemben és első fokon kötelezte a Kérelmezőket az igénybe vett támogatás visszafizetésére. A Kérelmezők fellebbezése folytán eljárta Magyar Államkincstár Központ, mint másodfokú Lakástámogatási Hatóság Támogatásokat Közvetítő Főosztálya az I. fokú határozatot helybenhagyta azzal, hogy a Kérelmezők nem tettek eleget a lakás célú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. §-ában foglaltaknak. A Kérelmezők előadták, hogy 2004 tavaszán találtak xxx-en egy telket, amelyet meg szerettek volna vásárolni. A telekár és az építendő ház kalkulációs árának ismeretében felkeresték a pénzügyi szolgáltató xxx fiókját, hogy megérdeklődjék a hitelfelvétel feltételeit. Az egyik legfontosabb annak tisztázása volt, hogy mekkora önerőre van szükség ahhoz, hogy - a támogatással együtt - összesen 11 millió forint összegű forráshoz jussanak. Ekkor a pénzügyi szolgáltató ügyintézőjével folytatott megbeszélés során az érvényes előírások alapján abból indultak ki, hogy a méltányolható lakásigény 4 együttlakó személy esetén egy 3,5 szobás vidéki ingatlan vonatkozásában 21 millió forint. A Kérelmezők hivatkoztak arra, hogy a „Kölcsönigénylő lakás- és ingatlan célú, valamint xxx kölcsönökhöz természetes személyeknek” elnevezésű nyomtatványt az ügyintéző töltötte ki. A nyomtatvány 3. oldalán az 5 éven belül értékesített ingatlan árából származó bevétel rovatban 9.565.496,- Ft került feltüntetésre. A Kérelmezők előadása szerint az összeg meghatározása során az ügyintéző azt állította, hogy 5 éven belül értékesítettként csupán egy ingatlant lehet figyelembe venni, továbbá a fiókvezető részéről is az hangzott el, hogy a nyomtatványra csak egy ingatlan írható be, így érdemes oda a „magasabb árút” beírni. Meghatározták a szükséges önrész mértékét is. Kérelmezők azt az információt kapták, hogy amennyiben az egyikük által tulajdonolt ingatlan értéke a 12 millió forintot nem éri el, akkor kevesebb hitelt kaphatnak. V.I. kérelmező a beadványban előadta, hogy azon észrevételre, hogy „mi a helyzet a másik ingatlannal, azt a választ kaptam, hogy az nem érdekes, mivel házasság előtt szerzett és csak az én nevemen van. Különben is, a szabály az, hogy a nevemen ne legyen egyéb ingatlan a szerződéskötéskor”. Kérelmezők megítélése szerint ez volt az első és

legfontosabb félretájékoztatás a pénzügyi szolgáltató részéről. A Kérelmezők tudták, hogy az xxx Bank által folyósított 2.212.523,- Ft összegű lakáscélú hitelt, amely az xxx ingatlanhoz kapcsolódott, vissza fogják fizetni. A kettő összeg közel 12 millió Ft-ot tesz ki, ez az az összeg tehát, amelyre a figyelembe vehető egyetlen ingatlan értékesítése során vételárként szert kell tenniük. A Kérelmezők arra a következtetésre jutottak, hogy az általunk eddig számításba vett 2 lakás közül csak az egyik vehető figyelembe a hiteligény elbírálása során. A Kérelmezők szerint az adott helyzet tipikusan nem olyan, mint amikor két „egyenértékű” fél áll egymással szemben, ezért el kellett fogadniuk az ügyintéző állítását, hiszen itt egy banki nyomtatvány kitöltéséről volt szó, amit nyilvánvalóan nem lehet az egyes konkrét esetekhez igazítani. Megítélésük szerint alappal hitték azt, hogy bízhatnak az ügyintéző útmutatásában. Ennek megfelelően tehát az 5 éven belül értékesített ingatlan vételárából figyelembe vehető 9.565.496,- Ft, valamint a 2.400.000,- Ft támogatás 11.965.496,- Ft saját erőt képvisel. Ahhoz, hogy még a 21 millió forint méltányolható lakásigényen belül maradjanak - az ügyintéző kalkulációja alapján - 8.600.000,- Ft hitel szükséges, hiszen a „végösszeg” így lesz a még elfogadható 20.565.496,- Ft. Ebből levonva az xxx telek 1.200.000,- Ft-os vételárát, kapták meg az építkezés tervezett költségét, 19.365.496,- Ft-ot. Nyilvánvaló, hogy nem titkolták el az xxx lakást, hiszen a pénzügyi szolgáltató fiókjában folytatott megbeszélés során figyelembe vett lakáscélú hitel ehhez az ingatlanhoz kapcsolódott. A Kérelmezők szerint a tájékoztatásból egyértelműen következett, hogy az egyetlen figyelembe vehető ingatlant 12 millió forintért kell értékesíteniük. Hivatkoztak továbbá arra is, hogy amennyiben az ügyintéző nem azt a téves tájékoztatást adta volna, hogy csak egy lakás értékesítése vehető figyelembe, akkor a tulajdonukban álló kettő eladott lakás vételárát határozták volna úgy meg, hogy ne haladják meg a 12 millió forintot. Erre módjuk volt, mert a lakások értékesítésére később került sor. Kérelmezők hangsúlyozták, hogy ez utóbbi volt eredetileg is a szándékunk, a 2. ingatlant egyáltalán nem hallgatták el a pénzügyi szolgáltató ügyintézője előtt, aki gyakorlatilag kezdettől fogva tudott a két ingatlanról, a benyújtott iratok teljesen egyértelműek voltak és magukért beszéltek. Az egy lakás kizárólagos beszámíthatóságára vonatkozó téves pénzügyi szolgáltatói tájékoztatás folytán kerültek abba a helyzetbe, hogy ilyen magas áron találjanak vevőt az xxx ingatlanra. Mivel ilyen áron nem találtak vevőt, a feleség szülei vásárolták meg ezen a magas áron az ingatlant. Ha nem vezet felre Kérelmezőket a pénzügyi szolgáltató ügyintézője, akkor lehetőség lett volna arra, hogy eredeti szándékuknak megfelelően a 2 lakást értékesítsék összesen 12 millió forintért és így eleget tehettek volna annak a követelménynek, hogy nem áll a tulajdonukban ingatlan, illetve, hogy valamennyi anyagi forrásukat visszaforgatják az építkezésbe. A pénzügyi szolgáltatónak az xxx lakás Kérelmezők általi szándékos elhallgatására vonatkozó állítása a Kérelmezők szerint teljesen abszurd, mert véleményük szerint az esetleges elhallgatásból semmilyen előnyük nem származott volna, sőt egyáltalán nem kerültek volna abba a helyzetbe, hogy tulajdonképpen a másik lakás értékesítése miatt állapította meg a Magyar Államkincstár a támogatás jogosulatlan igénybevételét. Téves tájékoztatás hiányában kisebb összegű hitelt vettek volna fel. A Kérelmezők több kifogást adtak elő az ügyüket intéző személyeknek - többek között - a nyomtatvány kitöltése során tapasztalt eljárására, illetőleg hozzáállására, az ügyintézők személyének változására. Az előzetes tájékozódást követően, 2004 augusztusában történt meg ténylegesen a két ingatlan értékesítése, majd 2005. április végén vásárolták meg az építési telket és ezt követően ismét felkeresték a pénzügyi szolgáltatót a hitelfelvétel érdekében. Kérelmezők is észlelték, hogy „Az állami támogatás és kezesség igénylés és nyilatkozat” nyomtatványon az elmúlt 5 évben értékesített ingatlan adataira csak egy rovat van és a nyomtatvány az ingatlan kapcsán egyes számot használ, továbbá a 4/7. oldalon az együttköltöző személyek neve és személyi száma rovatokat nem kellett kitöltenünk, a fiókvezető (F.M.) kézzel a következőt írta oda: „következő oldalon nyilatkozik a beköltözőkről”. Azt is a fiókvezető mondta, hogy az utolsó 7/7. oldalon az együttköltözők helyett nem kell Kérelmezőknek aláírniuk. Azért sem gondolták, hogy bármiféle probléma adódhat a kitöltés kapcsán, mivel az ügyintéző mellett a fiókvezető közvetlen segítségével töltötték ki a dokumentumokat. Az xxx ingatlan kapcsán az adásvételi szerződést és a tulajdoni lapot is be kellett nyújtaniuk, amelyekből egyértelműen kitűnt, hogy az ingatlanhoz másik bank jelzálog alapú hitele kapcsolódott, amelyet visszafizettek és a teher törlésre került az ingatlan-nyilvántartásban. Kérelmezők az xxx ingatlan adásvételi szerződését is csatolni kívánták, de azt mondták az ügyintézők, hogy arra nincs szükség, mivel az nem szerepel az ügyletben. Mondták ezt annak ellenére, hogy az ingatlanhoz az xxx Bank által nyújtott lakáshitel kapcsolódott, amit visszafizettek és a visszafizetett összeget le is vonták az építési költségből. A Kérelmezők álláspontja szerint az adásvételi szerződésből, illetve a tulajdoni lapból mindez világosan látszott volna. A Kérelmezők 2008-ban, harmadik gyermekük megszületése után ismét felkeresték a pénzügyi szolgáltatót, mert igénybe kívánták venni a lakásépítési kedvezményt. Hozzávetőlegesen 2008 szeptemberében jelezte a pénzügyi szolgáltató a Kérelmezőknek, hogy menjenek be megírni a kérelmet. A pénzügyi szolgáltató ismét bekért minden iratot, nemcsak az új igényléshez szükségeseket, azzal az indokkal, hogy az utóbbi években kötött szerződésekkel sok probléma volt, így azokat felülvizsgálják. Az új

igénylés 4/9. oldalán az 5 éven belül értékesített lakás adataihoz V.L. az xxx ingatlan adatait írta be és - mivel itt sem volt több hely - megkérdezte, hogy az xxx ingatlant hová írja. A jelen lévő ügyintéző azt válaszolta, hogy ehhez pótlap kell. Ez a pótlap azonban már az ügyintéző által kitöltötten rendelkezésre állt, azt betette a 4/9. oldal mögé. Ekkor merült fel a Kérelmezők szerint az, hogy a Kérelmezők megtévesztették a pénzügyi szolgáltatót, mivel korábbi igénylésükkor 2 ingatlan helyett csak egyet vallottak be. 2008. szeptember 17-én töltötték ki V.I-vel az új „Állami támogatás- és kezesség igénylés és nyilatkozat”-ot a lakásépítési kedvezmény igényléséhez és ezen már kérték mindkét értékesített ingatlan feltüntetését. Az ügyintézők ismételten segítettek a kitöltésében. A kitöltés körülményeit a Kérelmezők részletesen ismertették a kérelemben. Kérelmezők sérelmezték továbbá a pénzügyi szolgáltató megtévesztésre vonatkozó állítását, mert annak ellentmond, hogy a 2008. évi igénylésben feltüntették a 2005. évben mellőzött ingatlant. Álláspontja szerint nyilvánvaló, hogy 2005-ben sem titkolta el ezen ingatlan értékesítését, hiszen az ahhoz kapcsolódó teher törlésére vonatkozó igazolást is csatolta. Kérelmezők hangsúlyozták, hogy a hitel összegének kikalkulálásakor az ügyintéző kifejezetten csökkentő tételként számolt az xxx Bank lakáscélú hitelével, és egyértelmű volt, hogy az xxx ingatlant terheli. Gyakorlatilag az történt, hogy összetűzték a kettő ingatlanra vonatkozó igazolást, és úgy tekintették, mintha az egy és ugyanazon ingatlanra vonatkozna, holott ezen téves feltevés elosztatásához elegendő lett volna, ha áttekintik az iratot. Kérelmezők álláspontja szerint a pénzügyi szolgáltató ügyintézője akkor járt volna el szakszerűen, ha mindkét eladott ingatlant feltünteti a kérelemben, és mindkét ingatlan vételárát figyelembe veszi az ezek alapján megállapítható saját erőhöz igazodó összegű - és még a méltányolható lakásigényen belül maradó - hitel megállapítása során. Tökéletesen leírja a pénzügyi szolgáltató a tényleges helyzetet a 2010. április 30-i levelében, vagyis azt, hogy ezt a két oldalt a pénzügyi szolgáltató egy dokumentumként kezelte, holott teljesen egyértelmű, hogy itt két külön igazolásról van szó. Az egyik az xxx lakást terhelő, az xxx Bank által nyújtott lakáscélú hitelhez kapcsolódó, a 2004. évi adójóváíráshoz szükséges igazolás (az oldal alján aláírva), míg a másik oldal az xxx lakást terhelő nem lakás célú xxx-hitelhez kapcsolódó dokumentum utolsó oldala, két teljesen más aláírással ellátva. Ezen kívül azonban az iratok között fellelhető még egy külön, egyoldalas igazolás is az xxx Bank-tól, ami kifejezetten a kölcsön visszafizetéséről szól. A Kérelmezők szerint azért, hogy ebből a pénzügyi szolgáltató nem vonta le a nyilvánvaló következtetéseket, és azokat teljesen tévesen értelmezte, azért kizárólag a pénzügyi szolgáltató a felelős, annak következményeit rájuk nem háríthatja át. Kérelmükben részletesen ismertették, hogy megítélésük szerint mely további szabálytalanságok voltak a pénzügyi szolgáltató eljárásában. Sérelmezték a hosszú ügyintézési időt, a 30 napnál régebbi jegyzői igazolás elfogadását, a pénzügyi szolgáltató megnevezett munkatársának közreműködését az ügyintézésben, továbbá jogszerűtlennek tartották, hogy a használatba vételi engedély kiadását követően a pénzügyi szolgáltató szólította fel őket a támogatás - saját bankszámlájára történő - visszafizetésére. Kifogásolták a pénzügyi szolgáltató Magyar Államkincstárhoz írt levelében foglaltakat is. Hangsúlyozták, hogy 2005. év és 2008. év között semmilyen további dokumentumot nem nyújtottak be a pénzügyi szolgáltatóhoz az általuk megkötött szerződés, illetve a lakásépítési kedvezmény kapcsán, így felmerül a kérdés, hogy a pénzügyi szolgáltató 2005. évben miért nem állapította meg a megtévesztést.

A Kérelmezők fentiekre vonatkozóan előterjesztett panaszát a pénzügyi szolgáltató elutasította, ezt követően fordultak a Pénzügyi Békéltető Testülethez. A Pénzügyi Békéltető Testület 2011. december 14. napján hiánypótlásra szólította fel a Kérelmezőket. A Kérelmezők pontosított kérelme arra irányult, hogy a pénzügyi szolgáltató fizessen meg részükre 4.638.220,- Ft-ot - a Magyar Államkincstárnak általuk visszafizetendő 3.238.220,- Ft-ot, valamint harmadik gyermekük után igénybe nem vehetett 1.400.000,- Ft lakásépítési kedvezményt - azzal, hogy egyezség esetén a lakásépítési kedvezményre vonatkozó igényüktől eltekintenek.

A Pénzügyi Békéltető Testület a Psztv. 89. § (2) bekezdésének értelmében felszólította a pénzügyi szolgáltatót, hogy nyilatkozzon a Kérelmező kérelmében foglaltakra.

A pénzügyi szolgáltató válasziratában arra hivatkozott, hogy a Magyar Államkincstár határozatában a jogosulatlan igénybevétel okaként azt határozta meg, hogy a Kérelmezők nem teljesítették a Rendelet alapján az 5 éven belül értékesített lakások vételárának felhasználására vonatkozó kötelezettségüket. A Kérelmezőknek tisztában kellett lenniük a lakásépítési támogatás feltételeivel, mert azt szabályosan kihirdetett jogszabály és nem a pénzügyi szolgáltató belső szabályzata határozta meg. Továbbá a lakásépítési támogatás igénylésekor közösen nyilatkoztak a feltételeknek való megfeleléséről, így tisztában kellett lenniük azzal, hogy egyiküknek sem lehet ingatlan tulajdona, illetve ha a megelőző öt évben mégis rendelkeztek ilyennel, akkor az annak értékesítéséből befolyt összeget az új lakás felépítésére kell fordítaniuk függetlenül attól, hogy az értékesített ingatlanok melyikük volt a tulajdonosa. Visszautasította a Kérelmezők azon feltételezését, hogy a pénzügyi szolgáltató munkatársai félretájékoztatták volna őket, illetve határozottan cáfolta, hogy munkatársaik a Kérelmezők panaszlevelében írott kijelentéseket tették

volna. Állítása szerint a támogatás igénylésekor nem hangzott el, hogy csak egy ingatlan azt megelőző 5 évben való értékesítéséről kell nyilatkozni. A nyomtatvány is egyértelműen fogalmaz: öt éven belül értékesített ingatlanról és nem öt éven belül értékesített egyik ingatlanról kell nyilatkozni. A pénzügyi szolgáltató állítása szerint az sem hangzott el, hogy több ingatlan értékesítése esetén a magasabb árút kell feltüntetni, illetőleg hogy a Kérelmezők kevesebb hitelt kaphatnak, ha az értékesített ingatlan vételára nem éri el a 12 millió forintot. Ilyen kijelentéseknek nem is lenne értelme, hiszen minél nagyobb az értékesített ingatlan értéke az ügyfeleknek annál nagyobb saját erőt kellene felmutatniuk, mellyel együtt az igényelhető kölcsön összege csökkenne. Éppen ezért szintén visszautasítja azt, hogy a pénzügyi szolgáltató munkatársa olyan nyilvánvalóan képtelen dolgot állított volna, hogy az egyik ingatlan értékesítése azért lényegtelen, mert annak tulajdonjogát az egyik kérelmező a házasságkötése előtt szerezte. A pénzügyi szolgáltató jelen esetben jogellenesen nem járt el, a lakáscélú állami támogatások jogszabályi feltételei a Kérelmezők számára is egyértelműek és elérhetőek voltak. A jelen esetben a kártérítési felelősség egyéb feltételei sem állapíthatók meg, hiszen a Kérelmezők (a pénzügyi szolgáltató véleménye szerint annak ellenére, hogy arra jogszabály alapján és a Magyar Államkincstár jogerős határozatában is kimondva nem voltak jogosultak) ténylegesen hozzájutottak a támogatási összegekhez, azt felhasználták, tehát ez a vagyonukban növekedést okozott (mely az általuk feltételezett banki jogellenesség hiányában elmaradt volna). Ezt a vagyonnövekményt kell a Kérelmezőknek a Magyar Állam részére visszafizetni a Magyar Államkincstár jogerős határozata alapján, tehát a pénzügyi szolgáltató eljárása kapcsán a Kérelmezők vagyonában nem keletkezett értékcsökkenés, azaz nem merült fel kár. Az utólagos kedvezmény kapcsán pedig nem állapítható meg elmaradt haszon, mivel a Kérelmezők arra jogszabály alapján nem jogosultak, a pénzügyi szolgáltató magatartásától függetlenül. Ezek alapján kár nem igazolható. Kijelenthető továbbá, hogy a feltételezett pénzügyi szolgáltatói magatartás és a Kérelmezők által kárként megjelölt, de akként nem értelmezhető összegek felmerülése között ok-okozati összefüggés nem áll fenn. A pénzügyi szolgáltató megjegyezte, hogy a közvetlen lakáscélú állami támogatásra való jogosultság feltételeit kógens módon a Rendelet szabályozta, amely a Kérelmezők számára is elérhető volt és az egyértelműen tartalmazta a kérdéses feltételt. Véleménye szerint *„kártérítési igény már csak ez alapján sem érvényesíthető, ugyanis ennek megfelelően az ügyben a Kérelmezők felróhatósága állapítható meg. Az erre alapított kártérítési igény a joggal való visszaélés esetét valószínűsíti meg, ugyanis a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) 4. § (4) bekezdése alapján saját felróható magatartására előnyök szerzése miatt senki sem hivatkozhat”*.

A 2012. február 16. napján megtartott meghallgatáson a felek álláspontjukat fenntartották. A pénzügyi szolgáltató képviselője úgy nyilatkozott, hogy csak az xxx ingatlanról volt tudomásuk. A nyilatkozat tartalmáért a Kérelmezők felelősek. Előadta továbbá, hogy az igénylésen az öt éven belüli ingatlan árából származó bevételként feltüntetett 9.565.496,- Ft összeg az xxx ingatlan 12.000.000,- Ft összegű vételára és az xxx Bank által kimutatott 2.434.504,- Ft hitel különbözetéből adódott, az összegeket a benyújtott iratok alapján fogadták el. Vitatta, hogy másik ingatlanról tudomást szereztek volna, de elismerte, hogy ügyintézői hiányosság előfordulhatott.

Az eljáró tanács egyezség reményében 2012. március 1. napján újabb meghallgatást tartott, amelyen a pénzügyi szolgáltató előadta, hogy a támogatás igénylése során eljáró fiók munkatársai megerősítették, hogy részükről mulasztás nem történt, így egyezségi ajánlatot nem tett. A pénzügyi szolgáltató képviselője arra nem tudott választ adni, hogy a beadott dokumentumok ellenőrzése miként történt a bankfiókban, úgy nyilatkozott, hogy a hitelbírálat a Kérelmezők nyilatkozata és a benyújtott okiratok alapján történt. Arra sem tudott választ adni, hogy miért került sor más összeg levonására, mint amely az xxx Bank igazolásán szerepelt.

Az eljáró tanács a felek előadása és az eljárás iratai alapján a következő tényállást állapította meg:

A felek között 2005. október 05-én lakásépítési kedvezmény nyújtására vonatkozó szerződés jött létre, amelynek 1. pontja szerint a pénzügyi szolgáltató a lakáscélú támogatásokról szóló Rendelet alapján az építeni kívánt családi ház építéséhez az igénybevevők külön nyilatkozata alapján az eltartott V.A.D. és V.K.S. gyermekek után 2.400.000,- Ft lakásvásárlási kedvezmény folyósítását irányozta elő. A Kérelmezők által becsatolt „Kölcsönigénylő lakás- és ingatlancélú, valamint xxx kölcsönökhöz természetes személyeknek” megnevezésű okirat szerint a Kérelmezők az xxx szám alatti új lakás felépítéséhez 11.965.496,- Ft összegű saját erővel rendelkeztek, amely összeg az öt éven belül értékesített ingatlan árából származó 9.565.496,- Ft bevételből, valamint 2.400.000,- Ft összegű lakásépítési kedvezményből (szoc. pol.) tevődött össze. Szintén a Kérelmezők által csatolt „Állami támogatás és kezesség igénylés és nyilatkozat” szerint a fentiekben körülírt építendő családi ház lakószobáinak tervezett száma 3 és fél, az értékesíteni kívánt vagy 5 éven belül értékesített-eladott lakás adata (a becsatolt hiteles tulajdoni lap másolat/adásvételi szerződés szerint) xxx. A címhez tartozó lábjegyzet szerint az adatokat csak használt lakás megvásárlása esetén kell kitölteni. Az értékesített lakás - ugyanezen okiraton a hozzá mellékelt

szerződés szerint feltüntetett - forgalmi értéke (vételára) 12.000.000,- Ft volt. A mellékletként jelölt szerződés jelen eljárásban nem került csatolásra. A fentieket a felek egyike sem vitatta. Nem volt vitás a felek között az sem, hogy az okiratban az öt éven belül értékesített ingatlan árából származó bevételként megjelölt 9.565.496,- Ft összeg meghatározása úgy történt, hogy az xxx ingatlan vételárából (12 millió Ft) levonásra került az xxx Bank által kiállított okiraton szereplő 2.434.504,- Ft, amely összeg a Kérelmezők által a támogatás nyújtásáról szóló szerződés megkötését megelőző 5 éven belül értékesített lakás eladási árából kiegyenlített, az xxx Bank által nyújtott lakáscélú hitelintézeti kölcsön összege. Az xxx Bank által lakáscélú hiteltörlesztés adókedvezményének igénybevételéhez kiállított, rendelkezésre álló igazolás szerint a megjelölt összeg a Kérelmezők által, az xxx Bank-kal 2002. október 28. napján xxx számon megkötött kölcsönszerződés alapján a 2004. adóévben befizetett összeg. (A lefolytatott eljárás során nem sikerült tisztázni, hogy miért ez az összeg került levonásra a lakás vételárából annak ellenére, hogy az xxx Bank által 2005. szeptember 28-án kiállított igazolás szerint V.I-nek az xxx Bank-kal kötött xxx számú kölcsöne 2004. augusztus 23-án megszűnt. Az igazolás rögzíti, hogy V.I. a 2.500.000,- Ft hitelösszeget használt lakás vásárlására használta fel és 2005. augusztus 23-án a teljes visszafizetés összege 2.212.523,- Ft volt.) Fentiekből eredően a felek között vita nem volt. A felek között a vitás helyzet a harmadik gyermek után igénybe vehető kedvezmény igénylése során keletkezett, amikor a Kérelmezők által feltüntetésre került az xxx szám alatti ingatlan, mint 2004. augusztus 04. napján értékesített lakástulajdon. A pénzügyi szolgáltató 2008. november 25-én kelt levelében szólította fel a Kérelmezőket a 2.400.000,- Ft összegű lakásépítési kedvezmény, valamint az 506.128,- Ft összegű kamata 8 napon belül történő visszafizetésére azzal, hogy ellenkező esetben a követelést jogi úton érvényesíti. A Kérelmezők a felhívásnak nem tettek eleget, vitatták annak jogszerűségét. Ezt követően a pénzügyi szolgáltató a Magyar Államkincstár felé élt bejelentéssel. A Magyar Államkincstár xxx Regionális Igazgatóság, mint I. fokú lakásügyi hatóság kötelezte a Kérelmezőket 2.400.000,- Ft lakásépítési kedvezmény és összesen 838.220,- Ft kamata 15 napon belüli visszafizetésére. Ezen határozat a Kérelmezők fellebbezése folytán eljáró Magyar Államkincstár Központ, mint másodfokú Lakástámogatási Hatóság Támogatásokat Közvetítő Főosztálya 2010. november 26-án kelt határozatával vált jogerőssé. A visszafizetési kötelezettség elsődleges oka, hogy a Kérelmezők az xxx ingatlant a támogatási szerződés megkötését megelőző 5 éven belül értékesítették, de az abból befolyt vételarat, mint saját erőt nem vették számításba.

A Rendelet szerződéskötéskor hatályos 4. §-a szerint: „A közvetlen támogatás nyújtásának feltétele továbbá, hogy az igénylő a rendelkezésére álló anyagi eszközöket az építési költség (vételár) kiegyenlítésére használja fel. Az igénylő rendelkezésére álló anyagi eszközként kell számításba venni a támogatás nyújtásáról szóló szerződés megkötését megelőző 5 éven belül értékesített lakásának az eladási árát is, csökkentve az azt terhelő és visszafizetett önkormányzati és munkáltatói támogatás, valamint a kiegyenlített lakáscélú hitelintézeti kölcsön összegével.”

A Rendelet 18. §-ának (1) bekezdése szerint: „A közvetlen támogatások és a kamattámogatások igénybevételi feltételeinek meglétét a folyósító hitelintézet vagy a kölcsönt nyújtó biztosítóintézet (a továbbiakban együtt: hitelintézet) köteles ellenőrizni. A lakásépítési kedvezmény, valamint a fiatalok otthonteremtési támogatása - e rendelet 5. és 7. §-ában szabályozott - személyi feltételeinek meglétét az igénylő lakóhelye szerinti települési önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) jegyzője igazolja a folyósító hitelintézetnek.”

A Rendelet 18. §-ának (4) bekezdés kimondja: „Ha az igénylő a hitelintézetnek vagy az igazolást kibocsátónak valótlan adatot tartalmazó nyilatkozatot tett, és ez alapján jutott közvetlen támogatáshoz, illetőleg kamattámogatáshoz, akkor az igénylő a folyósított összeget az igénybevétel napjától a Ptk. 232. §-a szerint számított kamataival együtt köteles visszafizetni.”

Jelen eljárásban a pénzügyi szolgáltató bankfiókjában a 2004. évben az előzetes tájékoztató, majd a 2005. évben a támogatás igénylése során személyesen folytatott egyeztetések alkalmával elhangzottak nem voltak rekonstruálhatóak. A pénzügyi szolgáltató a Kérelmezők előadását vitatta. Aggálymentesen megállapítható volt azonban, hogy a pénzügyi szolgáltató tudomása volt arról, hogy a Kérelmezők a támogatási szerződés megkötését megelőző 5 éven belül ingatlant értékesítettek. A pénzügyi szolgáltató a Kérelmezők rendelkezésére álló saját erő kimutatásakor számolt az értékesített ingatlan (xxx lakás) 12.000.000,- Ft-os vételárával. Nem vitás a felek között az sem, hogy az önerő számítása során ezen ingatlan vételárából az xxx Bank igazolása alapján levonásra került 2.434.504,- Ft.

A Rendelet 4. §-a szerint az építési költség kiegyenlítésére történő felhasználás kötelezettsége alól csupán az értékesített lakást terhelő és visszafizetett önkormányzati és munkáltatói támogatás, valamint a kiegyenlített lakáscélú hitelintézeti kölcsön összege vonható ki.

Az eljáró tanács álláspontja szerint, amennyiben a pénzügyi szolgáltató a támogatások igénybevételi feltételeinek ellenőrzésére vonatkozó jogszabályi kötelezettségének az elvárható gondossággal eleget tett

volna, úgy késedelem nélkül felismerhette volna, hogy a Kérelmezők a feltüntetett xxx ingatlan mellett más ingatlant is értékesítettek a támogatás nyújtása feltételeinek vizsgálata szempontjából értékelendő időintervallumban. Az eljárás során megállapítást nyert, hogy a pénzügyi szolgáltató rendelkezésére álló iratok hiányosak voltak és így ellentmondásosnak tűntek. A hiányzó iratok beszerzése és az ellentmondás feloldása a pénzügyi szolgáltatónak kötelezettsége volt, illetőleg lett volna. Ezen kötelezettsége nem teljesítéséért, illetőleg a nem teljesítéséből eredő károkért való helytállás alól való mentesüléséhez nem vezet, hogy a Kérelmezők milyen tartalmú nyilatkozatot tettek.

A pénzügyi szolgáltató kötelessége ellenőrizni a Kérelmezők rendelkezésére álló saját erő összegének meghatározása során alkalmazott levonás jogszerűségét, azaz a levonás jogcímét és összegét. Amennyiben ellenőrzési kötelezettségének elvárható gondossággal eleget tett volna, úgy az xxx ingatlan tulajdoni viszonyai, értékesítésének ténye nyilvánvalóvá vált volna és az értékesítés során keletkezett bevétel a Kérelmezőknél saját erőként jelentkezett volna. A Kérelmezők nyilatkozataira figyelemmel nyilvánvaló, hogy a tulajdonukban állt két ingatlan értékesítése nem a valós forgalmi értéken történt, vagy legalábbis nem a valós forgalmi érték került feltüntetésre az adásvételi szerződésekben, így jelen eljárásban az ingatlanok valós értéke nem volt megállapítható.

Az eljáró tanács nem osztotta a pénzügyi szolgáltató azon álláspontját, hogy a támogatáshoz a Kérelmezők annak ellenére jutottak hozzá, hogy arra nem voltak jogosultak, mert a támogatás vagyonukban növekedést okozott, ezért a visszafizetésre kötelezéssel a vagyonuk nem csökkent, azaz nem merült fel káruk, továbbá, hogy a Kérelmezők az utólagos kedvezményre jogszabály alapján nem jogosultak, így elmaradt haszon sem állapítható meg.

Ezen kérdések megalapozott eldöntéséhez nélkülözhetetlen az ingatlanok valós értékének meghatározása, mert ezen adatok ismeretében vizsgálható, hogy a Kérelmezők jogosultak voltak-e, lettek volna-e a támogatás igénybevételére mind a 2005. évben, mind a 3. gyermek megszületése után.

A támogatás nyújtása szempontjából jelen ügyben irányadó, a lakásépítés telekárát nem tartalmazó 21 millió forintos átlagköltsége, mint felső határ alapján további vizsgálat nélkül nem zárható ki, hogy a Kérelmezők a támogatás igénybevételére jogosultak lehettek.

A Ptk. 318. §-ának (1) bekezdése szerint: *„A szerződésszegésért való felelősségre, valamint a kártérítés mértékére a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a kártérítés mérséklésének - ha a jogszabály kivételt nem tesz - nincs helye.”*

A Ptk. 339. §-ának (1) bekezdés értelmében: *„Aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.”*

A fentiekben részletesen kifejtettek alapján az eljáró tanács jogi álláspontja szerint a pénzügyi szolgáltató magatartása jogellenes volt, amely jogellenes magatartásával okozati összefüggésben a Kérelmezőknek kára keletkezett. A Kérelmezők tulajdonában állt ingatlanok valós forgalmi értékének ismerete hiányában nem volt megállapítható, hogy a támogatásként folyósított 2.400.000,- Ft, illetőleg a további 1.400.000,- Ft kárnak minősül-e. Az eljáró tanács álláspontja szerint a rendelkezésre álló adatok alapján megállapítható volt, hogy a Magyar Államkincstár xxx Regionális Igazgatóság, mint I. fokú lakásügyi hatóság kötelező határozata alapján megfizetendő 838.220,- Ft összegű kamat kárként merült fel a Kérelmezőknél, amelynek megfizetésére alappal tartanak igényt.

A Ptk. 340. §-ának (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy *„A károsult a kár elhárítása, illetőleg csökkentése érdekében úgy köteles eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Nem kell megtéríteni a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy a károsult e kötelezettségének nem tett eleget.”*

A Ptk. 4. §-ának (1) bekezdésében megfogalmazott általános követelmény, hogy *„A polgári jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során a felek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni.”*

A Ptk. hivatkozott rendelkezései alapján a károsultaknak a kár megelőzése érdekében az adott helyzetben általában elvárható módon kell eljárniuk, így a kárveszélyes helyzeteket kerülniük kell. A rendelkezésre álló iratok, adatok, így a Kérelmezők nyilatkozata is azt támasztják alá, hogy a Kérelmezők magatartása sem felel meg maradéktalanul a Ptk-ban megfogalmazott elvárásoknak. Az eljáró tanács elfogadta a Kérelmezők azon nyilatkozatát, hogy amennyiben a pénzügyi szolgáltató ügyintézői megfelelően tájékoztatják őket arról, hogy az 5 éven belül eladott valamennyi ingatlanuk vételárát rendelkezésükre álló anyagi eszközként (saját erőként) számításba kell venni, úgy mindkettő ingatlant, illetőleg azok eladási árát feltüntették volna az igénylő okiraton, valamint, hogy a visszafizetési kötelezettséggel nem járó támogatást szerették volna igénybe venni a pénzügyi szolgáltató által nyújtott kölcsön helyett. A Kérelmezők nyilatkozatai azonban nem hagytak kétséget afelől, hogy az adásvételi szerződésekben nem a valós forgalmi értékeket tüntették fel. Az eljáró tanács nem látta megalapozottnak a Kérelmezők azon hivatkozását, hogy az a tény, hogy a

pénzügyi szolgáltató által alkalmazott nyomtatványon „Az értékesíteni kívánt vagy 5 éven belül értékesített-eladott lakás adata” cím egyes számot használ, valamint a hozzá tartozó rovat tagolása is egyetlen ingatlan feltüntetését alapul véve került kialakításra, ezért alappal jutottak arra a következtetésre, hogy elegendő egyik ingatlan és az értékesítéséből származó bevétel számításba vétele. Ezen következtetés helyességét cáfolja a kifogásolt nyomtatvány további némely pontja, így pl. az együttköltöző személyek felsorolására 4 sor, a 6. életévét be nem töltött gyermekek megnevezésére 2 sor áll rendelkezésre, amelyből nyilvánvalóan nem vonható le okszerűen az a következtetés, hogy a család csak 4 tagú lehet, illetőleg hogy a családnak csak a megnevezett 4 tagja költözhet a támogatással megszerezni kívánt új ingatlanba.

A Kérelmezők a károsodásuk bekövetkezéséhez magatartásukkal maguk is hozzájárultak, amelynek mértékét az eljáró tanács a körülmények értékelése és mérlegelése útján a kár 35 %-ában határozott meg, míg a pénzügyi szolgáltató az egyetemleges jogosult Kérelmezők kárának 65 %-át köteles viselni.

A kármegosztás arányának meghatározása során értékelte az eljáró tanács, hogy a pénzügyi szolgáltatónak a tevékenységére vonatkozó jogszabályokat maradéktalanul ismernie kell. A jogszabályok hatályos szövegének, azok módosításának megismeréséhez szakapparátussal rendelkezik. Tekintettel arra, hogy tevékenységénél fogva folyamatosan figyelemmel kíséri a pénzügyi tárgyú jogszabályok módosítását, megismerheti a módosítás indokait, a jogszabályokkal elérni kívánt célt, míg ügyfeleik, így a Kérelmezők is, esetileg, tipikusan szakirányú képzettség nélkül kényszerülnek azok megismerésére, értelmezésére, amely nyilvánvalóan súlyosabb terhet ró rájuk, mint a pénzügyi szolgáltatóra és nagyobb a tévedés lehetősége. A pénzügyi szolgáltató köteles gondoskodni arról, hogy ügyintézői felkészültek legyenek és a jogszabályok maradéktalan betartásával, a jóhiszeműség, a tisztesség és a kölcsönös együttműködés követelményét is szem előtt tartva segítsék ügyfeleiket.

Fentiekre figyelemmel az eljáró tanács nem fogadta el a pénzügyi szolgáltató azon érvelését, hogy a Kérelmezőknek kellett tisztában lenniük a támogatás feltételeivel, mert azt szabályosan kihirdetett, kógens jogszabály egyértelműen határozta meg, ezért az ügyben a Kérelmezők felróhatósága állapítható meg, így kárigényt nem érvényesíthetnek. Nem osztotta továbbá a pénzügyi szolgáltató azon álláspontját sem, hogy a Kérelmezők *„kártérítési igénye a joggal való visszaélés esetét valósítaná meg, ugyanis a Ptk. 4. § (4) bekezdése alapján saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki sem hivatkozhat”*.

Az eljáró tanács rámutat, hogy a Ptk. 4. § (4) bekezdésének utolsó fordulata kimondja, hogy *„Aki maga sem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, a másik fél felróható magatartására hivatkozhat.”*

A joggal való visszaélés tilalmát a Ptk. 5. §-ának (1) bekezdése mondja ki. A joggal való visszaélés eseteit az 5. § (2)-(3) bekezdése határozza meg. E szerint: *„(2) Joggal való visszaélésnek minősül a jog gyakorlása, ha az a jog társadalmi rendeltetésével össze nem férő célra irányul, különösen ha a nemzetgazdaság megkárosítására, a személyek zaklatására, jogaik és törvényes érdekeik csorbitására vagy illetéktelen előnyök szerzésére vezetne. (3) Ha a joggal való visszaélés jogszabály által megkívánt nyilatkozat megtagadásában áll, és ez a magatartás nyomós közérdeket vagy különös méltánylást érdemlő magánérdeket sért, a bíróság a fél jognyilatkozatát ítéletével pótolhatja, feltéve, hogy az érdeksérelem másképpen nem hárítható el. A jognyilatkozat pótlására különösen akkor kerülhet sor, ha a jognyilatkozat megtételét illetéktelen előny juttatásától tették függővé.”*

A tanács a Kérelmezők részéről nem látott megvalósulni a fentiekben ismertetett szabályokba ütköző magatartást.

A pénzügyi szolgáltató jelen ügy válasziratában alávetési nyilatkozatot tett, így a Pénzügyi Békéltető Testület eljáró tanácsa a Pszvtv. 94. § a) pontja alapján kötelezést tartalmazó határozatot hozott.

Budapest, 2012. március 14.

dr. Sándor Roland s.k.,  
az eljáró tanács elnöke

Mohosné dr. Jakab Ágnes s.k.,  
az eljáró tanács tagja

Rajki Klára s.k.,  
az eljáró tanács tagja