

A-PBT-A-549/2012. Ajánlás

A Pénzügyi Békéltető Testület a dr. K.É. ÜI (eljáró ügyvéd: dr. N-né dr. K.É. ügyvéd) által képviselt E.Z-nek és E.Z-nének (a továbbiakban együttesen: Kérelmező) az **FHB Kereskedelmi Bank Zrt.** (1082 Budapest, Üllői út 48., a továbbiakban: Kereskedelmi Bank) és az **FHB Jelzálogbank Nyrt.** (1082 Budapest, Üllői út 48., a továbbiakban: Jelzálogbank, illetve a Kereskedelmi Bank és a Jelzálogbank a továbbiakban együttesen: pénzügyi szolgáltatók) ellen benyújtott kérelmére indult pénzügyi fogyasztói jogvita rendezésére irányuló eljárásban, a 2012. június 14. napján megtartott meghallgatáson az alábbi

AJÁNLÁST

hozta:

A Pénzügyi Békéltető Testület eljáró tanácsa ajánlja a Kereskedelmi Banknak, hogy jelen határozat kézhezvételétől számított 60 napon belül az xxx szerződésszámú hitelkiváltási célú kölcsönszerződés rendelkezései szerint folyósítsa a kölcsönt a Kérelmezőnek.

A Pénzügyi Békéltető Testület eljáró tanácsa ajánlja a Jelzálogbanknak, hogy a fenti kölcsönt a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény, 2011. december 23-án hatályos 200/B. §-ban foglaltaknak megfelelően, 2011. december 23-ai értéknappal fordítsa az xxx és az xxx hitelazonosító számú kölcsönök rögzített árfolyamon történő végtörlesztésére.

Ezenkívül a Pénzügyi Békéltető Testület eljáró tanácsa ajánlja a Jelzálogbanknak és a Kereskedelmi Banknak egyetemesen, hogy a Kérelmező által 2012. január 1-től az xxx és az xxx hitelazonosító számú kölcsönök törlesztésére megfizetett összegekkel számoljon el, akként mintha az xxx számú kölcsönszerződés alapján a kölcsön folyósítására és a rögzített árfolyamon történő végtörlesztésre 2011. december 23-án sor került volna.

A Pénzügyi Békéltető Testület felhívja a Jelzálogbankot arra is, hogy a fenti rögzített árfolyamon történő végtörlesztés teljesítését követő 8 napon belül adja ki a Kérelmező részére az xxx és az xxx hitelazonosító számú kölcsönök biztosítékát képező ingatlan(ok)ra bejegyzett jogainak törlésére vonatkozó engedélyt.

Az ajánlás 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, a kérelem meghallgatás nélküli elutasításának lett volna helye.

A pénzügyi szolgáltatók az ajánlás hatályon kívül helyezését a fentiekén túl – az ajánlás részére történt kézbesítésétől számított tizenöt napon belül – akkor is kérheti a Fővárosi Törvényszéktől, ha az ajánlás tartalma nem felel meg a jogszabályoknak.

Ha a Kereskedelmi Bank és/vagy a Jelzálogbank az ajánlásnak nem tesz eleget, a Pénzügyi Békéltető Testület – a Kérelmező nevének megjelölése nélkül – jogosult a jogvita tartalmának rövid leírását és az eljárás eredményét – legkorábban az ajánlásnak a pénzügyi szolgáltatók részére történt kézbesítésétől számított hatvan nap elteltével – nyilvánosságra hozni.

A Pénzügyi Békéltető Testület döntését a Psztv. 94. §-ának b) pontja, 97. §-a, valamint 100. §-ának (1) bekezdése alapján hozta meg. Az ajánlás nem érint a Kérelmező azon jogát, hogy igényét bírósági úton érvényesítse.

A Pénzügyi Békéltető Testület felhívja a Kérelmezőt és a pénzügyi szolgáltatókat, hogy a jelen ajánlás végrehajtásáról az ajánlás kézhezvételét követő 60 napon belül írásban tájékoztassák a Testületet.

INDOKOLÁS

A Pénzügyi Békéltető Testület a rendelkezésére álló dokumentumok és a Felek előadásai alapján a következő tényállást állapította meg:

A Kérelmező és a Jelzálogbank 2004. november 17-én, xxx Hitelazonosító számon, „*Ingatlan jelzálogjoggal biztosított szabadfelhasználású jelzálogkölcsön szerződés deviza-alapú kölcsönhöz*” elnevezéssel kölcsönszerződést (a továbbiakban: Szerződés I.) kötöttek. A Szerződés I.-t zálogkötelezettként E.L., E.L-né és E.B.L. is aláírták. A Szerződés I.-ben a kölcsön összege 70.300,- svájci frankban, a kölcsön végső lejáratá 2015. január 08-ban, az első 6 hónapban érvényes éves kamatláb pedig 4,25%-ban került meghatározásra.

A Kérelmező és a Jelzálogbank 2005. november 10-én, xxx Hitelazonosító számon, „*Ingatlan jelzálogjoggal biztosított szabadfelhasználású jelzálogkölcsön szerződés deviza-alapú kölcsönhöz*” elnevezéssel egy további kölcsönszerződést (a továbbiakban: Szerződés II.) is kötöttek. A Szerződés II.-t zálogkötelezettként E.L., E.L-né és E.B.L. is aláírták. A Szerződés II.-ben a kölcsön összege 34.300,- svájci frankban, a kölcsön végső

lejáratára 2016. január 08-ban, az első 6 hónapban érvényes éves kamatláb pedig, 4,05%-ban került meghatározásra.

A Kérelmező a Szerződés I. és a Szerződés II. alapján fennálló teljes tartozását a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) 200/B. §-ában biztosított lehetőséggel élve rögzített árfolyamon (180 forint/svájci frank), végtörlesztéssel (a továbbiakban: Végtörlesztés) kívánta rendezni. Végtörlesztési igényét a Kérelmező írásban, a Jelzálogbank által rendszeresített formanyomtatványon többször, utoljára 2011. október 25-én jelentette be, amelyben – a Jelzálogbank által ellenjegyzett módon – arról is nyilatkozott, hogy a teljesítéshez szükséges forintfedezetet a „bankcsoporton belüli hitelkiváltás”-sal kívánja biztosítani és ennek megfelelően, október 25-én egy kölcsönkérelmet nyújtott be a Kereskedelmi Bank részére.

A Jelzálogbank a Végtörlesztési igénybejelentést november 8-án kelt levelében, *Értesítés előtörlesztés bejelentésének befogadásáról* címen (a továbbiakban: Befogadó nyilatkozat) igazolta vissza. Mind a Kérelmező, mind pedig a Jelzálogbank a Végtörlesztés kapcsán, Szerződés I. és a Szerződés II. tekintetében külön-külön formanyomtatványokat használtak.

A Végtörlesztés tervezett időpontját a Kérelmező és a Jelzálogbank a Végtörlesztés során kiállított okiratokban egyező akaratú 2011. november 25-ében határozták meg, míg a Hpt. 200/B. §-ában a teljesítésre meghatározott 60 nap utolsó napja (az október 25-i bejelentésre figyelemmel) 2011. december 24. napja, szombat volt.

A Szerződés I.-hez kapcsolódó Befogadó nyilatkozatban a Jelzálogbank az előtörlesztés (a Hpt. szóhasználatában a végtörlesztés) teljes összegét 2011. november 25-ére számolva, várhatóan: 24.145,46 svájci frankban (illetve 4.346.183,- forintban), míg a Szerződés II. tekintetében 15.479,58 svájci frankban (illetve 2.786.324,- forintban) határozta meg.

A Kérelmező és a Kereskedelmi Bank 2011. november 29-én, xxx szerződésszámon, „*FHB Optimum Hitel önálló zálogjoggal biztosított hitelkiváltási célú kölcsönszerződés szerződéskötéssel járó költségek finanszírozásával referencia kamat alkalmazásával*” elnevezéssel kölcsönszerződést (a továbbiakban: Hitelkiváltó szerződés) kötöttek. A Hitelkiváltó szerződést zálogkötelezettként E.L., E.L-né és E.B.L. is aláírták. A Hitelkiváltó szerződésben az aláírók a kölcsön összegét 7.585.787,- forintban, míg célját a Kérelmező a Jelzálogbankkal szemben fennálló, a Szerződés I. és a Szerződés II.-ből eredő teljes tartozása rendezésében határozták meg, és ezen belül azt is részletezték, hogy a kölcsön összegéből 4.572.000,- forintot a Szerződés I., míg 2.900.000,- forintot a Szerződés II. lezárására kívánják fordítani. (4.572.000,- + 2.900.000,- + 113.787,- folyósítási jutalék = 7.585.787,- forint)

A Hitelkiváltó szerződés – a jogvita megítélése szempontjából – további lényeges rendelkezései a következők voltak:

„1.3. A Kölcsönt a Hitelező ... valamennyi folyósítási feltétel maradéktalan teljesülését követő 5, azaz öt munkanapon belül forintban folyósítja akként, hogy...

1.4. Adós tudomásul veszi és vállalja, hogy amennyiben a Kölcsön összege nem fedezné az 1.1.2. pontban meghatározott hitelkiváltási cél megvalósítását, úgy a különbözetet Adós köteles a folyósítás napját követő 15, azaz tizenöt munkanapon belül a kiváltandó kölcsönt nyújtó hitelintézet részére közvetlenül megfizetni.

1.5. Ha a Kölcsön folyósításának valamennyi feltétele legkésőbb 2012., azaz kettőezertizenkettedik év február hónap 20., azaz huszadik napjáig nem teljesül, a Hitelezőt a Kölcsön rendelkezésre bocsátásának kötelezettsége nem terheli.

2. A kölcsön folyósításának együttes feltételei

2.1 ... a FHB Jelzálogbank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság javára 6.000.000,- Ft, azaz hatmillió forint és járulékai erejéig xxx határozatszámú alapított jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat az illetékes földhivatal határozattal törölte...”

A Kérelmező a Hitelkiváltó szerződésben meghatározott folyósítási feltételeket egy kivétellel, a pénzügyi szolgáltatók által sem vitatottan már 2011. december 2-án teljesítette. A hiányzó feltétel, a Jelzálogbank javára, 6 millió forint és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó földhivatali határozat (a továbbiakban: Törlési határozat) benyújtása volt.

A Kereskedelmi Bank 2011. december 9-én hivatalosan átvette a Kérelmező azon kérelmét, amit a Jelzálogbank felé fogalmazott meg, amelyben a korábbi megszűnt, 6 millió forintos kölcsöne tekintetében kéri a Jelzálogbanktól a törlési engedély kiadását annak érdekében, hogy a földhivatalban a Törlési határozatot meghozzák. Ezt a törlési engedélyt a Kérelmező a Kereskedelmi Bank székesfehérvári fiókjába kérte megküldeni (abba a fiókba, ahol magát a kérelmet is leadta). A Jelzálogbank törlési engedélyét a Kérelmező december 13-án átvette és az alapján a földhivatalban kérte a Törlési határozat meghozatalát.

A Törlési határozat 2011. december 21-én a Kereskedelmi Bank birtokában volt, amely ezt követően a kölcsönt csak 2011. december 28-án folyósította.

A Jelzálogbank 2012. január 30-án kelt levelében arról tájékoztatta a Kérelmezőt, hogy a Szerződés I. és a Szerződés II. tekintetében a Végtörlesztés meghiúsult, mert „a törvényi 60 napos határidő 2011. december 27. napján letelt, de ezen időpontig végtörlesztés az Ön részéről nem történt.”

A Kérelmező a meghiúsult Végtörlesztés miatt a pénzügyi szolgáltatóknál többször írásban panaszt tett és továbbra is kérte annak végrehajtását. A pénzügyi szolgáltatók a panaszt elutasították.

Ezt követően a Kérelmező 2012. április 19-én érkezett és május 8-án hiánypótlás keretében kiegészített kérelmével fordult a Pénzügyi Békéltető Testülethez, pénzügyi fogyasztói jogvita rendezése érdekében. Beadványában a Kérelmező annak lehetővé tételét kérte, hogy a Szerződés I. és Szerződés II.-ből fennálló tartozását, a Hpt. 200/B. §-ban biztosított lehetőséggel élve, rögzített árfolyamon, visszamenőlegesen, a Kereskedelmi Bankkal kötött Hitelkiváltó szerződés alapján rendezhesse.

A Kérelmező kérelme alátámasztásaként arra hivatkozott, hogy mindenben a pénzügyi szolgáltatók írásban és szóban adott tájékoztatása alapján járt el, a folyósításhoz szükséges feltételeket időben, a Hpt.-ben rögzített 60 nap letelte előtt teljesítette, a Kereskedelmi Bank jóhiszemű, együttműködő magatartása esetén pedig a folyósításra, a folyósítási feltételek teljesítését követő első és második munkanapon is lehetőség lett volna, amely esetben a Végtörlesztésnek minden feltétele időben teljesült volna. Álláspontja szerint a Végtörlesztés meghiúsulása, a hitelkiváltó kölcsön folyósításának indokolatlan elhúzódása nem az ő magatartására vezethető vissza.

A Kérelmező az eljárás során írásban és szóban is leginkább azt nehezményezte, hogy míg a többi folyósítási feltételről, az azzal kapcsolatos teendőkről rögtön, a Hitelkiváltó szerződés közjegyzői okiratba foglalásakor tájékoztatták, az azok teljesítéséhez szükséges dokumentumokat az aláírással egyidejűleg átadták, addig a Törlési határozat hiányát (szükségességét) csak 2011. december 8-án vagy 9-én jelezték számára. A Törlési határozat miatti idővesztésért és emiatt végső soron a Végtörlesztési igény nem teljesítését két okból is különösen sérelmesnek tartotta a Kérelmező. Egyrészt azért, mert az a mögötti kölcsön már évekkel korábban visszafizetésre került, és az nem egy harmadik, idegen bank javára szólt, amelynek a tényleges állapotáról ne lett (lehetett) volna tudomása a Kereskedelmi Banknak. Másrészt azért tartotta sérelmesnek, rosszhiszemű eljárásnak a Törlési határozat körüli banki magatartást, mert a Hitelkiváltó szerződés alapján az új jelzálogjog bejegyzése már – földhivatali okiratokkal igazolhatóan – 2011. november 30-án megtörtént. A földhivatali bejegyzésre pedig csak úgy kerülhetett sor, hogy a korábbi elidegenítési és terhelési joggal rendelkező Jelzálogbank a biztosítéki ingatlan „újabb” megterheléséhez hozzájárul, azaz a Kereskedelmi Banknak már ettől az időponttól (2011. november 30.) valós információi kellettek legyenek a biztosítéki ingatlanról, annak valós terheiről, pontosabban annak tehermentességéről. A Kérelmező számára érthetetlen volt az is, hogy a Kereskedelmi Bank a Hitelkiváltó szerződés alapján kihelyezendő 7,6 millió forint összegű kölcsönt miért nem látta eléggé biztosítottnak a jelzálog szempontjából, akkor, amikor ennek a biztosítéki ingatlanak a hitelfedezeti értékét maga a Kereskedelmi Bank 44 millió forintban határozta meg és az más követelést nem biztosított, csak a hitelkiváltó kölcsönt. A Kérelmező az eljárás során az ellen is kifogást tett, hogy bár a Hitelkiváltó szerződés rendelkezései szerint a kölcsönt csak és kizárólag a Végtörlesztésre lehetett volna felhasználni, ennek ellenére, mint utóbb kiderült a Végtörlesztés meghiúsulását követően a Jelzálogbank a Szerződés I. és II.-ből eredő havi törlesztőrészlet követeléseit ebből az elkülönítetten kezelendő összegből vonta le. A Kérelmező okfejtése alapján, akkor sem értve volna kár, ha a Végtörlesztés meghiúsulásáról rögtön tájékoztatják, és nem csak egy bő hónappal később, hiszen egy időben (például december 27-én) kapott elutasítás alapján még mindig lehetősége lett volna arra, hogy Végtörlesztési igényét újból, december 30-áig ismét benyújtsa. Ez esetben a 28-ai folyósítás nem lett volna elkésett, az nem eredményezte volna a Végtörlesztés – a törvényi 60 nap miatti – elutasítását.

A Kereskedelmi Bank és a Jelzálogbank egy, közös válasziratot nyújtott be, amelyben lényegében sem tartalmában, sem formálisan nem volt különbségtétel a két jogalany között, az egyes kérdésekre adott válaszok során, illetve jogi álláspont ismertetése kapcsán a válaszirat a két jogi személyt „összevonva”, FHB-ként nevesítette. Ebben, a minden szempontból közös válasziratban a pénzügyi szolgáltatók továbbra sem ismerték el a Kérelmező igényét és az eljárás megszüntetését kérték, hivatkozva arra, hogy jogszerűen jártak el, a Végtörlesztéshez szükséges tájékoztatást a Kérelmezőnek megadták, a Végtörlesztésre határidőben a Kérelmező érdekkörében felmerült okból nem került sor, utólag pedig nincs mód arra, hogy a Kérelmező a rögzített, 180 forint/svájci frank árfolyamon végtörleszthessen.

A válasziratban az is kifejtésre került, hogy „A végtörlesztés azért hiúsult meg, mert a végtörlesztésre nyitva álló, törvényben rögzített határidőben a Kérelmező a végtörlesztéshez szükséges teljes összeget nem fizette meg. A Kérelmező a végtörlesztéshez szükséges teljes összeget a Kereskedelmi banktól kívánta felvenni,

azonban a hitel folyósításához szükséges feltételeket késve teljesítette, így annak ellenére, hogy az FHB szerződészerűen járt el, a folyósított hitel célja nem valósult meg, ezért az FHB a hitelt visszavonta, az azután felszámított összegeket a Kérelmezőnek jóváírta, az eredeti állapotot helyre állította.”

A Pénzügyi Békéltető Testület eljáró tanácsának a Kérelmező kérelme alapján indult eljárásban azt kellett vizsgálnia, arról kellett döntést hoznia, hogy egyrészt a Felek a Hitelkiváltó szerződés teljesítése, illetve a Végtörlesztés kapcsán úgy jártak-e el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható. Másrészt pedig arról – alkalmazva a pénzügyi szolgáltatók önmagukkal szemben alkalmazott és megismert egységes kezelést – hogy a pénzügyi szolgáltatók a Hitelkiváltó szerződés tekintetében, és a Végtörlesztési igény végrehajtása során a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően jártak-e el, ezen belül eleget tettek-e tájékoztatási, együttműködési kötelezettségeiknek, a jóhiszemű joggyakorlás követelményének, az egyes szerződések megkötése, teljesítése során figyelemmel voltak-e egymás jogos érdekeire. Ezen túl pedig különösen arról kellett döntést hoznia a tanácsnak, hogy jogvita gyökerét jelentő Törlési határozat hiánya valós kockázatot jelentett volna-e a Kereskedelmi Bank hitelkihelyezésével kapcsolatban, a Törlési határozat beszerzése miatti idővesztés nem lett volna-e elkerülhető a Felek jóhiszemű, együttműködő, a Kérelmező érdekeit is figyelembevevő joggyakorlása esetén.

Az eljáró tanács a Felek által előadottak alapján – az alábbiakban részletesen kifejtettek szerint – arra a következtetésre jutott, hogy a pénzügyi szolgáltatók eljárása nem felelt meg a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 4. §-ának, a 205. § (3) bekezdésének, valamint a 277. § (1) bekezdés c) alpontjának, a 277. § (4) és (5) bekezdéseinek.

Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdés: *„A polgári jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során a felek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni.*

(4) Ha ez a törvény szigorúbb követelményt nem támaszt, a polgári jogi viszonyokban úgy kell eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható...”

Az eljáró tanács a rendelkezésére álló okiratok tartalmát, a Felek által megtett intézkedéseket, a végtörlesztési igénybejelentés 2011. október 25-ei időpontjától, a Végtörlesztés meghírusulásáról szóló, 2012. január 30-án kelt levél kézbesítéséig terjedő időszakot folyamatában, összefüggéseiben vizsgálta és értékelte, melynek során arra a meggyőződésre jutott, hogy a Kérelmező a Hpt. 200/B. §-a szerinti Végtörlesztés sikeres lebonyolítása, illetve a Hitelkiváltó szerződés teljesítése érdekében az adott helyzetben általában elvárható módon, jóhiszeműen, a pénzügyi szolgáltatókkal együttműködve, mindenben azok előírásainak megfelelően járt el.

Ptk. 205. § (3) bekezdés: *„A felek a szerződés megkötésénél együttműködni kötelesek, és figyelemmel kell lenniük egymás jogos érdekeire. A szerződéskötést megelőzően is tájékoztatniuk kell egymást a megkötendő szerződést érintő minden lényeges körülményről.”*

Ptk. 277. § (1): *„A szerződéseket tartalmuknak megfelelően, a megszabott helyen és időben, a megállapított mennyiség, minőség és választék szerint kell teljesíteni. A szolgáltatásnak a teljesítés időpontjában*

c) alkalmasnak kell lennie a jogosult által meghatározott célra, ha azt a jogosult a szerződéskötés időpontjában a kötelezett tudomására hozta, és abba a kötelezett beleegyezett,...”

Ptk. 277. § (4) bekezdés: *„A felek a szerződés teljesítésében együttműködésre kötelesek. A kötelezettnek a szerződés teljesítése érdekében úgy kell eljárnia, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, a jogosultnak pedig ugyanilyen módon elő kell segítenie a teljesítést.*

(5) A felek a szerződés teljesítését érintő minden lényeges körülményről kötelesek egymást tájékoztatni.”

Az idézett jogszabályi rendelkezések alapján (is) az eljáró tanács maradéktalanul elfogadta a Kérelmező azon álláspontját, hogy ügyintézésé során mindent megtett annak érdekében, hogy a Hitelkiváltó szerződés alapján a kölcsön folyósítására időben sor kerüljön, továbbá azért hogy a Jelzálogbank a Végtörlesztést a vonatkozó Hpt. rendelkezések alapján lebonyolíthassa.

Megállapította továbbá azt is, hogy a Hitelkiváltó szerződésben meghatározott „igazi” (a valós hitelkockázatot kezelő) folyósítási feltételeket a Kérelmező már 2011. december 2-án teljesítette. Az utolsó, a Törlési határozathoz kapcsolódó feltétel nem jelentett valós, tényleges kockázatkezelést a Kereskedelmi Banknak, hiszen a mögött egy korábbi, a bankcsoporthoz tartozó Jelzálogbank által folyósított és részére már visszafizetett kölcsön, azaz egy megszűnt hitelszerződés volt, amelynek valós tartalma, aktuális állapota – az egy bankcsoporthoz tartozó két pénzügyi szolgáltató közötti szoros kapcsolat alapján is – rendkívül rövid idő alatt megállapítható volt.

Az eljáró tanács által megismert okiratok és előadások alapján ez a tény – az előírt feltétel kiüresedett, annak teljesítése nem jelenti egy valós kockázatnak a kezelését – a Kereskedelmi Bank által jóval december 21-ét (Törölő határozat benyújtása) megelőzően ismert kellett legyen. A javára szóló új – a hitelkiváltó kölcsönt biztosító – jelzálogjog bejegyzésére ugyanis csak úgy kerülhetett sor 2011. november 30-án, hogy ahhoz az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM

rendelet 28. § (3) bekezdésében előírtaknak megfelelően előzetesen a Jelzálogbank (mint az elidegenítési és terhelési jog jogosultja) hozzájárult. Az ehhez szükséges egyeztetést (konkrétan milyen összegű követelés van a földhivatali bejegyzés mögött aktuálisan), a hozzájárulás beszerzését, az új jelzálogjog bejegyeztetését ténylegesen végző Kereskedelmi Banknak kellett szükségképpen végrehajtania, és ebből következően – prudens banki magatartást feltételezve – már 2011. november 30-án tudomása kellett legyen arról is, hogy a korábbi bejegyzés mögött, ténylegesen milyen összegű követelés áll (vagy éppen már nem áll, ahogy a konkrét esetben is volt). (Az eljáró tanács által ismert az az általános banki gyakorlat, mely szerint a jogot keletkeztető bejegyzések esetében mindig a bank jár el, míg a jogok törlése esetében mindig az ügyfél, azaz mindig az a fél, akinek az érdekében áll az adott földhivatali eljárás.)

Abban az – elméletileg elképzelhetetlen esetben, – ha ezt az előzetes hozzájárulást a földhivatal a konkrét esetben nem kérte, akkor pedig az utolsó folyósítási feltétel súlytalanságáról a Kereskedelmi Banknak, a Kérelmező által december 9-én a nála leadott (törlési engedélyre vonatkozó) kérelemből, illetve a Jelzálogbank által december 13-án kiadott, a Kereskedelmi Bank által átvett és a Kérelmezőnek továbbadott törlési engedélyből kellett tudomást szereznie. Mindezek alapján tehát egyértelmű, hogy a Kereskedelmi Banknak jóval december 21-ét megelőzően pontos, megbízható információja kellett legyen arról, hogy az utolsó folyósítási feltétel, nem egy igazi, valós problémát, kockázatot kezelő feltétel.

Erre tekintettel az eljáró tanács a pénzügyi szolgáltatók azon érvelését, miszerint a Törlési határozat a Kérelmező által ismert, a Hitelkiváltó szerződés aláírásával elfogadott feltétel volt, és így annak a beszerzése miatti idővesztés csak a Kérelmezőnek róható fel, ahogy a Végtörlesztés megghiúsulása is, nem fogadta el, azt formális kifogásnak tekintette és nem érdemi, megalapozott, jogilag alátámasztott védekezésnek.

Mind a Kereskedelmi Banknak, mind pedig a Jelzálogbanknak már 2011. október 25-étől írásbeli dokumentumok (kölcsönkérelem, végtörlesztési igénybejelentés) alapján tudomása volt arról egyrészt, hogy a Kérelmező fennálló tartozását a Hpt. 200/B. §-a alapján, Végtörlesztéssel kívánja rendezni, másrészt pedig arról, hogy a Kérelmező a Végtörlesztéshez szükséges forintösszeget teljes egészében a bankcsoporthoz tartozó Kereskedelmi Banktól felvett forinthiteltől kívánja biztosítani. A pénzügyi szolgáltatók előtt az is tudott volt, hogy a hitelkiváltó kölcsön meghatározott időpontig történő folyósításának, a Hitelkiváltó szerződésben nevesített hitelcélra, a Hpt.-ben megadott jogvesztő határidőkre tekintettel rendkívüli jelentősége volt.

Az eljáró tanács a jogvita megítélése során arra is figyelemmel volt, hogy a Kérelmező az utolsó folyósítási feltételt (ismételten hangsúlyozva annak ellenére, hogy annak beszerzése nem jelentette egy valós hitelezési kockázat kezelését, elhárítását) is időben, 2011. december 21-én teljesítette, vagyis december 23-áig (a konkrét esetben a Végtörlesztés törvényi határidejének utolsó napjáig) még lehetőség lett volna a folyósításra, a Hitelkiváltó szerződés a Kérelmező érdekeit is figyelembe vevő teljesítésére. A Kereskedelmi Bank azonban nem így járt el, a kölcsönt csak az utolsó pillanatban folyósította.

Ebből a szempontból felmerült annak a kérdése is, hogy a Kereskedelmi Bank magatartása nem ütközött-e a Ptk. 5. § (2) bekezdésben nevesített joggal való visszaélés tilalmába, azzal, hogy bár a folyósítási feltételeket a Kérelmező időben (december 21-én) teljesítette, a folyósítás napjának rendkívüli jelentőségéről tudott (Végtörlesztés, jogvesztő 60 napos határidő), ennek ellenére a kölcsönt ténylegesen csak egy olyan időpontban folyósította, ami a Kérelmezőnek már rendkívül súlyos sérelemmel járt, kárt okozott. Az eljáró tanács számára az nem volt kérdéses, hogy a Kereskedelmi Bank a Hitelkiváltó szerződés alapján formálisan jogosult volt a folyósítási feltételek teljesítését követő 5 munkanapon belül folyósítani, az azonban más kérdés, hogy bármilyen jogilag védhető oka, indoka volt-e arra, hogy ezzel a joggal ténylegesen is éljen (csak az utolsó pillanatban folyósítson) akkor, ha tudottan a másik oldalon ezzel súlyos sérelmet okoz.

A fenti tények, azon belül különösen a felesleges, elkerülhető idővesztés eredményező a Törlési határozat beszerzésével kapcsolatos körülmények, jogilag nehezen védhető utolsó pillanatban történő folyósítás, valamint az idézett jogszabályi rendelkezések alapján az eljáró tanácsnak az a meggyőződése, hogy a pénzügyi szolgáltatók a jelen eljárásban vizsgált esetben nem a Ptk. alapvető rendelkezéseinek, a jóhiszeműség, tisztesség követelményeinek megfelelően, a Kérelmező érdekeit és a Hitelkiváltó szerződés célját is szem előtt tartva, a Kérelmezővel együttműködve jártak el, amely eljárásukkal a Kérelmezőnek kárt okoztak.

A Ptk. 339. §-ának (1) bekezdés értelmében: „Aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentessül 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 szolgáltatók magatartása jogellenes volt, amely jogellenes magatartással okozati összefüggésben a Kérelmezőnek kára keletkezett. A pénzügyi szolgáltatók az eljárás során pedig nem tudták megfelelően bizonyítani, hogy úgy jártak el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, így a felelősség alól nem mentesülnek.

A Ptk. 355. §-ának (1) bekezdése szerint „*A kárért felelős személy köteles az eredeti állapotot helyreállítani, ha pedig az nem lehetséges, vagy a károsult azt alapos okból nem kívánja, köteles a károsult vagyoni és nem vagyoni kárát megtéríteni.*”

A pénzügyi szolgáltatóknak a Kérelmezőt a károkozás előtti helyzetbe kell hozniuk.

Mindezek alapján döntött úgy az eljáró tanács, hogy a Kérelmező Végtörlesztés lebonyolítására vonatkozó kérelme megalapozott.

Figyelemmel arra, hogy a jelen jogvitára a pénzügyi szolgáltatók által korábban, írásban, korlátozásokkal tett általános alávetési nyilatkozat nem terjed ki, a Pénzügyi Békéltető Testület eljáró tanácsa ajánlásban hívta fel a pénzügyi szolgáltatókat a rendelkező részben foglaltak teljesítésére.

Budapest, 2012. június 29.

dr. Németh Szilvia s.k.,
az eljáró tanács tagja

dr. Kőhalmi Attila s.k.,
az eljáró tanács elnöke

Szabó Péter
az eljáró tanács tagja
az aláírásban akadályozott tag helyett is
dr. Kőhalmi Attila s.k.