

## ***A Pénzügyi Békéltető Testület nevében!***

A Pénzügyi Békéltető Testület Dné dr. K. E. B (xxx) által képviselt **K. T. és K. Tné** (yyy; a továbbiakban együttesen: *Kérelmezők*) **ABC Bank** (xyz.; a továbbiakban: *Pénzügyi Szolgáltató*) ellen benyújtott kérelmére indult, xxx ügyszám alatt nyilvántartásba vett, pénzügyi fogyasztói jogvita rendezésére irányuló eljárásban, meghallgatáson kívül az alábbi

### **HATÁROZATOT**

hozta:

A Pénzügyi Békéltető Testület kötelezi a Pénzügyi Szolgáltatót, hogy jelen határozat kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) naptári napon belül fizessen meg a Kérelmezők részére 1.000.000 Ft (azaz egymillió forint) összeget.

A Pénzügyi Békéltető Testület erre irányuló kérelem hiányában az eljárási költségek viseléséről történő rendelkezést mellőzte.

Ha a Pénzügyi Szolgáltató a Testület kötelezést tartalmazó határozatát a teljesítési határidőn belül nem hajtja végre, a Kérelmező kérheti a bíróságtól a határozat végrehajtási záradékkal történő ellátását.

A Pénzügyi Békéltető Testület felhívja a Pénzügyi Szolgáltatót és a Kérelmezőt, hogy a jelen, kötelezést tartalmazó határozat végrehajtásáról vagy annak elmaradásáról a határozat kézhezvételét követő 60 napon belül írásban értesítsék a Testületet.

A határozat ellen a Pénzügyi Szolgáltató a kézbesítéstől számított 15 napon belül ellentmondással élhet. A kellő időben előterjesztett és a Testület által el nem utasított ellentmondás folytán az eljárás perré alakul, illetve a jelen határozat hatályát veszti. Ebben az esetben a Kérelmezőnek a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (továbbiakban: *Pp.*) 257. §-a szerinti keresetet tartalmazó iratot kell benyújtania az illetékes bírósághoz – az ügyszám feltüntetésével és az ügy Pénzügyi Békéltető Testület előtti eljárási előzményének megjelölésével – továbbá meg kell fizetnie a peres eljárás illetékét. A perré alakulás tényéről, továbbá az eljárásrendről a Pénzügyi Békéltető Testület szükség szerint tájékoztatót fog küldeni.

A Pénzügyi Békéltető Testület döntését az MNB tv. 96. § (1) bekezdése, 113. § (2) bekezdése, 114. § (1)-(5) bekezdései, 116. §-a, 120. § (1) és (3) bekezdései, valamint 121-122. §-a alapján hozta meg.

### **INDOKOLÁS**

#### **1. TÉNYÁLLÁS ÉS A FELEK NYILATKOZATAI**

A Kérelmezők a 2019. november 27. napján indult eljárásban kérelemmel fordultak a Pénzügyi Békéltető Testülethez, amelyben a Pénzügyi Szolgáltatóval szemben fennálló, jelzálog alapú kölcsönszerződés végtörlesztésével kapcsolatos jogvitájuk felülvizsgálatát kérték a Testülettől.

A kérelemben ismertetett és a becsatolt okiratokból megállapítható tényállás szerint a felek között, **2007. április 21.** napján, xxx szerződésszámon önálló zálogjoggal biztosított szabadfelhasználású, deviza alapú kölcsönszerződés jött létre. A Kölcsönszerződés alapján Pénzügyi Szolgáltató 76.259 CHF (legfeljebb 10.200.000 Ft) összeg folyósítását vállalta, a Kölcsönszerződésben meghatározott feltételekkel. A Kölcsönszerződést Pénzügyi Szolgáltató **2017. július 11.** napján azonnali hatállyal felmondta tekintettel arra, hogy Kérelmezőknek 30 napot meghaladó lejárt és meg nem fizetett törlesztési kötelezettsége állt fent.

A Kérelmezők **2019. február 27.** napján kelt levelükben egyezségi ajánlatot tettek a tartozás rendezésére vonatkozóan, melyben arról tájékoztatták a Pénzügyi Szolgáltatót, hogy a kölcsön fedezetét képező, önálló zálogjoggal biztosított, uuu helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra vonatkozóan 11.200.000 Ft-os összegű vételi ajánlatot kaptak, és fennálló tartozást az ingatlan eladásából befolyó vételár teljes összegéből kívánják rendezni.

A Pénzügyi Szolgáltató **2019. március 11.** napján kelt válaszlevelében a következőkről tájékoztatta a Kérelmezőket: „A Bank nem fogadja el a 11.200.000 Ft-os vételi ajánlatot, ellenajánlatként viszont támogatja a fent hivatkozott ingatlan értékesítését, amennyiben 13.000.000 Ft összeg kerül a Bankhoz teljesítésre. A Bank által elvárt többlet befizetés vételár emeltetéséből és az Adós(ok)/Eladó(k) általi önerős befizetésből vegyesen is teljesíthető. A Bankhoz teljesítendő összeg betörlesztését követően fennmaradó – a fentiekben megjelölt jelzáloggal fedezett hitele(i)re vonatkozó – banki követelést a Bank – az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény és a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvénynek megfelelően az azonos helyzetben lévők egyenlő elbánásának elve alapján – adó- és illetékmentesen elengedi. Kérjük, hogy a banki folyamatok elindításához a végleges adásvételi szerződést, 2019.04.30-ig a Bank részére megküldeni, valamint a Bankhoz teljesítendő összeget legkésőbb 2019.06.30-ig a BCD Bank xxx számú technikai számlájára átutalni szíveskedjen az eladó nevének és az ingatlan helyrajzi számának feltüntetésével. A Bank a fent leírtak megvalósulása után 30 napon belül kiadja a fentiekben megjelölt fedezeti ingatlanra bejegyzett önálló zálogjogok és jelzálogjogok vonatkozásában a törlési engedélyét a BCD Bank javára bejegyzett hitelt illetően.” Tájékoztatta továbbá a Kérelmezőket, hogy amennyiben a fentiekben leírt rész(elő)törlesztés nem valósul meg, valamint a végleges adásvételi szerződést nem juttatják vissza a Pénzügyi Szolgáltató részére a megadott határidőig, a levelében foglaltak hatályukat veszítik és a kölcsönön fennálló hátralék nagysága miatt intézkedik a további behajtási lépések megtételéről.

Kérelmezők **2019. április 12.** napján kelt levelükben arról tájékoztatták Pénzügyi Szolgáltatót, hogy a Pénzügyi Szolgáltató javaslata alapján, a vételár megemeltetésével értékesíteni tudták az ingatlant 13.000.000 Ft összegben, és megerősítették, hogy az adásvételi szerződést és a kért pénzüsszeget a Pénzügyi Szolgáltató részére határidőre eljuttatják.

A Kérelmezők ezt követően **2019. április 24.** napján adásvételi szerződést kötöttek az ingatlanra vonatkozóan, melyben az ingatlan vételára 14.500.000 Ft összegben került megjelölésre azzal, hogy abból a vevő 1.500.000 Ft összegű foglalót fizet a Kérelmezők, mint eladók kezéhez, a fennmaradó 13.000.000 Ft összeget pedig átutalással teljesítik a Pénzügyi Szolgáltató, mint jelzálogjogosult által megadott bankszámlára. A nevezett 13.000.000 Ft az adásvétel napján megfizetésre került a Pénzügyi Szolgáltató részére, az adásvételi szerződést a felek szintén aznap benyújtották.

A Pénzügyi Szolgáltató **2019. május 23.** napján kelt levelében tájékoztatta Kérelmezőket, hogy a megváltozott vételárra tekintettel korábbi döntése érvényét veszítette, az önálló zálogjog törlési engedélyének kiadásához a teljes vételár, azaz a 14.500.000 Ft megfizetése szükséges, így kérte a fennmaradó 1.500.000 Ft megfizetését.

A Kérelmező többszöri panasztételt követően, a zálogjog törlési engedély kiadása érdekében, végül megfizette a Pénzügyi Szolgáltató által kért 1.500.000 Ft összegű különbözetet, így a kölcsönügylet végül **2019. június 14.** napján lezárásra került, a Pénzügyi Szolgáltató a fennmaradó 10.159.777 Ft összegű követelésrészt elengedte.

A Pénzügyi Szolgáltató a Kérelmezők panaszát több alkalommal, legutóbb 2019. június 19. napján kelt levelével elutasította. A Pénzügyi Szolgáltató elutasító válaszára figyelemmel a Kérelmezők kérték a Pénzügyi Békéltető Testületet, hogy határozatával kötelezze a Pénzügyi Szolgáltatót az utólagosan jogtalanul követelt 1.500.000 Ft és megfizetett összegből 1.000.000 Ft visszafizetésére.

A Pénzügyi Szolgáltató válasziratában fenntartotta az elutasító leveleiben foglaltakat, mely szerint a Kérelmezők igényének jogosságát nem ismeri el. Álláspontja szerint az igény elbírálása és elutasítása

során jogszerűen járt el. Előadta, hogy az adásvételi szerződésben az ingatlan tényleges vételára 14.500.000 Ft-ban került megjelölésre, mely összeggel Pénzügyi Szolgáltató a 2019. március 11. napján kelt levélben közölt döntése meghozatalakor nem számolt és nem is számolhatott. A Pénzügyi Szolgáltató válasziratában előadta, hogy nem áll módjában visszatéríteni sem az utólagosan befizetett 1.500.000 Ft-ot, sem a kérelemben igényelt 1.000.000 Ft-ot, különös tekintettel Kérelmező tartozásának nagyságára és a Pénzügyi Szolgáltató által elengedett 10.159.777 Ft összegre. A Pénzügyi Szolgáltató hangsúlyozta, hogy a Kérelmezők eredeti 2019. február 27-én kelt kérelme is arra irányult, hogy az ingatlan eladásából befolyó vételár teljes összegét a tartozásának rendezésére fordíthassa, a Pénzügyi Szolgáltató pedig méltányosságból engedje el a fennmaradó összeget. Egyebekben a Pénzügyi Szolgáltató méltányossági jog gyakorlására nem köteles. Előadta, hogy jelen ügyben egyezségi ajánlatot nem kíván tenni. Nyilatkozott arról, hogy a Kérelmezők által hivatkozott, nem rögzített vonalon történt telefonos egyeztetések utólagosan nem rekonstruálhatók.

Az ügyben 2020. január 23-án megtartott meghallgatáson a Kérelmezők kérelmüket fenntartották. Előadták, hogy a válaszirat 4.3 pontjában a Pénzügyi Szolgáltató arra hivatkozott, hogy a nyilatkozatuk az volt, hogy a teljes vételár befizetésre került. Amikor ezt a nyilatkozatot tették, akkor a 11,2 millió Ft-os ajánlattal rendelkeztek. Ezt a bank nem fogadta el, azonban ellenajánlatot tett, hogy amennyiben 13 millió Ft megfizetésre kerül, akkor a hitelügyletet lezárja. Az ajánlatban nem szerepelt egyéb kikötés. A fióki ügyintéző is megerősítette, hogy a magasabb vételár nem befolyásolja a 13 millió Ft-os ajánlatot. A kért 1 millió Ft álláspontjuk szerint jogos követelés. A 14,5 millió Ft-os vételár tartalmazza azokat az ingóságokat, amelyeket a vevő a házzal együtt vett meg, a ház ára 13 millió Ft volt. A vevő igényt tartott arra, hogy a zongora, beépített bútorok és a konyhabútor is a házban maradjanak. Ezért volt hajlandó 1,5 millió forinttal többet fizetni a vevő. Nehezményezik, hogy a bank a vevőnek is levelet küldött, hogy a 1,5 millió Ft összeg megfizetésében kérje a közreműködését. Ezzel véleménye szerint megsértették az adatkezelési szabályokat. Kiemelték, hogy a bankfiókban több személy – így az eljáró ügyvéd – jelenlétében nyilatkozott a bank ügyintézője, hogy a 13 millió forint feletti vételárrészt nem kell megfizetni, mert ez van a megállapodásban. Az utalás is ekkor, a bankfiókban történt, ennek alapján került a 13 millió forint átutalásra. Ezt – ha szükséges – tanúkkal tudják bizonyítani. Kérdésre válaszolva előadják, hogy az ügy békés lezárása érdekében hajlandók ésszerű kompromisszumot kötni.

A meghallgatáson a Pénzügyi Szolgáltató képviselője fenntartotta a válasziratban foglaltakat. Előadta, hogy – álláspontja szerint – ajánlatról kizárólag az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlat vonatkozásában lehet beszélni. A Pénzügyi Szolgáltató tájékoztató levelet, hozzájáruló nyilatkozatot adott 2019. március 11-én az ingatlan eladásához. A Pénzügyi Szolgáltató a 11,2 millió Ft-os vételi ajánlatot nem fogadta el és erre közölte, hogy 13 millió Ft-ot tud csak elfogadni. A ténylegesen bemutatott adásvételi szerződésből az ingatlan vételáraként 14,5 millió Ft szerepel, az ingóságok a szerződésben nem kerültek feltüntetésre. Amikor a Pénzügyi Szolgáltató tudomására jutott, hogy a tényleges vételár 14,5 millió Ft, akkor módosította az elvárt összeget. Ha az adásvételi szerződésben az ingatlan vételáraként 13 millió Ft szerepel, akkor elfogadta volna a Pénzügyi Szolgáltató ezen összeg megfizetését a hitelügylet lezárására. Az egyenlő bánásmód követelményére tekintettel a Pénzügyi Szolgáltató az ingatlan teljes vételárának megfizetése esetén engedi el a fennmaradó tartozást.

Az eljáró tanács elnöke a felek hozzájárulásával, egyezség reményében, az MNB tv. 106. § (5) bekezdése alapján elrendelte az eljárás írásbeli folytatását. Egyúttal további nyilatkozattételre hívta fel a Pénzügyi Szolgáltatót.

A Pénzügyi Szolgáltató xxx szám alatt iktatott, 2020. február 13. napján beérkezett kiegészítő válasziratában előadta, hogy – álláspontja szerint – 2019. március 11. napján kelt levele nem minősül Ptk. szerinti ajánlattételnek; a levélben a Kérelmezőket csupán egyedi mérlegelés alapján hozott döntéséről tájékoztatta. Kiemelte, hogy álláspontja szerint az ajánlattételt és ellenajánlatot a fedezeti ingatlan adásvételével kapcsolatban lehet értelmezni. Előadta, hogy a Kérelmezők első vevője részéről tett, 11.200.000 Ft összegű vételi ajánlat ismeretében, egyedi mérlegelés alapján hozott döntéséről szóló tájékoztató levélben, a Kérelmezők, mint eladók részéről megteendő ellenajánlatként az ingatlan értékesítését a Pénzügyi Szolgáltató oly módon támogatta, amennyiben 13.000.000 Ft összeg kerül

részére teljesítésre (akár a 11.200.000 Ft-os vételár megemeltetése, akár önerős befizetés révén). Előadta továbbá, hogy második alkalommal a Kérelmezők 13.000.000 Ft összegű vételi ajánlatról tájékoztatták a Pénzügyi Szolgáltatót, azonban az adásvétel alapját képező harmadik, 14.500.000 Ft összegű ajánlatról nem nyújtottak tájékoztatást, az csak az adásvételi szerződés benyújtásakor, 2019. április 24-én jutott a Pénzügyi Szolgáltató tudomására. A tényleges 14.500.000 Ft-os vételárral Pénzügyi Szolgáltató a 2019. március 11. napján kelt levélben közölt döntése meghozatalakor nem számolt és nem is számolhatott, így a megváltozott magasabb vételárra, mint az egyedi döntést alapvetően befolyásoló tényezőre tekintettel, korábbi döntését felül kellett vizsgálnia.

Kiegészítő válasziratában előadta továbbá, hogy a Kölcsönszerződésből eredő pénzkövetelésének biztosítására szolgáló Önálló zálogjogot alapító szerződés alapján a Kérelmezők, mint Adósok/Zálogkötelezettek a biztosítéki ingatlan teljes értékével felelnek a Kölcsönszerződésből eredő, mindenkor fennálló tartozásért. Az önálló zálogjog biztosíték célja ugyanis az, hogy megfelelő fedezetet nyújtson arra az esetre, ha a Kérelmezők, mint Adósok nem teljesítik. A Kölcsönszerződést a Pénzügyi Szolgáltató 2017. július 11. napján azonnali hatállyal felmondta, amikor a Kérelmezőknek összesen 22.105.375 Ft tartozása állt fenn. A Pénzügyi Szolgáltató a fedezeti ingatlan szabadpiaci értékesítéséhez csak abban az esetben járul hozzá, ha az adásvételből származó összegből a Pénzügyi Szolgáltató felé fennálló tartozás kiegyenlítésre kerül. Amennyiben az ingatlan értékesítéséből befolyó vételár nem fedezné Pénzügyi Szolgáltató teljes követelését, úgy Pénzügyi Szolgáltató egyedileg mérlegel és hoz döntést (a vonatkozó belső szabályzatában foglaltak alapján) az egyenlő elbánás szem előtt tartása mellett, hogy az értékesítéshez hozzájárulását adja-e. Pénzügyi Szolgáltatónak egyedi döntései meghozatala során mindenkor szem előtt kell tartania az egyenlő elbánás elvét, melynek betartása, minden érintett ügyfele esetében, az ingatlan teljes vételárának megfizetését követően fennmaradó összeg adó- és illetékmentes elengedésének feltétele. Hangsúlyozta, hogy az őt jogszerűen megillető, fennmaradó 10.159.777 Ft összegű követelés részét adó- és illetékmentesen elengedte. Kiemelte továbbá, hogy a kölcsön biztosítékának értéke, azaz az ingatlan tényleges vételára, a Pénzügyi Szolgáltató döntését, nyilatkozatát alapvetően befolyásoló, lényeges ténynek, körülménynek minősül. Egyezségi ajánlatot továbbra sem terjesztett elő.

## **2. A PÉNZÜGYI BÉKÉLTETŐ TESTÜLET DÖNTÉSE**

**2.1.** A Pénzügyi Békéltető Testület az eljárás során előadott nyilatkozatokat és becsatolt bizonyítékokat megvizsgálta, melynek alapján megállapította, hogy a Kérelmezők kérelme az alábbi indokoknál fogva **megalapozott**.

Az eljárás során tényként volt megállapítható, hogy a felek között 2007. április 21. napján létrejött, xxx számú kölcsönszerződés 2017. július 11. napján felmondásra került, melynek alapján a Pénzügyi Szolgáltató a Kérelmezők nevén a felmondáskor 22.105.375 Ft, 2019. május 23. napi levele szerint pedig 24.570.283 Ft tartozást tartott nyilván. A felek között a fennálló tartozás összegszerűsége vonatkozásában *jelen eljárásban* nem volt vita.

A felek közötti jogvita abban a kérdésben alakult ki, hogy a Pénzügyi Szolgáltató 2019. március 11. napján kelt levelében megfogalmazott nyilatkozat jogi kötőerővel bír-e a Pénzügyi Szolgáltatóra nézve, avagy – akár az általa előírt feltételek teljesítése esetén is – jogosult nyilatkozatának későbbi visszavonására, módosítására.

A Kérelmezők álláspontja szerint a Pénzügyi Szolgáltató fent nevezett levelében tett, a követelés 13.000.000 Ft megfizetése mellett történő lezárására vonatkozó nyilatkozat köti a Pénzügyi Szolgáltatót. Így mivel a levelében foglalt feltételeket maradéktalanul teljesítette, a Pénzügyi Szolgáltató nem volt jogosult további követelést támasztani vele szemben. Erre figyelemmel kérte a további megfizetett összegből 1.000.000 Ft visszafizetésére kötelezni a Pénzügyi Szolgáltatót. Ennek körében előadta, hogy a 13.000.000 Ft-on felüli összeget amiatt fizette meg, mivel a Pénzügyi Szolgáltató ennek hiányában – kötelezettségvállalása ellenére – nem volt hajlandó kiadni a jelzálog jog törléséhez szükséges engedélyt és ez megghiúsította volna az adásvételi szerződés teljesítését.

Ezzel szemben a Pénzügyi Szolgáltató arra hivatkozott, hogy a nevezett, 2019. március 11. napján kelt levele nem minősül Ptk. szerinti ajánlattételnek; a levélben a Kérelmezőket csupán egyedi mérlegelés alapján hozott döntéséről tájékoztatta. Ennél fogva a levélben foglaltak rá nézve jogi kötőerővel nem bírnak, külön tekintettel arra, hogy a tényleges 14.500.000 Ft-os vételárral a döntése meghozatalakor nem számolt és nem is számolhatott.

**2.2.** Az egyes jognyilatkozatok értelmezésére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: *Ptk.*) **6:8. §**-a nyújt iránymutatást. Az (1) bekezdés szerint a jognyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a címzettnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett.

A Ptk. hivatkozott rendelkezése alapján, a Pénzügyi Békéltető Testület eljáró tanácsa nem osztotta a Pénzügyi Szolgáltató fenti álláspontját, mivel a 2019. március 11. napján kelt levél – megfogalmazása folytán – egyértelmű kötelezettségvállalásnak minősül. A nyilatkozat egyértelműen meghatározza a Kérelmezők ingatlanértékesítés és a tartozás rendezése során fennálló kötelezettségeit. E szerint – többek között – feltételül szabja, hogy „13.000.000 Ft összeg kerül a Bankhoz teljesítésre” és nem tartalmaz olyan kikötést, hogy amennyiben a vételár magasabb összegben kerül megállapításra, úgy ezt a magasabb összeget kell a Kérelmezőknek teljesítenie a Pénzügyi Szolgáltató felé. A szövegben foglalt kötelezettségek mind a „Bankhoz teljesítendő összeg” kontextusában kerülnek megfogalmazásra és a nyilatkozat nem tartalmaz olyan utalást, jogfenntartást, amelyből a Kérelmezőknek mint a nyilatkozat címzettjeinek arra kellett volna következtetniük, hogy a feltételek teljesülése esetén a Pénzügyi Szolgáltató – egyoldalú döntésével – további feltételeket szabhat a nyilatkozatban vállalt kötelezettségeinek teljesítéséhez. Maga a nyilatkozat is oly módon került megfogalmazásra, hogy az egy „ellenajánlat”.

Az okirat egyértelműen és világosan tartalmazza továbbá a Pénzügyi Szolgáltató azon kötelezettségvállalását, hogy a „Bankhoz teljesítendő összeg betörlesztését követően fennmaradó – a fentiekben megjelölt jelzáloggal fedezett hitele(i)re vonatkozó – banki követelést a Bank – az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény és a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvénynek megfelelően az azonos helyzetben lévők egyenlő elbánásának elve alapján – adó- és illetékmentesen elengedi”. Tartalmazza továbbá, hogy a „Bank a fent leírtak megvalósulása után 30 napon belül kiadja a fentiekben megjelölt fedezeti ingatlanra bejegyzett önálló zálogjogok és jelzálogjogok vonatkozásában a törlési engedélyt”. A Kérelmezők ennek alapján alappal bízhettek és alappal bíztak abban, hogy a Pénzügyi Szolgáltató felé fennálló tartozásuk 13.000.000 Ft megfizetésével lezárásra kerül és az ingatlanra bejegyzett törlési engedélyt a Pénzügyi Szolgáltató kibocsátja. Ennek alapján vállaltak erre harmadik személy vevő felé kötelezettséget az adásvételi szerződésben.

**2.3.** A Pénzügyi Békéltető Testület nem osztotta továbbá, a Pénzügyi Szolgáltató azon hivatkozását, mely szerint a nevezett nyilatkozatra nem alkalmazhatók az ajánlattétel szabályai.

Az ajánlati kötöttségről a **Ptk. 6:64. §** rendelkezik. Az (1) bekezdés szerint, aki szerződés megkötésére irányuló szándékát egyértelműen kifejező és a lényeges kérdésekre kiterjedő jognyilatkozatot tesz, nyilatkozatához kötve marad. Az ajánlattevő kötöttségének idejét meghatározhatja. A Ptk. nevezett rendelkezését a **Ptk. 6:191. § (3)** bekezdésének utaló szabálya folytán a szerződések módosítására, a **Ptk. 6:9. §**-ban foglalt utaló szabály folytán pedig valamennyi jognyilatkozatra alkalmazni kell.

A **Ptk. 6:67. § (1)** bekezdésében foglaltak alapján az ajánlattól lényeges kérdésben eltérő tartalmú elfogadást új ajánlatnak kell tekinteni.

A fentiek mellett a **Ptk. 6:27. § (1)** bekezdése alapján a felek a kötelemből eredő vitás vagy bizonytalan kérdéseket megegyezéssel úgy is rendezhetik, hogy kölcsönösen engednek egymásnak, vagy valamelyik fél egyoldalúan enged követeléséből. A (2) bekezdés szerint az egyezség érvényességét nem

érinti a feleknek olyan körülményre vonatkozó tévedése, amely közöttük vitás volt, vagy amelyet bizonytalannak tartottak.

A fentiek szerint a Pénzügyi Békéltető Testület eljáró tanácsa megállapította, hogy a *Pénzügyi Szolgáltató 2019. március 11-én kelt nyilatkozata a Kérelmezők 2019. február 27. napján kelt levelére vonatkozó, Ptk. 6:67. § (1) bekezdése szerint új ajánlatnak minősül*, melyhez a Pénzügyi Szolgáltató az általa egyértelműen meghatározott ajánlati kötöttség időtartama alatt (az adásvételi szerződés benyújtása tekintetében 2019. április 30.; a 13.000.000 Ft összeg megfizetése tekintetében pedig 2019. június 30.) kötve van.

A Pénzügyi Békéltető Testület megállapította továbbá, hogy a Kérelmezők 2019. április 12. napján kelt levelükkel a **Ptk. 6:66. §-a** szerint elfogadták a Pénzügyi Szolgáltató ajánlatát, így azt a Pénzügyi Szolgáltató, a **Ptk. 6:65. § (2)** bekezdése alapján már nem vonhatta vissza.

**2.4.** Mivel a felek között nem volt vita abban a tekintetben, hogy a 2019. március 11-én kelt levélben foglaltak maradéktalanul és az ajánlati kötöttség időtartama alatt, határidőre teljesültek, a Pénzügyi Békéltető Testület megítélése szerint a Pénzügyi Szolgáltatónak nem volt joga a 13.000.000 Ft összeg felüli összeg megfizetéséhez kötni az önálló zálogjog törléséhez szükséges nyilatkozat kibocsátását. Az okiratban foglaltak teljesítése esetén köteles lett volna – további feltételtűzés nélkül – kibocsátani a törlési engedélyeket.

A Pénzügyi Békéltető Testület meg kívánja jegyezni továbbá, hogy az adott nyilatkozat – a Pénzügyi Szolgáltató hivatkozásával szemben – nem értelmezhető olyan értelemben, hogy az a Kérelmezők vevője részére szóló ellenajánlat, mivel a nyilatkozat címzettjei egyértelműen a Kérelmezők voltak.

Szükséges továbbá leszögezni, hogy nem vitás, hogy a Pénzügyi Szolgáltató a Kérelmezők fennálló tartozását részben elengedte, azonban ez tény nem befolyásolja az ajánlati kötöttség kérdését.

**2.5.** A fentiek alapján a felek között létrejött a tartozásrendezési megállapodás, azzal, hogy a Pénzügyi Szolgáltató 13.000.000 Ft megfizetése mellett lezárja a követelést, a követelés ezt meghaladó összegét elengedi és kibocsátja a zálogjog törlésére vonatkozó engedélyt. A megállapodásban foglalt összeg felül megfizetett 1.500.000 Ft összeg követelésére a Pénzügyi Szolgáltató nem volt jogosult; az a Kérelmezők részére visszajár.

**2.6.** A Pénzügyi Szolgáltató válasziratában előadta, hogy 2019. március 11. napján kelt levele megfogalmazásakor még nem számolt és – a korábbi vételi ajánlatok fényében – nem is számolhatott azzal, hogy az ingatlan végleges vételára 14.500.000 Ft összegben kerül meghatározásra, így a megváltozott magasabb vételárra – mint az egyedi döntést alapvetően befolyásoló tényezőre – tekintettel korábbi döntését felül kellett vizsgálnia.

A Pénzügyi Békéltető Testület a fentiekkel kapcsolatban rá kíván mutatni, hogy a felek ajánlatukat nyilvánvalóan az ajánlattételkor rendelkezésükre álló információk alapján tudják meghozni. A Pénzügyi Szolgáltató az ajánlattételkor rendelkezésére álló információk alapján úgy ítélte meg, hogy számára üzletileg elfogadható, hogy 13.000.000 Ft megfizetése mellett lezárja a követelést, a követelés ezt meghaladó összegét pedig elengedje. Ha utóbb, az ajánlat elfogadását, a megállapodás létrejöttét követően bebizonyosodik, hogy akár számára kedvezőbb ajánlatot is tehetett volna az ajánlattevő, a Testület eljáró tanácsának megítélése szerint – az ajánlat jogi sajátosságaiból fakadóan – nem rendelkezik jogi relevanciával.

Amennyiben a Pénzügyi Szolgáltató fenti nyilatkozatát pedig akként értelmezzük, hogy az ajánlati nyilatkozat megtételekor tévedésben volt vagy a Kérelmezők megtévesztették, úgy a Ptk. tévedésre és megtévesztésre vonatkozó szabályai szerint kell megítélni az adott kérdést. A **Ptk. 6:90. § (1)** bekezdése és **6:91. § (1)** bekezdése alapján mind a tévedés, mind a megtévesztés vonatkozásában a jognyilatkozat kizárólag annak (sikeres) megtámadása folytán minősülhet érvénytelennek. A **Ptk. 6:89. § (1)**

bekezdése alapján a megtámadható szerződés az eredményes megtámadás következtében megkötésének időpontjától érvénytelenné válik. A (3) bekezdés szerint a megtámadási jog a szerződés megkötésétől számított egyéves határidőn belül a másik félhez intézett jognyilatkozattal vagy közvetlenül bíróság előtti érvényesítéssel gyakorolható. A szerződés megkötésétől számított egyéves határidőn belül fordulhat bírósághoz a fél, ha a szerződést a másik félhez intézett jognyilatkozattal támadta meg, és a megtámadás eredménytelen volt.

Az eljárás során nem merült fel arra vonatkozó adat, hogy a Pénzügyi Szolgáltató a 2019. március 11. napján kelt levelében foglalt nyilatkozatát a Ptk. fent hivatkozott rendelkezései szerint megtámadta volna. Megtámadás hiányában a felek nyilatkozatai érvényesnek minősülnek, a nyilatkozatokból fakadó jogok és kötelezettségek pedig változatlanul megilletik, illetve terhelik a feleket.

A fentieket figyelembe véve a Testület nem találta megalapozottnak a Pénzügyi Szolgáltató azon hivatkozását, hogy a vételár későbbi megváltozása mentesítette őt az ajánlata alapján létrejött megállapodásban foglaltak teljesítése alól.

**2.7.** Mivel a Kérelmezők kérelmükben 1.000.000 Ft összegben határozták meg követelésük összegét, ezért a Pénzügyi Békéltető Testület – a kérelemhez kötöttség elve alapján – a visszajáró összegből 1.000.000 Ft megfizetésére kötelezte a Pénzügyi Szolgáltatót.

A Testület az eljárási költségek viseléséről erre irányuló kérelem hiányában nem rendelkezett.

Az MNB tv. 113. § (2) bekezdés alapján egyezség hiányában a Testület az ügy érdemében kötelezést tartalmazó határozatot hoz a 39. §-ban meghatározott törvények hatálya alá tartozó személy vagy szervezettel szemben alávetés hiányában, amennyiben a kérelem megalapozott és a fogyasztó érvényesíteni kívánt igénye nem haladja meg az egymillió forintot.

Mivel a Kérelmezők kérelme a fentiek szerint megalapozott és Kérelmezők érvényesíteni kívánt igénye – sem a kérelemben, sem a kötelezést tartalmazó határozat meghozatalakor – nem haladta meg az egymillió forintot, a Pénzügyi Békéltető Testület a rendelkező rész szerinti kötelezést tartalmazó határozatot hozta.

Az eljárás lefolytatására nyitva álló határidőt a Pénzügyi Békéltető Testület elnöke, az MNB tv. 112. § (5) bekezdése alapján, harminc nappal meghosszabbította.

*Budapest, 2020. március 19.*

---

**Rajki Klára**  
eljáró tanács aláírásban  
akadályozott tagja helyett  
Dr. Sebestyén Ádám  
az eljáró tanács elnöke s.k.;

---

**Dr. Sebestyén Ádám**  
eljáró tanács elnöke s.k.;

---

**Dr. Tarpai Lajos Tamás**  
eljáró tanács tagja s.k.