

dr. Szente Krisztina Éva*:

Ára lehet a banki kezességnek

Természetes számunkra, hogy a hozzánk közel álló családtagoknak, barátoknak kollégáknak szívesen segítünk s így mi is számíthatunk rájuk. Számos kötelezettséggel járhat viszont, ha egy fogyasztói hitel kapcsán kezesi vagy zálogkötelezetti feladatra kérnek fel minket, s a hitelfelvevő nem, vagy csak késve fizet a banknak.

Mi a helyzet akkor, ha egy számunkra kedves ember arra kér minket, vállaljunk kezességet hiteléért vagy a hitelének fedezetéül adjuk zálogba az ingatlanunkat? Ilyenkor nagyon nehéz jó döntést hozni. Ha megtagadjuk, azzal esetleg a fennálló jó viszonyt, barátságot veszélyeztetjük. Ha viszont elvállaljuk a kezességet vagy a zálogkötelezettséget, azzal, hogy akiért kezeskedünk megbízható és biztosan visszafizeti a hitelt, előfordulhat, hogy rokoni-baráti szívességünkért később nagy árat fizetünk.

Az MNB-n belül működő Pénzügyi Békéltető Testület elé kerülő esetek azt mutatják: mindenekelőtt fontos, hogy egyáltalán tisztában legyünk azzal, hogy pontosan milyen kötelezettségeket jelent, és milyen következményekkel járhat a kezesség vagy zálogkötelezettség elvállalása.

A hitelintézetek a hitel- és pénzkölcsön nyújtási tevékenységüket szigorú szabályok alapján végzik. Hitelt olyan mértékben és feltételek mellett nyújthatnak, melyek megfelelően biztosítják, hogy azt az adós visszafizesse, és amennyiben esetlegesen ez mégsem teljesülne, a követelés az úgynevezett biztosítékokkal szemben érvényesíthető legyen.

A fogyasztónak nyújtott hiteleknél ilyen biztosítékok tipikusan a készfizető kezesség, valamint az ingatlanon alapított jelzálogjog vagy önálló zálogjog. Számos hiteltípus tartozik ide, a fogyasztói személyi hitelektől kezdődően a jelzáloghiteleken át a támogatott, lakáscélú hitelekig. Fogyasztó pedig az a természetes személy, aki nem a vállalkozásával, gazdasági tevékenységével összefüggésben jár el, vesz fel hitelt, vagy nyújt biztosítékot, így a fogyasztó lehet kezes és zálogkötelezett is.

A bank általában a kezes jövedelmét is vizsgálja, munkáltatói- vagy jövedelemigazolást kérhet tőle. Kedvező hitelbírálat esetén, a bank az adóssal hitelszerződést, a kezessel pedig kezességi szerződést köt. Ez utóbbival a kezes arra vállal kötelezettséget, hogy amennyiben az adós nem teljesít, ő áll helyt helyette a banknál. A készfizető kezesség azt jelenti, hogy a kezes nem követelheti, hogy a bank először mástól, például az adóstól kísérelje meg behajtani a követelést.

A fogyasztóként kezességet vállalót a bank köteles a kezességi szerződés létrejötte előtt tájékoztatni kezesi jogairól és kötelezettségeiről; az adós helyzetéből vagy a kötelezettség természetéből fakadó, előtte ismert különleges kockázatokról. A kezes fizetési kötelezettsége ahhoz a kötelezettséghez, hiteltartozáshoz igazodik, amelyért kezességet vállalt, és nem válhat terhesebbé az elvállalnál.

Ez viszont nem jelenti azt, hogy a kezesnek ne kellene viselnie az adós szerződésszegésének a következményeit, mint például a késedelmi kamatot, illetve az egyéb, a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségeket. Fogyasztóként vállalt kezességnél meg kell határozni azt a legmagasabb összeget is a kezességi szerződésben, amelynek erejéig a kezes felel az adós tartozásáért. Megnyugtató, hogy ennél magasabb összeget a bank nem követelhet.

Nézzünk két példát! Készfizető kezességet vállaltunk, az adós egy ideig fizet, aztán nem teljesíti a fizetési kötelezettségét. Felszólító levelet kapunk a banktól a tartozás megfizetésére. Készfizető kezesként az adós általi elmaradás legkésőbb a bank által megjelölt határidőre kötelesek vagyunk teljesíteni. Ilyenkor megtérítési igény illet meg bennünket az adóssal szemben.

Ha az adós nem teljesít, de kezesként mi sem, akkor a bank az adóssal szemben fennálló követelés és járulékai, de legfeljebb a kezesi szerződésben meghatározott maximum összeg erejéig jogosult a teljes vagyonunkból kielégítést keresni. Fontos tudni, hogy készfizető kezesség esetén a bank szabadon dönthet arról, hogy a készfizető kezestől vagy az adóstól kéri a tartozás rendezését. Önkéntes teljesítés hiányában jogi úton érvényesítheti a bank a követelését, s így végrehajtható okirat alapján (ami lehet végrehajtási záradékolásra alkalmas közjegyzői okirat, vagy jogerős fizetési meghagyás, jogerős ítélet) végrehajtási eljárás indulhat velünk szemben is. Készfizető kezesként a teljes vagyonunkkal felelünk a tartozásért és bármilyen vagyontárgyunk végrehajtás alá vonható.

Amennyiben ingatlanunkat adjuk biztosítékként, és „csak” zálogkötelezettek vagyunk egy hitelügyletben és az adós nem fizet, azzal szembesülhetünk, hogy elveszítjük a hitel fedezetéül felajánlott ingatlanunkat. Megoldásként felmerülhet az ingatlan értékesítése, amihez a hitelező hozzájárulása szükséges. Végső esetben a fedezeti ingatlan végrehajtási eljárásban történő árverési értékesítéséből juthat hozzá a hitelező a követeléséhez, ami részben a végrehajtási költségek miatt, részben az elérhető ár miatt a legkedvezőtlenebb megoldás a zálogkötelezett számára.

Mindkét esetben célszerű mielőbb felvenni a kapcsolatot a bankkal és megkísérelni a tartozás rendezését az adóssal együtt.

Összefoglalva: kezesség vagy zálogkötelezettség vállalásakor a legjelentősebb kockázat az, ha az adós nem fizeti tartozását. Ilyenkor a követelés velünk szemben történő érvényesítését nem befolyásolja az a tény, hogy a kölcsön összegét nem mi használtuk fel, abból egy fillért sem láttunk, semmilyen előnnyel nem járt számunkra a kölcsön folyósítása, s csak szívből vállaltuk a kötelezettséget. Ha az adós a törlesztéssel tartósan késedelembe esik, a hitelező felmondhatja a szerződést és a tartozás megfizetését egy összegben kérheti. Ilyen esetben a késedelmi kamat, a követeléskezelés költségei, végrehajtási eljárás indítása esetén a végrehajtási költségek tovább növelik a visszafizetendő összeget.

A készfizető kezes adatait továbbíthatják a Központi Hitelinformációs Rendszerbe (KHR), ami megnehezíti, illetve kizárja a későbbi hitelhez jutását. A zálogkötelezett elveszítheti a hitel fedezetéül felajánlott ingatlanát, így esetleg a lakhatását is. A készfizető kezes pedig akár

„mindenét” elveszítheti, mivel teljes vagyonával felel a tartozásért. Mindezeket kellő súllyal érdemes mérlegelni ilyen kötelezettség vállalása előtt.

**A szerző a Magyar Nemzeti Bankon belül működő Pénzügyi Békéltető Testület tagja*

„Szerkesztett formában megjelent az Origo.hu portálon 2022. szeptember 14-én.”