



EGYENLŐ BÁNÁSMÓD HATÓSÁG

Elnök

Ügyiratszám: EBH/HJF/424/8/2020.

Az Egyenlő Bánásmód Hatóság (1013 Budapest, Krisztina krt. 39/B.; a továbbiakban: hatóság) a civil és érdekképviselői szervezet által képviselt **kérelmezőnek a K&H Bank Zrt.** eljárás alá vonttal (1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.; a továbbiakban: eljárás alá vont) szemben előterjesztett kérelme alapján az alábbi

HATÁROZATOT

hozta.

A hatóság megállapítja, hogy az eljárás alá vont azzal, hogy a kérelmezőnek – mint látássérültsége okán olvasásra képtelen személynek – a lakáshitelét biztosító jelzálogjog alapításához, a jelzálogszerződése ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez annak közokiratba történő foglalását követelte meg, a kérelmezővel szemben fogyatékoságával összefüggésben megsértette az egyenlő bánásmód követelményét.

A hatóság megtiltja az eljárás alá vontaknak a jogsértő magatartás jövőbeni tanúsítását és elrendeli a jogerős határozatának – a jogsértő közérdekből nyilvános adatainak kivételével – személyazonosításra alkalmatlan módon, 30 napra történő nyilvános közzétételét az eljárás alá vont <https://www.kh.hu/bank> honlapján, a kezdőlapról közvetlenül elérhető módon.

A döntés ellen a közigazgatási eljárás keretében fellebbezésnek helye nincs, azonban a döntéssel szemben közigazgatási per kezdeményezhető.

A döntéssel szembeni közigazgatási pert a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Fővárosi Törvényszéknek címzett, de az Egyenlő Bánásmód Hatóságnál írásban benyújtott kereseti kérelemmel lehet kérni. A közigazgatási per illetéke 30.000 forint, a kereseti kérelmet benyújtó felet tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg. A Fővárosi Törvényszék előtt a jogi képviselőt kötelező.

Az elektronikus ügyintézésre kötelezett – ideértve az ügyfél jogi képviselőjét is – a kereseti kérelmet az űrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás igénybevételével a hatóság egyenlobanasmod.hu honlapjáról letölthető speciális formanyomtatványon (EBH K01) köteles benyújtani az Egyenlő Bánásmód Hatóság EBH Hivatali Kapuján (KRID: 101221969) keresztül.

A keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására halasztó hatálya nincs, azonban a keresetlevélben azonnali jogvédelem kérhető.

A hatóság eljárási költséget nem állapít meg.

INDOKOLÁS

A civil és érdekképviseleti szervezet által képviselt, fogyatékkal élő kérelmező a 2020. szeptember 17-én előterjesztett kérelmében előadta, hogy a K&H Banknál igényelt és pozitívan elbírált hitelkérelme ügyében a hitelhez kapcsolódó, 2020. március 6-án megkötött jelzálogszerződés vonatkozásában a bank – a kérelmező látássérültsége okán fennálló, olvasásra képtelen személynek minősülése miatt – ragaszkodott a szerződés közjegyzői okiratba történő foglalásához. Ennek költsége – a közjegyző díj – 198.000,- Ft volt, amelyből a bank a kérelmező számlacsomagjára tekintettel 60.000,- Ft-ot térített vissza, a kérelmezőt és házastársát terhelő többletköltség kompenzálását ezen túlmenően nem vállalta. A bank a jelzálogszerződés közokiratba történő foglalásának megkövetelését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 33. § (3) bekezdése, a 32. § (3) bekezdése, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:7. § (4) bekezdésének együttes alkalmazásával indokolta. A bank szerint a hivatkozott rendelkezések alapján az írásra vagy olvasásra képtelen szerződő felek esetén a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének feltétele a zálogszerződés közokiratba foglalása, esetükben nem alkalmazható az az Inytv. 32. (5) bekezdésén alapuló gyakorlat, miszerint hitelintézet esetén nincs szükség az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés alapjául szolgáló szerződés közokiratba vagy ügyvéd, jogtanácsos által ellenjegyzett okiratba foglalására. Mindez a kérelmezőnek többletköltséget okozott, és álláspontja szerint egyben az egyenlő bánásmód követelményét is sértette, mivel a bank kizárólag az írásra, olvasásra képtelen személyek esetén, erre irányuló jogszabályi kötelezettség hiányában követeli meg a szerződés közokiratba foglalását. A kérelmező és a bank között a tárgyban folytatott egyeztetésen a civil és érdekképviseleti szervezet is részt vett. Az egyeztetésen a civil és érdekképviseleti szervezet kifejtette azon álláspontját, miszerint az Inytv. 32. § (3) bekezdése az ott felsorolt jogok esetére tartalmaz további rendelkezéseket, amelyeket minden érintettre – nem csupán az írni, olvasni nem képes ügyfelekre – vonatkozóan alkalmazni kell. Ezen szabályok alól enged eltérést a 32. § (5) bekezdése, amely szerint a hitelintézetek esetében a jelzálogjog alapítására, módosítására és megszűnésére irányuló bejegyzés vonatkozásában elegendő a vonatkozó záradékkal ellátott, magánokiratba foglalt szerződés megkötése, nem tartalmaz azonban semmilyen kitétel, amely szerint a kivétel szabálya ne vonatkozna az írásra, olvasásra nem képes felekre. Ennek alapján a civil és érdekképviseleti szervezet szerint az írásra, olvasásra nem képes személyek esetében sem következik a kötelező közokirati forma megkövetelése, ezért ha a bank továbbra is ragaszkodik a szerződés közokiratba foglalásához, akkor ennek többletköltségét teljes egészében át kellene vállalnia az ügyfelétől. Az egyeztetés nem vezetett eredményre, ezért a kérelmező meghatalmazottja útján előterjesztett kérelmében a hatóság eljárását kérte.

A hatóság EBH/HJF/424/2/2020. számú hiánypótlási felhívására a civil és érdekképviseleti szervezet csatolta a kérelmező fogyatékkosságát igazoló orvosi dokumentumokat; a kérelmező és házastársa valamint a K&H Bank között létrejött, egy közjegyzői okiratba foglalt ügyfélszerződést (a bank által nyújtott lakáscélú hitel tárgyában) és biztosítéki szerződést (önálló zálogjog alapítása céljából); a közjegyzői díjról kiállított számla másolatát; a szerződések aláírásával kapcsolatban a kérelmező és a banki ügyintéző, illetőleg a civil és érdekképviseleti szervezet és a bank ...{eljáró képviselői} között folytatott e-mailváltás másolatát.

A hatóság a kérelem alapján 2020. október 2-án az EBH/HJF/424/5/2020. számú értesítésével eljárás alá vonta a K&H Bank Zrt.-t és az eljárás alá vontat nyilatkozattételre és a nyilatkozatát alátámasztó dokumentumok benyújtására hívta fel. Az eljárás alá vont ezt az iratot 2020. október 2-án letöltötte, azonban a számára biztosított 10 napos határidőn belül – 2020. október 12-ig – és azon túl sem válaszolt, határidő-hosszabbítást nem kért, ezzel akadályozta a tényállás feltárását, ezért a hatóság a 2020. november 5-én kelt, EBH/HJF/424/6/2020. számú végzésével az eljárás alá vontat 100.000,- Ft összegű eljárási bírsággal sújtotta és ismételten felhívta érdemi nyilatkozatának megtételére és az azt alátámasztó dokumentumok megküldésére. Az eljárás alá vont az eljárási bírságot 2020. november 9-én befizette, és az aznap kelt érdemi nyilatkozatát 2020. november 11-én megküldte a hatóságnak.

Az eljárás alá vont érdemi nyilatkozatában előadta, hogy gyakorlatában a látássérült fogyasztók jognyilatkozatainak eltérő kezelését a jogszabályoknak való megfelelés indokolja. Ennek körében az Inyvtv. 32. § (3) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, valamint a Ptk. 6:7. § (4) bekezdésében előírt rendelkezésekre hivatkozott. Álláspontja szerint e rendelkezések értelmezése alapján az írásra vagy olvasásra képtelen személy jognyilatkozata alapján a jogügylet akkor kerülhet bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, ha megfelel a 32. § (3) bekezdésében, valamint a Ptk. 6:7. § (4) bekezdésben előírt feltételeknek. Az Inyvtv. 32. § (3) bekezdése a jelzálogjog bejegyzésének közokirat, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye. A Ptk. előírja továbbá, hogy az írni nem tudó vagy nem képes személy írásbeli jognyilatkozata abban az esetben érvényes, ha azt közokirat vagy olyan teljes bizonyító erejű magánokirat tartalmazza, amelyen a nyilatkozó fél aláírását vagy kézjegyét bíróság vagy közjegyző hitelesíti, vagy amelyen ügyvéd ellenjegyzéssel vagy két tanú aláírással igazolja, hogy a nyilatkozó fél a nem általa írt okiratot előttük írta alá vagy látta el kézjegyével, vagy az okiraton lévő aláírást vagy kézjegyet előttük saját aláírásának vagy kézjegyének ismerte el. Az olvasni nem tudó, továbbá az olyan személy esetén, aki nem érti azt a nyelvet, amelyen az írásbeli nyilatkozatát tartalmazó okirat készült, az írásbeli jognyilatkozat érvényességének további feltétele, hogy magából az okiratból kitűnjön, hogy annak tartalmát a tanúk egyike vagy a hitelesítő személy a nyilatkozó félnek megmagyarázta. Mindezek alapján a látássérült fogyasztók esetében a kölcsön- és zálogszerződést kétoldalú közjegyzői okiratba kell foglalni, hiszen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés ezen kétoldalú közokirat alapján történik meg. Mindazonáltal a bank nem kíván plusz terhet róni a látássérült fogyasztóira, ezért számukra az eljáró ügyintéző jelzése alapján az egyoldalú tartozáselismerő nyilatkozat és a kétoldalú közokirat elkészítés díjának különbözetét – azaz az ezzel járó többlet terhet – az esélyegyenlőség biztosítása érdekében visszatéríti. A nyilatkozat szerint a díjkülönbözettel kapcsolatos információt a bank minden esetben a közjegyzőktől kéri el és ennek lehetőségéről az ügyintézőket hírlevélben tájékoztatja.

A hatóság a kérelmet érdemben megvizsgálta. Az abban foglaltak, a bizonyítási eljárás során az ügyfelek által tett nyilatkozatok, okirati bizonyítékok, valamint a vonatkozó jogszabályi rendelkezések figyelembevételével megállapította, hogy a kérelem alapos.

Az egyenlő bánásmódról és az esélyegyenlőség előmozdításáról szóló 2003. évi CXXV. törvény (a továbbiakban: Ebktv.) 14. § (1) bekezdés a) pontja alapján az Egyenlő Bánásmód Hatóság kérelem alapján, illetve az e törvényben meghatározott esetekben hivatalból vizsgálatot folytat annak megállapítására, hogy megsértették-e az egyenlő bánásmód követelményét, valamint

kérelem alapján vizsgálatot folytat, hogy az arra kötelezett munkáltatók elfogadtak-e esélyegyenlőségi tervet, a vizsgálat alapján határozatot hoz.

A hatóság a kérelem beérkezését követően hatáskörét vizsgálva megállapította, hogy az Ebktv. személyi hatálya a törvény 5. § b) pontja alapján kiterjed az eljárás alá vontra. Az egyenlő bánásmód követelményét a 4. §-ban foglaltakon túl az adott jogviszony tekintetében köteles megtartani, aki az ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségeiben szolgáltatást nyújt vagy árut forgalmaz.

Az Ebktv. 7. § (1) bekezdés alapján az egyenlő bánásmód követelményének megsértését jelenti a közvetlen hátrányos megkülönböztetés, a közvetett hátrányos megkülönböztetés, a zaklatás, a jogellenes elkülönítés, a megtorlás, valamint az ezekre adott utasítás.

Az Ebktv. 8. § g) pontja szerint *közvetlen hátrányos megkülönböztetésnek* minősül az olyan rendelkezés, amelynek eredményeként egy személy vagy csoport valós vagy vélt fogyatékosága miatt részesül kedvezőtlenebb bánásmódban, mint amelyben más, összehasonlítható helyzetben lévő személy vagy csoport részesül, részesült, vagy részesülne.

Az Ebktv. 19. §-a szerint az eljárás során a sérelmet szenvedett félnek kell valószínűsítienie, hogy hátrány érte, és hogy annak elszenvetésekor rendelkezett az Ebktv.-ben felsorolt védett tulajdonságok valamelyikével. A másik felet terheli annak bizonyítása, hogy a jogsérelmet szenvedett fél által valószínűsített körülmények nem álltak fenn, vagy az egyenlő bánásmód követelményét megtartotta, illetve az adott jogviszony tekintetében nem volt köteles megtartani.

Az Ebktv. 7. § (2) bekezdése szerint, ha e törvény eltérően nem rendelkezik, az olyan magatartás, intézkedés, feltétel, mulasztás, utasítás vagy gyakorlat nem sérti az egyenlő bánásmód követelményét,

a) amely a hátrányt szenvedő fél alapvető jogát más alapvető jog érvényesülésének érdekében, elkerülhetetlen esetekben korlátozza, feltéve, hogy a korlátozás a cél elérésére alkalmas és azzal arányos,

b) amelynek az a) pont hatálya alá nem tartozó esetekben tárgyilagos mérlegelés szerint az adott jogviszonnyal közvetlenül összefüggő, ésszerű indoka van.

A fogyatékos személyek jogairól és esélyegyenlőségük biztosításáról szóló 1998. évi XXVI. törvény (a továbbiakban: Fot.) 7/A. § (1) bekezdése kimondja, hogy a fogyatékos személy számára – figyelembe véve a különböző fogyatékosági csoportok eltérő speciális szükségleteit – biztosítani kell a közszolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférést. A Fot. 7. § (1) bekezdése előírja, hogy a kommunikációban jelentősen gátolt személy számára a közszolgáltatások igénybevételekor lehetővé kell tenni a tájékozódás és a személyi segítség feltételeit.

A Fot. 4. § a) pontja értelmében fogyatékos személy: az a személy, aki tartósan vagy véglegesen olyan érzékszervi, kommunikációs, fizikai, értelmi, pszichoszociális károsodással – illetve ezek bármilyen halmozódásával – él, amely a környezeti, társadalmi és egyéb jelentős akadályokkal kölcsönhatásban a hatékony és másokkal egyenlő társadalmi részvételt korlátozza vagy gátolja.

A Fot. 4. § f) pont fd) alpontja értelmében *közszolgáltatás* minden ügyfélszolgálati rendszerben működtetett szolgáltató tevékenység. A 4. § f) pont fe) alpontja értelmében közszolgáltatás

minden olyan hatósági engedély vagy hatósági kötelezettség alapján végzett nyilvános szolgáltató tevékenység, amely település vagy településrész közellátását szolgálja, használata nem korlátozott, illetve nem korlátozható.

A Fot. 4. § h) pont ha) alpontja szerint a szolgáltatás *egyenlő eséllyel hozzáférhető* akkor, ha igénybevétele – az igénybe vevő állapotának megfelelő önállósággal – mindenki, különösen a mozgási, látási, hallási, mentális és kommunikációs funkciókban sérült emberek számára akadálymentes, kiszámítható, értelmezhető és érzékelhető.

Az Inyvtv. 33. § (3) bekezdése alapján az írásra vagy olvasásra képtelen személy jognyilatkozata alapján a jogügylet akkor kerülhet bejegyzésre, ha a jognyilatkozat megfelel a 32. § (3) bekezdésében, valamint a Ptk. 6:7. § (4) bekezdésében előírt feltételeknek.

Az Inyvtv. 32. § (3) bekezdése értelmében a **jelzálogjog keletkezésére** (módosulására, megszűnésére) vonatkozó bejegyezésnek **közokirat, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokirat** alapján van helye. Nem alkalmas a bejegyzésre az olyan irat, amelyen a készítő és az ellenjegyző ügyvéd, kamarai jogtanácsos, vagy a közokiratba foglaló közjegyző szerződő félként van feltüntetve.

Az Inyvtv. 32. § (5) bekezdése alapján jelzálogjog alapítására, módosulására és megszűnésére vonatkozó bejegyzés olyan magánokirat alapján is teljesíthető, amelyet a nyilatkozattevő hitelintézet - nevének feltüntetésével - szabályszerűen és nyilvánvalóan azonosítható módon írt alá.

Az Inyvtv. 32. § (5a) bekezdés szerint a 32. § alkalmazásában a jelzálogjog alapítására, módosulására és megszűnésére vonatkozó bejegyzés alatt az önálló zálogjog, a módosulás és megszűnés tekintetében pedig az átalakításos önálló zálogjog bejegyzését is érteni kell.

A Ptk. 6:7. § (4) bekezdése alapján **az írni nem tudó vagy nem képes személy írásbeli jognyilatkozata** abban az esetben érvényes, ha azt **közokirat vagy olyan teljes bizonyító erejű magánokirat tartalmazza, amelyen a nyilatkozó fél aláírását vagy kézjegyét bíróság vagy közjegyző hitelesíti, vagy amelyen ügyvéd ellenjegyzéssel vagy két tanú aláírással igazolja, hogy a nyilatkozó fél a nem általa írt okiratot előttük írta alá vagy látta el kézjegyével, vagy az okiraton lévő aláírást vagy kézjegyet előttük saját aláírásának vagy kézjegyének ismerte el. Az olvasni nem tudó, továbbá az olyan személy esetén, aki nem érti azt a nyelvet, amelyen az írásbeli nyilatkozatát tartalmazó okirat készült, az írásbeli jognyilatkozat érvényességének további feltétele, hogy magából az okiratból kitűnjön, hogy annak tartalmát a tanúk egyike vagy a hitelesítő személy a nyilatkozó félnek megmagyarázta.** Ugyanezen szakasz (5) bekezdése szerint a (4) bekezdésen alapuló érvénytelenségre csak a nyilatkozattevő személy érdekében lehet hivatkozni.

A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 323. § (1)-(3) bekezdése szerint a **közokirat** olyan papír alapú vagy elektronikus okirat, amelyet bíróság, közjegyző vagy más hatóság, illetve közigazgatási szerv ügykörén belül, a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő módon állított ki. A közokiratot az ellenkező bizonyításáig valódinak kell tekinteni, a bíróság azonban az okirat kiállítóját hivatalból is felhívhatja nyilatkozattételre az okirat valódisága tekintetében. A közokirat teljes bizonyító erővel bizonyítja, hogy a kiállító a benne foglalt intézkedést megtette vagy a határozatot a benne foglalt tartalommal meghozta; a közokirattal

tanúsított adatok és tények valóságát; a közokiratban foglalt nyilatkozat megtételét, annak idejét és módját.

A hatóság vizsgálata az eljárásban arra irányult, hogy az eljárás alá vont a kérelmezővel szemben megsértette-e az egyenlő bánásmód követelményét védett tulajdonságával, fogyatékoságával összefüggésben közvetlen hátrányos megkülönböztetés formájában.

A közvetlen hátrányos megkülönböztetés Ebktv. 8. § szerinti törvényi elemei a védett tulajdonság, az összehasonlítható helyzetben lévő személyekhez képest bekövetkezett hátrány, és a kettő közötti okozati összefüggés.

A hatóság megállapította, hogy a kérelmező az Ebktv. 19. § (1) bekezdésében foglalt valószínűsítési kötelezettségének – az orvosi dokumentumok és a közjegyzői okirat csatolásával – eleget tett a védett tulajdonsága és a hátrány tekintetében is.

A kérelmezővel összehasonlítható helyzetben azok a személyek vannak, akik az eljárás alá vonttal lakáscélú hitelszerződést és annak biztosítására jelzálogszerződést kötnek, és nem rendelkeznek a kérelmező védett tulajdonságával.

Azt, hogy a kérelmező fogyatékosága és az őt ért hátrány között volt-e okozati összefüggés, nem volt szükséges vizsgálni, tekintettel arra, hogy azt az eljárás alá vont sem vitatta, hogy az általa hivatkozott jogszabályi rendelkezések alkalmazására a kérelmező látási fogyatékosága okán került sor. Mindezek alapján, miután az okozati összefüggés fennállt, az Ebktv. 7. § (2) bekezdés szerinti kimentési okok fennállását kellett vizsgálni.

A kérelmező kérelmében hátrányként azt jelölte meg, hogy az eljárás alá vont az igényelt hitelkérelem ügyében ragaszkodott az ügylet során kötött hitelszerződés és zálogszerződés kétoldalú közjegyzői okiratba történő foglalásához tekintettel arra, hogy látási fogyatékosága (vak) okán olvasásra képtelen személynek minősül, s ezzel többletköltséget okoztak a számára, amelyet az eljárás alá vont nem kompenzált megfelelő módon.

Az eljárás alá vont nem vitatta, hogy a kérelmező fogyatékosága okán ragaszkodott a zálogszerződés közjegyzői okirati formában történő elkészítéséhez, amelyet a hivatkozott jogszabályi előírásokkal indokolt. A költségek vonatkozásában továbbá előadta, hogy a bank nem kíván plusz terhet róni a látássérült fogyasztóira, ezért számukra az eljáró ügyintéző jelzése alapján a látó ügyfelek esetében alkalmazott egyoldalú közjegyzői okiratba foglalt tartózánelismerő nyilatkozat és a kétoldalú közokirat elkészítési díjának különbözetét – azaz az ezzel járó többlet terhet – a bank az esélyegyenlőség biztosítása érdekében visszatéríti.

A kérelemhez csatolt közjegyzői okiratból megállapítható, hogy a sérelmezett hitelügylet során az eljáró közjegyző – az eljárás alá vont által elektronikusan rendelkezésre bocsátott tervezet alapján – kétoldalú közjegyzői okiratba foglalta az eljárás alá vont és a kérelmező, valamint házasátársa között létrejött kölcsönszerződést és az azt biztosító zálogszerződést, amelyért a közjegyzői díjszabásról szóló 22/2018. (VIII. 23.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) alapján kiállított és a kérelemhez mellékelte számla szerint 197.710,- Ft közjegyzői díjat állapított meg.

A kérelemhez csatolt 2020. február 12. és március 2. közötti e-mailváltás alapján, amelyben a kérelmező és házasátársa, az eljáró banki ügyintéző, a bank {eljáró képviselői}, a civil és

érdekképviselői szervezet ... {eljáró képviselői}, valamint az eljáró közjegyző vett részt, az alábbi megállapítások tehetők.

1. A civil és érdekképviselői szervezet február 18-án kapcsolódott be a kérelmező és a bank levelezésébe, a szerződés kérelmező általi aláírásának kérdésével kapcsolatban. Az e körben felmerülő kérdés – szükség van-e meghatalmazotti eljárásra vagy a kérelmező, mint látássérült önállóan teheti meg jognyilatkozatát, azaz aláírhatja a szerződést – azonnal tisztázódott. Mind a civil és érdekképviselői szervezet, mind az eljárás alá vont {eljáró képviselője} egyetértett abban, hogy a Ptk. 6:7. § (4) bekezdésének megfelelően, az abban meghatározott feltételek érvényesülése mellett a kérelmező, mint olvasásra képtelen személy meghatalmazás nélkül, saját maga aláírhatja a kölcsönszerződést azzal, hogy abból ki kell tűnnie annak, hogy az egyik tanú vagy a hitelesítő személy a szerződés tartalmát a kérelmezőnek megmagyarázta.
2. Egyetértés volt mindkét fél ... {eljáró képviselője} részéről abban, hogy a jelzálogjog bejegyzéséhez a megkötött zálogszerződés alakiságára az Inyvtv. 32. § (3) bekezdését és a 33. § (3) bekezdését kell alkalmazni. (2020. február 19-i e-mailek)
3. A 2020. február 24-i, 25-i e-mailekből kiderül, hogy vita merült fel annak kapcsán, hogy szükséges-e a szerződés közjegyzői okiratba foglalása (kétoldalú közjegyzői okirat készítése) vagy elegendő a felek között magánokirati formában létrejött szerződések alapján (amelyekből kitűnik, hogy a tanúk egyike vagy a hitelesítő személy az okiratot felolvasta) egyoldalú közjegyzői okirat (a kérelmező részéről tartozáselismerő okirat) készítése.
4. A közjegyző megítélése szerint közjegyzői oldalról nincs akadálya a felek között magánokiratban létrejött szerződés alapján egyoldalú közjegyzői okirat készítésének, ugyanakkor az eljárás alá vont jogértelmezése szerint az Inyvtv. 32. § (3) és (5) bekezdései, a 33. § (3) bekezdése, illetve a Ptk. 6:7. § (4) és (5) bekezdései összevetésével az állapítható meg, hogy a kölcsönszerződést lehet magánokirati formában két tanúval és a felolvasó tanúra, vagy a hitelesítő személyre vonatkozó kiegészítéssel elkészíteni, de a zálogszerződést kétoldalú közokiratba kell foglalni, mert az a bejegyzés feltétele, írásra vagy olvasásra képtelen személyek esetében nem alkalmazható a főszabálytól való eltérést engedő 32. § (5) bekezdése. A civil és érdekképviselői szervezet álláspontja szerint ezzel szemben az olvasásra képtelen személyek esetében is alkalmazni kell az Inyvtv. 32. § (5) bekezdését, s így ennek alapján elegendő a bejegyzéshez a vonatkozó záradékkal ellátott, nem közokiratba foglalt szerződés.
5. A kérelmező a jogi álláspontok ütközésének tudomásulvétele mellett a hitel mielőbbi folyósítása érdekében a bank előírását elfogadva hozzájárult a szerződések közjegyzői okiratba foglalásához. Ennek költségével kapcsolatos érdeklődésére a kérelmezőt a közjegyző arról informálta, hogy az IM rendelet szerinti, hivatkozott díjkedvezmény nem alkalmazható, a banki ügyintéző pedig arról tájékoztatta, hogy a közjegyzői díj összegéből a bank 60.000,- Ft-ot térít vissza. (Megjegyzendő, hogy a közjegyző által az e-mailben kalkulált összeg 211.130 Ft-os közjegyzői díjat irányozott elő, míg a kiállított számla 197.710 Ft-ról szól.)

6. Arra vonatkozóan, hogy a bank részéről az egyoldalú – tartozáselismerő nyilatkozatot tartalmazó – közokirat és a kétoldalú – a zálogszerződést tartalmazó – közokirat közötti munkadíj különbözet mértékének kiderítése vagy annak a kérelmező számára történő megtérítése iránt bármely lépés történt volna az eljárás alá vont részéről, információ nem merül fel a levelezésben. A kérelem szerint az eljárás alá vont csupán a 60.000 Ft-os, a <https://www.kh.hu/hitel/lakashitel/lakasvasarlas> honlapján is hirdetett, a fogyasztóbarát lakáshitelhez annak sikeres folyósítása esetén látó- és nemlátó ügyfeleknek egyaránt nyújtott, a számlacsomaghoz kapcsolódó díjkedvezményt térítette meg a kérelmezőnek, amelyet a banki ügyintéző e-mailje is alátámaszt és az eljárás alá vont sem vitatott. Az eljárás alá vont a díjkülönbözet mértékének visszatérítésével kapcsolatos gyakorlatára vonatkozó nyilatkozatának, illetőleg annak alátámasztására, hogy a hivatkozott gyakorlatnak megfelelően a jelen esetben megtörtént a kérelmezőnek történő díjkülönbözet megfizetése, semmilyen dokumentumot nem csatolt, annak ellenére, hogy mind az eljárás alá vonásról szóló értesítésben, mind az eljárási bírságot kiszabó végzésben a hatóság felhívta, hogy az érdemi nyilatkozatához a nyilatkozatát alátámasztó dokumentumokat is mellékelnie kell.

A vitatott rendelkezésekkel kapcsolatban megjegyzendő, hogy az írásra vagy olvasásra képtelen személyeknek az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre alkalmas jognyilatkozatának alaki kellékeit szabályozó Inyvtv. 33. § (3) bekezdését a jogalkotó 2020. január 1-jével módosította. A korábbi hatályos szöveg egyértelműen és kizárólagosan közokirati formához kötötte az érintett személyek jognyilatkozatát, nem engedve választási lehetőséget az érintettnek abban, hogy az adott jogügylet alapján melyik okirati formával kíván élni. Ez a szabályozás – ahogyan arra az alapvető jogok biztosa is rámutatott az AJB-10196/2018. számú jelentésében – visszásságot okozott a vak- és látássérült személyek önrendelkezési jogával, általános szabadságával, ezáltal a minden embert egyenlő mértékben megillető emberi méltósághoz való jogával összefüggésben. A módosítás következtében a Ptk. 6:7. § (4) bekezdésével összhangban az érintett – választásától függően – már teljes bizonyító erejű magánokiratban is tehet nyilatkozatot. A módosítást követően az olvasásra képtelen személyek jognyilatkozata alapján a jogügylet akkor kerülhet bejegyzésre, ha a jognyilatkozat megfelel mind az Inyvtv. 32. § (3) bekezdésének, mind a Ptk. 6:7. § (4) bekezdésének. A hatóság álláspontja szerint a két hivatkozott rendelkezés összevetésével a jelzálogjog alapítására vonatkozó jognyilatkozat akkor alkalmas az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre, ha azt **közokirat**, vagy **ügyvéd, illetve kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokirat** tartalmazza, és az okiratból kitűnik, hogy annak tartalmát a hitelesítő személy a nyilatkozó félnek megmagyarázta.

Az Inyvtv. 33.§ (3) bekezdése egyértelmű abban a tekintetben, hogy az írásra vagy olvasásra képtelen személy jognyilatkozatára mely konkrét jogszabályi rendelkezéseket kell alkalmazni (Inyvtv. 32. § (3) és a Ptk. 6:7. § (4) bekezdés), abban nincs utalás a 32. § (5) bekezdésének alkalmazhatóságára, ezért a hatóság osztotta az eljárás alá vont álláspontját abban, hogy írásra vagy olvasásra képtelen személyek esetén nem alkalmazható az Inyvtv. 32. § (5) bekezdése. Az írásra vagy olvasásra képtelen személynek, így a kérelmezőnek a jognyilatkozata azonban nem csak az eljárás alá vont által megkövetelt közokirati formában tehető meg a fenti rendelkezések alapján. A hatályos rendelkezések ekként való értelmezése ellentétes az Inyvtv. 33. § (3) bekezdésének 2020. január 1-jei hatállyal történő módosításával és a jogalkotó céljával.

Azzal, hogy az eljárás alá vont a kérelmező esetében ragaszkodott a zálogszerződés kétoldalú közjegyzői okiratba foglalásához, a kérelmező nem tudott élni az IM rendelet 7. § (2) bekezdésében szabályozott díjkedvezménnyel sem, miszerint az írásra vagy olvasásra képtelen személy jognyilatkozatának közokiratba foglalásáért a közjegyzői munkadíjat a feléig le kell szállítani.

Mindezekre tekintettel a hatóság nem fogadta el kimentésként az eljárás alá vontnak az érdemi nyilatkozatában előadott védekezését, figyelemmel arra is, hogy az eljárás alá vont a látó ügyfelek esetében a jelzálogjog bejegyzéséhez szükséges, felmerülő egyoldalú közjegyzői okirat díjköltsége és a kérelmező esetében készített kétoldalú közjegyzői okirat díjköltsége közötti különbséget visszatérítését bizonyító dokumentumot nem csatolt.

Fentiekre tekintettel a hatóság a kérelmező kérelmének helyt adott, és megállapította, hogy az eljárás alá vont megsértette az egyenlő bánásmód követelményét a kérelmezővel szemben védett tulajdonságával összefüggésben, amely közvetlen hátrányos megkülönböztetés formájában valósult meg.

A jogkövetkezmény megállapítása során a hatóság mérlegelte az eset összes körülményeit és azt, hogy a jogsértés a kérelmezőn kívül más látásfogyatékos személyt is érinthet. Előbbiekre tekintettel a hatóság az eljárás alá vonttal szemben az Ebktv. 17/A. § (1) bekezdés b) és c) pontjaiban meghatározott szankciók alkalmazásáról döntött, megtiltotta a jogsértő magatartás jövőbeni tanúsítását és elrendelte a jogerős határozatának – a jogsértő közérdekből nyilvános adatainak kivételével személyazonosításra alkalmatlan módon – 30 napra történő nyilvános közzétételét az eljárás alá vont <https://www.kh.hu/bank> oldalán, a kezdőlapról közvetlenül elérhető módon. Utóbbi szankció a nyilvánosság tájékoztatását is szolgálja hasonló ügyletkötéseket megelőzően.

Határozatomat az Ebktv. 14. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított hatáskörömben eljárva hoztam meg. A határozat elleni fellebbezést az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 116. § (4) bekezdésének a) pontja zárja ki. A jogorvoslatról szóló tájékoztatást az Ákr. 114. § (1) bekezdése, továbbá a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (Kp.) 12. § (1) bekezdése, a 13. § (3) bekezdésének aa) pontja, a 27. § (1) bekezdés b) pontja, a 39. § (1) bekezdése, továbbá az 50. § (1) bekezdése alapján állapítottam meg.

Budapest, az elektronikus dátumbélyegző szerint

Dr. Honecz Ágnes
elnök