

Ügyiratszám: EBH-HJF-424/2020

Védett tulajdonság: fogyatékos

Diszkrimináció területe: szolgáltatás

Diszkrimináció típusa: közvetlen hátrányos megkülönböztetés

Jogsértést megállapító határozat

A civil és érdekképviselői szervezet által képviselt, fogyatékkal élő kérelmező panaszt terjesztett elő a hatósághoz az eljárás alá vont bankkal szemben, amelyben azt sérelmezte, hogy az eljárás alá vontnál igényelt és pozitívan elbírált hitelkérelme ügyében a hitelhez kapcsolódó jelzálogszerződés vonatkozásában az eljárás alá vont – 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 az eljárás alá vont a kérelmező számlacsomagjára tekintettel 60.000,- Ft-ot térített vissza, a kérelmezőt és házastársát terhelő többletköltség kompenzálását ezen túlmenően nem vállalta. Az eljárás alá vont 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. Az eljárás alá vont 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 az eljárás alá vont kizárólag az írásra, olvasásra képtelen személyek esetén, erre irányuló jogszabályi kötelezettség hiányában követelte meg a szerződés közokiratba foglalását.

A hatóság a kérelem alapján eljárást indított és az eljárás alá vontat nyilatkozattételre és a nyilatkozatát alátámasztó dokumentumok benyújtására hívta fel. Az eljárás alá vont ezt az iratot letöltötte, azonban a számára biztosított határidőn belül és azon túl sem válaszolt, határidő-hosszabbítást nem kért, ezzel akadályozta a tényállás feltárását, ezért a hatóság 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 befizette, és érdemi nyilatkozatát megküldte a hatóságnak.

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 nem kíván plusz terhet róni a látássérült fogyasztóra, 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 – az esélyegyenlőség biztosítása érdekében visszatéríti.

A vitatott rendelkezésekkel kapcsolatban a hatóság figyelemmel volt arra, hogy az írásra vagy olvasásra képtelen személyeknek az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre alkalmas jognyilatkozatának alaki kellekeit szabályozó Inytv. 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 – visszasságot 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 a két hivatkozott rendelkezés összevetésével arra a következtetésre jutott, hogy a jelzálog jog alapítására vonatkozó jognyilatkozat akkor alkalmas az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre, ha azt közokirat, vagy ügyvéd, illetve kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokirat tartalmazza, és az okiratról 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 a közjegyzői díjszabásról szóló 22/2018. (VIII. 23.) IM rendelet 7. § (2) bekezdésében szabályozott díjkedvezménnyel sem, miszerint az írásra vagy olvasásra képtelen személy jognyilatkozatának közokiratba foglalásáért a közjegyzői munkadíjat a felég 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 jelzálog jog 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, amelyre tekintettel megtiltotta a jogsértő magatartás jövőbeni tanúsítását és elrendelte végleges határozatának közzétételét.

(2020. decemberi határozat)