

## **A pénzügyi intézmény által megkötött kölcsön- és egyéb biztosítéki szerződések közokiratba foglalásával kapcsolatos felügyeleti állásfoglalás**

Az állásfoglalást kérő a beadványában – az MNB által a tárgyban korábban kiadott, a lenti IV. pontban bemutatott – állásfoglalásra hivatkozással állásfoglalás kiadása iránti kérelemmel fordult a Magyar Nemzeti Bankhoz (**MNB**) az „ingatlan jelzáloggal fedezett hitelek szerződéses követelményeivel kapcsolatos” alábbi jogkérdésben.

### **I. A TÉNYÁLLÁS**

Az állásfoglalást kérő a beadványában kifejtette, hogy az általa követett gyakorlat szerint az ingatlannal fedezett követelések esetében a vállalati szegmensben az ötmillió forintot, míg a lakosságban a kétmillió forintot meghaladó hitelezői követeléseknél kerül sor a kölcsön- és egyéb biztosítéki szerződések kétoldalú közokiratba foglalására. Ugyanakkor a tapasztalatai alapján a közokiratba való foglalás annak költségeihez képest csak rendkívül kismértékben járult hozzá a behajtás hatékonyságának javulásához. Emiatt felmerült az előbb említett alkalmazott összeghatárok felülvizsgálatának és akár azok számottevő megemelésének a lehetősége, amennyiben az új feltételekkel nyújtott hitelek esetében is biztosítható az Európai Parlamentnek és a Tanácsnak a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2013. június 26-i 575/2013/EU Rendelete (**CRR**) 194. és 208. cikkében előírtaknak való megfelelés.

### **II. A JOGKÉRDÉS**

Az állásfoglalást kérő abban a kérdésben kérte az MNB állásfoglalását, hogy az ingatlannal fedezett hitelek esetében milyen minimális követelményeknek kell megfelelni annak érdekében, hogy azok CRR szerinti hitelkockázat-mérséklő eszközként figyelembe vehetők legyenek. Ezt a kérdést az állásfoglalást kérő az MNB-vel lefolytatott egyeztetésen is felvetette, amikor is arra kérte az MNB-t, hogy vizsgálja meg annak lehetőségét, hogy a vállalati üzletágon túl, a lakossági üzletágban is lehetőség legyen olyan szerződéskötési gyakorlat kialakítására, amelynek során nem kerül sor a pénzügyi intézmény által megkötött kölcsön- és egyéb biztosítéki szerződések (**Követelés- és Fedezeti Megállapodások**) közokiratba foglalására.

### **III. AZ ÁLLÁSFOGLALÁST KÉRŐ ÁLLÁSPONTJA**

A II. pontbeli jogkérdéssel összefüggésben az állásfoglalást kérő utalt a korábbi felügyeleti állásfoglalásra<sup>1</sup> (részletesen a IV. pont), amelyben az MNB a Követelés- és Fedezeti Megállapodások közokiratba foglalásának mellőzését a vállalati üzletágban végső soron elfogadható gyakorlatnak tartja. Ez egyben az állásfoglalást kérő álláspontja szerint azt is jelenti, hogy az, hogy a követeléshez „ésszerű időn belül” hozzá lehessen jutni, nem feltételezi a közokiratba való foglalást. Az állásfoglalást kérő kifejtette továbbá, hogy ugyanakkor az MNB a korábbi állásfoglalása szerint a lakossági üzletágban nem tartja alkalmazandónak a közokirat mellőzését a fedezett hitelek esetében. Az MNB tehát a két szegmensben teljesen eltérő gyakorlatot tart elfogadhatónak a fedezeteknek a hitelkockázat-mérséklési módszerek elismerhetőségénél, ami az állásfoglalást kérő szerint a CRR-ből nem vezethető le. Emiatt az állásfoglalást kérő a II. pontbeli jogkérdésben kérte az MNB állásfoglalását.

### **IV. AZ MNB ÁLLÁSPONTJA**

#### **4.1. Az állásfoglalás előzménye**

Az MNB 2016 júliusában közzétett említett állásfoglalásában a CRR egyes előírásainak értelmezésével kapcsolatos tárgybeli jogkérdésben fejtette ki az álláspontját egy hitelintézet következő kérdésfeltevésére. Az állásfoglalást kérő hitelintézet azt vetette fel, hogy a vállalati hiteleknél lemond az azonnali végrehajthatóság jogáról és a Követelés- és Fedezeti Megállapodások közokiratba foglalását nem tenné kötelezővé a vállalati üzletágban. Ennek oka, hogy a vállalati üzletágban a nemfizető, általában jogi személy kötelezettekkel szemben a hitelintézet nem bírósági végrehajtási, hanem felszámolási eljárást kezdeményez, ami a hitelintézet tapasztalatai alapján költséghatékonyabb és nem lassabb, és a végrehajtási eljárás a megtérülés kapcsán nem jelent hozzáadott értéket. A közokiratba foglalás továbbra is megmaradna azon esetekben, amikor a kötelezett természetes személy (lakossági üzletág), illetve az adós kölcsöne mögé harmadik (jogi) személy nyújt kizárólag dologi biztosítékot. Az említettek okán az állásfoglalást

---

<sup>1</sup> [http://alk.mnb.hu/data/cms2445024/tmpB4BC.tmp\(13132400\).pdf](http://alk.mnb.hu/data/cms2445024/tmpB4BC.tmp(13132400).pdf)

kérő abban kérte az MNB állásfoglalását, hogy azokon az eseteken kívül, amikor a kötelezett természetes személy, illetve az ingatlan biztosítékot nyújtó harmadik személy jogi személy, a Követelés- és Fedezeti Megállapodások közokiratba foglalásának elmaradása eleget tesz-e a CRR 208. cikk (2) bekezdés c) pontjában előírt követelménynek.

A fenti jogkérdést a hitelintézet a CRR 194. cikk (4) bekezdésének, 208. és 210. cikkének előírásaiból kiindulva vizsgálva rámutatott arra, hogy a CRR nem definiálja, hogy mit kell érteni az előírt „megfelelő időben érvényesítenie” és „ésszerű időn belüli” kitételeken. Ennek alapján a hitelintézet a lehetséges jogérvényesítési módokat – bíróságon kívüli végrehajtási eljárás, bírósági végrehajtási eljárás, csődeljárás, felszámolási eljárás, követelés engedményezése – elemezve arra a megítélésre jutott, hogy miután egyik jogérvényesítési út esetében sem nyújt előnyt a hitelezői követelés közokiratba foglalása, ezért a CRR elismerhetőségi követelményeinek azon hitelintézeti gyakorlat is eleget tesz, hogy ha a Követelés- és Fedezeti Megállapodásokat csak akkor foglalják közokiratba, amennyiben az ügyfél vagy a biztosítékot nyújtó természetes személy vagy az ingatlan biztosítékot nyújtó harmadik személy jogi személy.

A CRR hitelkockázat-mérséklési módszerek elismerhetőségének elveit tartalmazó 194. cikke szerint a hitelkockázat-mérséklés hatásának kiszámításánál az intézmények az előre rendelkezésre bocsátott hitelkockázati fedezetet csak akkor vehetik figyelembe, ha a hitelt nyújtó intézménynek jogában áll megfelelő időben érvényesítenie a fedezetet vagy átvennie a fedezetet biztosító eszközöket az ügyfél vagy adott esetben a biztosíték kezelőjének nemteljesítése, fizetéseképtelensége, felszámolása vagy az ügyleti dokumentációkban kikötött egyéb hitelkockázati esemény esetén.

A CRR ingatlantulajdon-fedezetre vonatkozó követelményekre vonatkozó 208. cikke (1) bekezdése szerint az ingatlan csak akkor minősül elismert biztosítéknak, ha a (2)-(5) bekezdésben meghatározott követelmények mindegyike teljesül. A (2) bekezdés szerint a jogbiztonság tekintetében a következő feltételeknek kell eleget tenni:

- a) a jelzálog vagy kézi zálogjog a hitelszerződés megkötésének időpontjában irányadó valamennyi joghatóság előtt érvényesíthető, és a jelzálogot vagy kézi zálogjogot megfelelő módon és időrendben kell nyilvántartani;
- b) az összes, az elzálogosításhoz szükséges követelmény teljesül;
- c) a fedezeti megállapodás és az ezt alátámasztó jogi folyamat lehetővé kell, hogy tegye az intézmény számára, hogy ésszerű időn belül hozzájuthasson a fedezeti értékhez.

A CRR egyéb dologi biztosítékokra vonatkozó követelményekről szóló 210. cikke a) pontja szerint a dologi biztosíték nyújtására vonatkozó biztosítéki megállapodásnak minden irányadó jog szerint hatályosnak és érvényesíthetőnek kell lennie és lehetővé kell tennie, hogy az intézmény a biztosíték értékét ésszerű időn belüli realizálja.

Az állásfoglalást kérő hitelintézet által is hivatkozott előbbi jogszabályi előírásokból kiindulva az MNB a korábbi állásfoglalásában megvizsgálta a CRR szerinti „ésszerű időn belül” kifejezés jogi tartalmát, valamint elemezte a hazai jogszabályokban körülírt, lehetséges jogérvényesítési módozatokat – a bíróságon kívüli végrehajtás, a bírósági végrehajtás, a csődeljárás, a felszámolási eljárás, a követelés engedményezése –, illetőleg azt, hogy ezek mennyiben felelnek meg a szóban forgó ésszerű időn belüliség követelményének. Ezek alapján az MNB egyebek mellett kifejtette, hogy a CRR irányadó előírásaival összefüggésben a jelzálogot és végrehajthatóságát szabályozó hazai jogszabályi környezet megfelelő jogi kereteket biztosít a jelzálogjog megfelelő, ésszerű időben történő érvényesítéséhez, és alapvetően mindegyik előbbieken említett jogérvényesítési mód alkalmas megfelelő, ésszerű időben történő érvényesítésre, továbbá az egyes eljárások esetleges vagy jellemző időbeli elhúzódnása nem a jogi környezet, vagy az állásfoglalást kérő eddigi gyakorlatának nem megfelelő mivoltából adódik.

Az MNB az állásfoglalásában azt rögzítette, hogy a legjobb gyakorlatnak a vállalati és a lakossági üzletágban egyaránt továbbra is a Követelés- és Fedezeti Megállapodások közokiratba foglalását tartja, mert mindenkor törekedni kell a lehető leggyorsabb jogérvényesítési mód alkalmazására és a közokirati forma adott esetekben mégis alkalmas arra, hogy csökkentse a jogérvényesítés időszükségletét. A követelést létrehozó jogügylet megkötésének időpontjában nem lehet előre tudni, hogy a kötelezett nemteljesítése esetén a hitelező a követelésének érvényesítése érdekében melyik jogérvényesítési módot fogja választani. Ha az a bírósági végrehajtási eljárás, akkor a jogszabálynál fogva előnyt jelent a jogosult számára a követelés közokiratba foglalása, mert a közokirat megléte alapvetően lerövidíti a jogérvényesítés időigényét. Ugyanakkor az MNB a Követelés- és Fedezeti Megállapodások esetében a közokiratba foglalás mellőzését kizárólag a vállalati üzletágban tartja gyakorlatban alkalmazandónak, a lakossági üzletágban nem.

#### 4.2. Az MNB álláspontja

Az MNB a korábbi állásfoglalását az abban foglalt jogi indokoknál fogva fenntartja. Egyúttal az MNB a tárgykörben ismertetett jogszabályi előírások körét a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (Jht.) 6. §-ával egészíti ki, miszerint a jelzálog-hitelintézet által kötött jelzáloghitelszerződést – a kölcsönszerződés és a zálogszerződés külön okiratba foglalása esetén mindkettőt – közjegyzői okiratba kell foglalni. Elegendő azonban

csupán teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalni azt a kölcsönszerződést, illetve zálogszerződést, amellyel a jelzálog-hitelintézet javára kizárólag keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítottak (a) pont), vagy amelynek összes kötelezettje a kölcsön folyósításának megkezdését – szerződésmódosítás esetén a módosítás hatálybalépését – megelőzően közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállalást tesz a szerződés, illetve a szerződésmódosítás szerinti kötelezettsége fennállásáról (b) pont). A Jht. előbbiekből idézett rendelkezéseivel túlmenően nincs olyan hatályos jogszabály, amely előírná a Követelés- és Fedezeti Megállapodások, a jelzáloghitel-szerződés vagy az egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat kötelező közokiratba foglalását.

Az MNB álláspontja szerint a Követelés- és Fedezeti Megállapodások közjegyzői okiratba foglalásának a hitelnyújtók prudens működésének biztosítása szempontjából a legfontosabb előnye az, hogy a követelésről okiratot készítő közjegyző a teljesítési határidő eredménytelen eltelte után az okiratot végrehajtási záradékkal láthatja el, így a követelés végrehajtása külön eljárás (nemperes bírósági végrehajtás) nélkül megvalósulhat (közjegyző által elrendelt végrehajtás). A közjegyzői okiratba foglalás előnye tehát intézményi (jogosulti) oldalról nézve leginkább az azonnali végrehajthatóságban jelenik meg, kétségtelen viszont, hogy a közokiratba foglaláshoz kapcsolódó közjegyzői díjszabás következtében a közjegyző igénybevétele többletköltséggel jár az ügyfél (kötelezett) számára.

A fentiekre is tekintettel az MNB – a korábbi állásfoglalásában foglaltakkal egyezően – prudenciális szempontból mindkét szegmensben továbbra is a Követelés- és Fedezeti Megállapodások közokiratba foglalását tartja a legjobb gyakorlatnak azért, mert a közjegyzői okiratba foglalás biztosítja a követelés azonnali végrehajthatóságát. Elfogadva azonban azt a tényt, hogy a vállalati üzletágban a nemfizető, általában jogi személy kötelezettekkel szemben a felszámolási eljárás a hitelintézeti tapasztalatok alapján költséghatékonyabb és nem lassabb, továbbá a végrehajtási eljárás a megtérülés kapcsán nem jelent hozzáadott értéket, ezek alapján az MNB kizárólag a vállalati üzletágban tartja a gyakorlatban alkalmazhatónak a közokiratba foglalás mellőzését, a lakossági üzletágban nem.

A Követelés- és Fedezeti Megállapodások körében a jelzálog-hitelintézet által kötött, nem a Jht. 6. § a) és b) pontjainak hatálya alá eső jelzáloghitelszerződést pedig a jogszabálynál fogva kötelező közokiratba foglalni.

Az MNB a fenti véleményét kizárólag az állásfoglalás kérelmében rendelkezésre bocsátott információk alapján alakította ki, így az abban foglalt egyedi jogértelmezés csak az állásfoglalást kérő által előadott tényállásra vonatkozik, az nem tekinthető kötelező erejű állásfoglalásnak, más hatóságra, illetve a bíróságra nézve nincs kötelező tartalma, kizárólag az állásfoglalást kérő tájékoztatása céljából készült, és a benne foglaltak egyéb célok (pl. marketing) érdekében, továbbá harmadik személyekkel szemben nem használhatóak fel, illetve jogvita eldöntésére nem alkalmazhatóak.

Budapest, 2019. július 19.