

A fogyasztóknak nyújtott jelzáloghitel alakiságával kapcsolatos felügyeleti állásfoglalás

A felügyelt intézmény (**Társaság**) állásfoglalás kiadása iránti kérelemmel fordult a Magyar Nemzeti Bankhoz (**MNB**) a fogyasztóknak nyújtott jelzáloghitel alakiságával kapcsolatos alábbi jogkérdésben.

I. A TÉNYÁLLÁS

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (**Ptk.**) és a fogyasztóknak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény (**Fhtv.**) vonatkozó előírásai¹ alapján a hitelintézet és a fogyasztó közötti jelzáloghitel-szerződés (és ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízing-szerződés) kizárólag a felek (képviselőik) egyidejű fizikai jelenlétében az írásbeli alakisági követelményeknek megfelelően köthető meg, kivéve, ha az ügyfelek az általuk tanúk jelenlétében aláírt szerződést megküldik a hitelezőnek. Az Fhtv., valamint a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (**Hpt.**) definíciói² szerint jelzáloghitelnek minősül minden olyan hiteljogviszony, ahol a hitelintézet fogyasztó részére nyújt hitelt vagy kölcsönt úgy, hogy annak fedezeteként a hitelintézet egy ingatlanon jelzálogjogot (vagy önálló zálogjogot) alapít. Következésképpen a hitel- vagy kölcsönszerződésben utalni kell ugyan az ingatlanon alapított jelzálogjog fedezetre, de a hitel- vagy kölcsönjogviszonyt létrehozó szerződés, és az arra tekintettel létrejött jelzálogszerződés egymástól elválhat, tehát két külön okiratban is létrejöhet. Az Fhtv. irányadó előírásából³ következően pedig a távollévők között létrejött szerződés esetén a jelzáloghitelre vonatkozó szerződés kötelező alakisága a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (**Pp.**) 325. § (1) bekezdés b) pontja⁴ szerint alakul.

A fentiek alapján a hitel- vagy kölcsönszerződés arra tekintettel válik az Fhtv. szerinti jelzáloghitellé, hogy a szerződésben a felek ingatlanra alapított jelzálog fedezetet kötnek ki, amely szerződésnek meg kell felelnie a Ptk. és az Fhtv. – Pp.-n alapuló – alakisági követelményeinek. Ettől függetlenül a jelzálogjogot alapító szerződés elválhat a tényleges hitel- vagy kölcsönszerződéstől, így annak alakiságánál az általános polgári jogi szabályok (írásbeliség) irányadók. Ezért a jelzálogszerződés alakisága (az írásbeli formán belül) eltérhet az alapul szolgáló jelzáloghiteltől.

II. A JOGKÉRDÉS

A Társaság az előbbieken ismertetett tényállás alapján az alábbi álláspontjának megerősítését kérte az MNB-től.

III. A TÁRSASÁG ÁLLÁSPONTJA

A Társaság álláspontja szerint az Fhtv. és a Hpt. által pontosan meghatározott jelzáloghitel definíciójában nem szerepel az, hogy ugyanazon okiratba kellene foglalni a hitel- vagy kölcsönszerződést és a jelzálogszerződést. Az Fhtv. a jelzáloghitel fogalmát szabályozza, a jelzálogszerződés alakiságát nem köti ki, az utóbbi szerződésnél kizárólag a Ptk. szabályainak kell eleget tenni. Így a jelzálogszerződés létrejöhet a távollévő felek között az általános polgári jogi

¹ Ptk. 5:89. § (6) A zálogszerződést írásba kell foglalni. Kézizálogjog esetén a zálogszerződést pótolhatja a zálogjogosult által kiállított értékpapír, amely a zálogjogosulttal szemben feljogosítja az okirat birtokosát arra, hogy az értékpapírban meghatározott összeg ellenében, az értékpapírban meghatározott időtartamon belül megkapja a zálogtárgyat.

Fhtv. 13. § (1) Jelzáloghitel és ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízing igénylése esetén a hitelezőre nézve kötelező ajánlat megtételekor a szerződés tervezetét a fogyasztó kérése nélkül is legalább három nappal a tervezett szerződéskötést megelőzően a fogyasztó rendelkezésére kell bocsátani. A fogyasztó a három nap leteltéig az ajánlatot nem fogadhatja el. A hitelező ajánlati kötöttsége a szerződésstervezet fogyasztó részére történő rendelkezésre bocsátásától számított tizenöt napig áll fenn.

(2) Az (1) bekezdés szerinti szerződések a felek (képviselőik) egyidejű fizikai jelenléte nélkül – a (3) bekezdésben írt kivételtől eltekintve – nem köthetők meg [...].

(3) A (2) bekezdésben foglalt előírás úgy is teljesíthető, ha az ügyfelek az általuk tanúk jelenlétében aláírt szerződést megküldik a hitelezőnek.

² Fhtv. 3. § E törvény alkalmazásában:

13. jelzáloghitel: a Hpt.-ben ilyenként meghatározott fogalom.

Hpt. 6. § (1) E törvényben, valamint az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályok vonatkozásában

50. jelzáloghitel: a fogyasztó részére ingatlanon alapított jelzálogjog – ideértve az önálló zálogjogként alapított zálogjogot is – fedezete mellett nyújtott hitel vagy kölcsön.

³ Fhtv. 13. § (2) és (3) bekezdései.

⁴ Pp. 325. § (1) Teljes bizonyító erejű a magánokirat, ha

b) két tanú igazolja, hogy az okirat aláírója a részben vagy egészben nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük saját kezű aláírásának ismerte el; igazolásként az okiratot mindkét tanú aláírja, továbbá az okiraton a tanúk nevét és – ha törvény eltérően nem rendelkezik – lakóhelyét, ennek hiányában tartózkodási helyét olvashatóan is fel kell tüntetni.

szabályok szerinti írásbeli formában is. Ebből az is következik, hogy a jelzáloghitel-szerződés kötelező papír alapú alakítása mellett is létrejöhet a hozzá kapcsolódó jelzálogszerződés a Ptk. szerinti írásbeliségnek megfelelő formában, akár elektronikusan is. Ez a Társaság szerint lehetővé tenné digitalizációs törekvések további térnyerését a jelenlegi jogszabályi keretek között is, és illeszkedne az MNB fenntarthatóbb, zöld hitelezéssel kapcsolatos törekvéseibe, továbbá a fogyasztók számára is könnyebb, kényelmesebb ügyintézésre adna módot arra figyelemmel, hogy a tervezett elektronikus ingatlan-nyilvántartási rendszerben várhatóan nagyobb szerephez jutnak majd az eleve elektronikusan létrejött okiratok.

IV. Az MNB ÁLLÁSPONTJA

Az MNB a hivatkozott jogszabályi előírásokra tekintettel egyetért a Társaság kiindulóponti megítélésével, miszerint a jelzáloghitel-szerződés és a jelzálogszerződés két külön okiratba is foglalható (egyébként a piaci gyakorlatban ez a szerződés-szerkesztési megoldás a jellemzőbb). Az MNB osztja továbbá a Társaság arra vonatkozó jogértelmezését is, hogy a Hpt. és az Fhtv. a jelzálogszerződés alaki követelményeire vonatkozóan nem tartalmaz előírást.

Ugyanakkor az MNB a Társaság által a jogkérdéssel összefüggésben hivatkozott jogszabályi előírások körét kiegészíti azzal, hogy a jelzálogszerződésre is irányadó alaki követelményekre vonatkozó előírásokat a Ptk.-n és a Pp.-n túlmenően az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (E-ügyintézési tv.)⁵ 2024. január 1. napjától hatályos, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 2024. október 1. napjától hatályos rendelkezései és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet is rögzítenek (ide nem értve a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvényt, mivel a Társaság nem jelzálog-hitelintézet).

Mindezek alapulvételével az MNB – a Társaság jogi következtetésével egyetértő – álláspontja szerint az említett irányadó jogszabályi alaki követelményeknek megfelelő módon, akár elektronikusan is létrejöhet a jelzálogszerződés. Ennek indokait és a jogalkotói célt az E-ügyintézési tv. 104/B. §-ához fűzött indokolás⁶ részletesen kifejti.

⁵ E-ügyintézési tv. 104/B. § (3) Az (1) bekezdéstől eltérően elektronikus magánokiratnak minősül a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény 39. § (1) bekezdésében meghatározott törvények hatálya alá tartozó szervezet (e rész alkalmazásában a továbbiakban: szervezet) által nyújtott szolgáltatás vonatkozásában jognyilatkozatot tartalmazó elektronikus dokumentum is, amelyet a szervezet által a Pmt. 77. § (3) bekezdés d) pontja szerinti felhatalmazás alapján kiadott rendeletben meghatározott auditált elektronikus hírközlő eszköz vagy elektronikus ügyfél-azonosító és nyilatkozattételi rendszer útján azonosított (e rész alkalmazásában a továbbiakban: elektronikus azonosítás) nyilatkozó fél az aláírás időpontjának azonosítására is alkalmas egyszerű elektronikus aláírással látott el.

(4) A (3) bekezdés szerinti elektronikus magánokirat teljes bizonyító erejűnek minősül.

(5) A (3) bekezdéstől eltérően a szervezet által nyújtott szolgáltatásra irányuló szerződés, valamint annak módosítása és megszüntetése esetén a kizárólag szöveg formájában rögzített jognyilatkozatot tartalmazó elektronikus magánokirat minősül írásba foglaltnak.

(6) E § alkalmazásában elektronikus dokumentumnak minősül az elektronikus formában, különösen szöveg, hang-, képi vagy audiovizuális felvétel formájában tárolt jognyilatkozat.

⁶ Az E-ügyintézési tv. 104/B. §-ához fűzött indokolás szerint a pénzügyi, biztosítási szektor digitalizációs fejlődésének biztosítása érdekében, illetve az ezen a téren már elért eredmények megőrzése érdekében szükséges annak kimondása a 104/B. § (3) bekezdésben, hogy a Magyar Nemzeti Bank által felügyelt szervezetek által nyújtott szolgáltatások vonatkozásában az írásbeliség követelményének az ügyfél által – az aláírás időpontjának azonosítására is alkalmas – egyszerű elektronikus aláírással ellátott jognyilatkozatot tartalmazó elektronikus magánokirat is megfelel, ha a pénzügyi intézmény öt auditált elektronikus hírközlő eszköze vagy elektronikus ügyfél-azonosító és nyilatkozattételi rendszere útján azonosította. Ez a szabályozás alkalmas a pénzügyi, biztosítási szektorban kialakított ügyfél-azonosítási, technikai fejlesztések elismerésére és azok további fejlesztését is ösztönzi.

A módosítás nem határoz meg konkrét technológia követelményeket az egyszerű aláírás tekintetében, így a pénzügyi szektor szereplői által a pénzforgalmi megbízások hitelesítése körében széles körben alkalmazott, a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló 2009. évi LXXXV. törvény (a továbbiakban: Pszvtv.) szerinti erős ügyfél-hitelesítési megoldás (például a nyilatkozatot tevő fél szervezetnél regisztrált telefonszámára SMS üzenetben megküldött aláíró kód megadása) is megfelel az egyszerű aláírás követelményének. Ebből következően egyszerű elektronikus magánokiratnak minősül például a Pszvtv. szerinti erős ügyfél-hitelesítési eljárásban szabályszerűen megtett ügyfélnyilatkozatot tartalmazó elektronikus dokumentum is. A módosítás egyúttal alkalmas arra is, hogy a pénzügyi szektorban alkalmazott – jelenleg a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 46. § és 47. §-ban szabályozott – gyakorlatoknak hosszabb távú jogszabályi hátteret biztosítson. A módosítás nem tér el attól a szabályozási koncepciótól, amely szerint a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 325. §-a határozza meg, hogy egy magánokirat mikor teljes bizonyító erejű, így ez a szabályozás a továbbiakban is irányadó az elektronikus magánokiratok tekintetében. Figyelemmel azonban arra, hogy a módosítás a törvényjavaslat szerinti 104/B. § (3) bekezdésben az elektronikus magánokirat egy különös formáját határozza meg, indokolt ebben a jogszabályban rendelkezni e magánokirati forma esetleges teljes bizonyító erejéről. Ahhoz, hogy az e különös elektronikus magánokirati formára vonatkozó szabály betölthesse rendeltetését, és ez a különös elektronikus magánokirati forma széles körben alkalmazható legyen, szükséges – a fentiekből következően a jelen törvényjavaslat szerinti módosításban – annak kimondása a 104/B. § (4) bekezdésben, hogy a 104/B. § (3) bekezdése szerinti elektronikus magánokirat is teljes bizonyító erővel rendelkezik.

A pénzügyi, biztosítási szektor működési gyakorlatára figyelemmel nem indokolt az e szektorokban működő szervezetek által nyújtott szolgáltatásokkal összefüggésben keletkező elektronikus magánokiratok teljes körére vonatkozóan megkövetelni a szöveg formájú rögzítettséget ahhoz, hogy azok írásba foglaltak minősülhessenek. Olyan szabályozás kialakítására van szükség, amely – a jogbiztonság követelményére is figyelemmel – csak a mindenképpen indokolt körben szabja az írásba foglaltság feltételül a jognyilatkozat szöveg formájú rögzítettségét. E

Végezetül az MNB rámutat arra is, hogy a jelzáloghitel-szerződés sem csak papíron jöhet létre, eltérően a Társaság leírt megítélésétől. Bár az Fhtv.⁷ korábban valóban rögzítette, hogy jelzáloghitel-szerződés elektronikus úton nem köthető meg, azonban a 2020. december 26. napjától hatályos törvénymódosítás egyértelműen lehetővé tette azt, hogy a jelzáloghitel-szerződés a felek egyidejű fizikai jelenléte mellett akár elektronikus úton is létrejöhesse.

Az MNB felhívja a figyelmet arra, hogy az MNB a véleményét kizárólag az állásfoglalás kérdésben rendelkezésre bocsátott információk alapján alakította ki, így az abban foglalt egyedi jogértelmezés csak a Társaság által előadott tényállásra vonatkozik. Az MNB véleménye nem tekinthető kötelező erejű állásfoglalásnak, a benne foglaltaknak más hatóságra, illetve a bíróságra nézve nincs kötelező tartalma. A jelen állásfoglalás kizárólag a Társaság tájékoztatása céljából készült, a benne foglaltak egyéb célok (például marketing) érdekében, továbbá harmadik személyekkel szemben nem használhatóak fel, illetve jogvita eldöntésére nem alkalmazhatóak.

Budapest, 2024. február 01.

szempontokra figyelemmel az E-ügyintézési törvény törvényjavaslat szerinti 104/B. § (5) bekezdése arról rendelkezik, hogy az érintett szektorokban a szöveg formájú rögzítettség a szerződések megkötése, módosítása és megszüntetése esetén feltétele az írásba foglalásnak.

Az E-ügyintézési törvény törvényjavaslat szerinti 104/B. § (6) bekezdése az eIDAS rendelet 3. cikk 35. pontja szerinti fogalom meghatározásra építve határozza meg a törvényjavaslat szabályozási tárgyához igazodóan az elektronikus dokumentum fogalmát.

A videobanki és internetbanki szolgáltatások alkalmazásának igénye a veszélyhelyzet ideje alatt jelentős mértékben megnövekedett, továbbá a videobanki és internetbanki szolgáltatások széles körű alkalmazása hosszú távon elősegíti a digitalizációs törekvések megvalósítását, ezért a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 46. és 47. §-a fenntartotta a veszélyhelyzet ideje alatt bevezetett azon szabályozást, amely rendelkezett az auditált elektronikus hírközlő eszközzel, illetve elektronikus ügyfél-azonosító és nyilatkozattételi rendszer útján tett jognyilatkozat teljes bizonyító erejéről.

⁷ Fhtv. 13. § - 2020. december 25. napjáig hatályban volt - (2) Az (1) bekezdés szerinti szerződések elektronikus úton nem köthetők meg, ez azonban nem akadályozza annak, hogy a tájékoztatási kötelezettség teljesítése és annak igazolása, valamint a szerződés tervezetének rendelkezésre bocsátása tekintetében a felek a 8. § (2) bekezdése szerinti elektronikus utat vegyék igénybe, ha annak feltételei fennállnak.