

ÉRDEKMÉRLEGELÉSI TESZT

Fedezetértékeléssel kapcsolatos adatkezelés

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Az adatkezelés tárgya:

A Társaság által kezelt követelés biztosítékául szolgáló vagyontárgyak (ingatlanok és ingóságok) aktuális állapotának, értékének megismerése céljából végzett adatkezelés, mely lehetőséget nyújt a Társaság számára a vizsgált fedezetek vonatkozásában felmerülő intézkedések (pl: tartozásrendezési ajánlatok elbírálása; követeléscsomag árazása; igényérvényesítés; etc.) objektív adatok alapján történő végrehajtására.

Az adatkezelés jogalapja:

Jogos érdek /GDPR 6. cikk (1) f) /

Kezelt adatok köre:

- A követelés biztosítékául szolgáló vagyontárgyra vonatkozó adatok

/ Az ingatlan címe, helyrajzi száma, tulajdoni hányada, a rajta fennálló terhek, az ingatlan jellege, értéke, területe, szobák/lakóegységek száma; fényképfelvételek, műszaki állapotra, felszereltségre, lakottságra vonatkozó adatok;

Ingóság esetén az ingóság azonosítására szolgáló adatok, valamint az ingóság értéke és állaga;

Követelés esetén a követelés azonosítására szolgáló adatok, valamint a követelés értéke;

+ a fedezetek elfogadhatóságának értékelésénél alapul veendő tényezőket és szempontokat (például jogi érvényesíthetőség, illetve az azt korlátozó tényezők, hozzáférhetőség, likviditás, mobilizálhatóság)/

Érintettek kategóriái:

- A fedezet értékelésével érintett ingatlan/ egyéb vagyontárgy tulajdonosa(i)
- Azon követelés kötelezettjei, amely követelés biztosítékául szolgál a fedezeti ingatlan/ egyéb vagyontárgy
- A fedezet értékelésével kapcsolatos intézkedés során érintetté váló személy

A JOGOS ÉRDEK VIZSGÁLATA***/A Társaság, mint adatkezelő, vagy harmadik fél jogos érdeke/*****Az adatkezelés célja:**

A Társaság által kezelt követelés biztosítékául szolgáló vagyontárgy aktuális értékének megállapítása céljából történik az adatkezelés.

Az adatkezelő fennálló és valós jogos érdeke:

Az Adatkezelőnek (és harmadik félnek is) jogos érdeke fűződik ahhoz, hogy a követelés fedezetéül szolgáló ingatlan és egyéb vagyontárgy (a továbbiakban: „biztosíték”) aktuális állapotát és értékét fel tudja mérni az Adatkezelő:

- A jogos érdek jogszerű, tekintettel az alábbiakra:

A pontosság elvének való megfelelés érdekében az Adatkezelő köteles a követelés fedezetéül szolgáló biztosíték adatait aktualizálni a nyilvántartásában, mely egyik leghatékonyabb eszköze a fedezetértékelés. Különösen fontos ez az engedményezett követelések esetén, mely vonatkozásában az engedményezés során átadott adatok alapjául szolgáló okiratok keletkezésétől eltelt idő szükségessé teszi az adatok aktualitásának ellenőrzését.

A jogos érdek jogszerűségét alátámasztja továbbá a jogalkotó szándéka, melyet a 2013. évi CCXXXVII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) 290. § (7) alapján megalkotott, *az ügyfél- és partnerminősítés, valamint a fedezetértékelés prudenciális követelményeiről szóló 40/2016. (X. 11.) MNB rendelet* vonatkozó rendelkezései igazolnak:

- A jogos érdek valódi, hiszen a Társaság a követeléskezelési tevékenysége során
 - az igényérvényesítés érdekében aktuális és pontos adatokkal kell rendelkeznie a követelések biztosítékai vonatkozásában
 - másrészt a Társaság és a követelés kötelezettjei közötti egyeztetés (tartozásrendezési ajánlatok elbírálása) céljából meg kell bizonyosodnia a biztosítékra vonatkozó aktuálisan fennálló adatokról
 - továbbá, amennyiben a Társaság a biztosítékkal fedezett követeléscsomag értékesítése mellett határoz, a követeléscsomag árazására a biztosíték értékeléséből fakadó objektív adatok alapján kerülhet csak sor.
- A jogos érdek megfelelően konkrét, hiszen a vizsgált adatkezelés minden esetben konkrét, fennálló követelés érvényesítéséhez és az ahhoz kapcsolódó intézkedések végrehajtásához szükséges.

Alkalmazható-e más jogalap jelen adatkezelés vonatkozásában?

- Az érintett hozzájárulása

A hozzájárulás alkalmazásának 4 + 1 feltétele (*Megfelelő tájékoztatáson alapuló / Önkéntes / Konkrét / Egyértelmű /+ a hozzájárulás visszavonásának következményei*) közül, amennyiben az egyik nem valósul meg, e jogalap alkalmazása kizárható.

Amennyiben az az érintett hozzájárulásától válna függővé a vizsgált adatkezelés az ellehetlenítené a fedezetértékelést abban az esetben, amikor a biztosíték tulajdonosának nem érdeke a biztosíték aktuális értékének megállapítása.

A hozzájárulás önkéntessége sem minden esetben teljesülhetne, tekintettel arra, hogy a követeléskezelés során a kötelezett és a fedezetértékelést végző/ végeztető Társaság helyzete nem mellérendelt. (Habár végrehajtási eljárás során végzett fedezetértékelés esetén bármely fél kifogással élhet a megállapított értékkel szemben, amennyiben az eltér az ő álláspontja szerinti értéktől).

Ennélfogva a jelen adatkezelés érintettjei számára a hozzájárulás önkéntessége nem biztosítható, mely alapján megállapítható, hogy a hozzájárulás nem alkalmazható jogalap jelen adatkezelés vonatkozásában.

- Szerződés - „olyan szerződés teljesítéséhez szükséges, amelyben az érintett az egyik fél”

Tekintettel arra, hogy az engedményezett követelések kezelése vonatkozásában a NAIH döntése és a Kúria érvelése alapján a szerződéses jogalapra nem lehet alapítani azt az adatkezelést, a követelés kezeléséhez kapcsolódó adatpontosítási és aktualizálási kötelezettséget megvalósító, fedezetértékeléshez kapcsolódó adatkezelési tevékenység esetében sem megfelelő a szerződéses jogalap alkalmazása.

Továbbá a fedezetértékelés során a felek között nem áll fenn olyan szerződéses viszony, amely ezt a kötelezettséget róná a Társaságra.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a szerződés teljesítése nem alkalmazható jogalap jelen adatkezelés vonatkozásában.

- Az adatkezelőre vonatkozó jogi kötelezettség

A vizsgált adatkezelés vonatkozásában nincs olyan törvényi vagy önkormányzati rendeleti előírás, mely kötelező adatkezelést írna elő a vizsgált tevékenység („nem panasz tárgyú hívások kezelése”) vonatkozásában, így ez a jogalap sem alkalmazható.

(Azonban egyes – fentiekben hivatkozott jogszabályi rendelkezések – a jogos érdek társadalmi elismertségének alátámasztásául szolgálhatnak.)

- A közérdekű vagy az adatkezelőre ruházott közhatalmi jogosítvány gyakorlásának keretében végzett feladat végrehajtása

Az Adatkezelő nem közhatalmi szerv, közhatalmi jogosítvánnyal nem rendelkezik, tevékenysége során főszabályként nem lát el közérdekű feladatot.

➔ Ennélfogva e jogalap alkalmazása kizárható.

- **Az érintett vagy egy másik természetes személy létfontosságú érdekeinek védelme**

Az értékelés során az alábbi szempontok kerültek figyelembevételre jelen jogalap alkalmazhatóságával kapcsolatban:

- A GDPR 46 preambulumban bekezdése kimondja, hogy „*Más természetes személy létfontosságú érdekeire hivatkozással személyes adatkezelésre elvben csak akkor kerülhet sor, ha a szóban forgó adatkezelés egyéb jogalapon nem végezhető.*”

➔ A vizsgált adatkezelés vonatkozásában megállapításra került, hogy más jogalap alkalmazható

AZ ADATKEZELÉSEL ÉRINTETT ALAPJOG MEGHATÁROZÁSA

Az érintett(ek) mely alapvető jogait és szabadságait vagy azonosítható érdekeit korlátozza a vizsgált adatkezelés?

Az Érintett magánszférához és információs önrendelkezéshez való joga esik korlátozás alá.

Milyen mértékben esnek korlátozás alá a fentiekben meghatározott jogok, szabadságok és érdekek a vizsgált adatkezelés során?

A vizsgált adatkezelés szükségszerűen korlátozza az Érintett magánszférához és az információs önrendelkezéshez való jogát.

Azt, hogy a jogalkotói szándék e korlátozás mértékét arányosnak tartja és elismeri az támasztja alá, hogy a biztosíték harmadik fél számára – végrehajtási eljárás útján - történő értékesítésére kizárólag a biztosíték értékbecslését követően kerülhet sor.

AZ ADATKEZELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK VIZSGÁLATA

Miért szükséges az adatkezelő céljának eléréséhez a vizsgált adatkezelés?

A vizsgált adatkezelés teszi lehetővé a fentiekben megfogalmazott célok elérését, azaz a biztosíték aktuális állapotának és értékének megállapítását, mely hozzájárul a Társaság azon érdekéhez, hogy a biztosíték értékesítésére, vagy a követelés érvényesítésére a biztosíték értékének objektív ismeretében kerüljön sor.

Egyúttal védi a biztosíték tulajdonosának, mint Érintettnek az érdekét is, hogy a biztosíték értékesítésére, vagy a követelés teljesítésére a biztosíték értékének objektív ismeretében kerüljön sor.

Érné-e hátrány az adatkezelőt az adatkezelés elmaradása miatt?

Igen, hátrányos következményekkel járna az adatkezelő számára a vizsgált adatkezelés elmaradása. A pontosság elvének való megfelelést teszi lehetővé az Adatkezelő számára, hogy elvégezze a fedezetértékelést. Továbbá a biztosítékok aktuális állapotának és értékének ismerete nélkül nem tudna érdemi döntéseket hozni a követelés érvényesítése (pl: tartozásrendezési ajánlatok vonatkozásában döntéshozatal) során.

Szükséges-e az adatkezelés valamely harmadik fél céljának eléréséhez?

Tekintettel arra, hogy a vizsgált adatkezelés nem csupán az adatkezelő érdeke, hanem a biztosíték tulajdonosának, valamint értékesítés esetén a vételi szándékkal rendelkező harmadik fél számára is alapvető érdek, hogy a biztosíték aktuális állapotának és értékének ismeretében hozzák meg döntésüket. /A kötelezett a követelés teljesítése, valamint a Társasággal való egyeztetések vonatkozásában; a harmadik fél pedig vételi szándéka ajánlattal történő megerősítése során/

Érné-e hátrány a harmadik felet az adatkezelés elmaradása miatt?

Igen, a fentiekben foglaltak alapján hátrányos lenne az Érintett és a harmadik fél számára is, amennyiben a biztosíték aktuális állapotát és értékét nem lehetne szakértői módon megállapítani.

Alkalmas-e a tervezett adatkezelés a fentiekben részletezett célok elérésére?

A vizsgált adatkezelés alkalmasságát az alábbiak támasztják alá:

- A Társaság fedezetértékeléssel kapcsolatos intézkedési kötelezettségét előíró jogi szabályrendszer alátámasztja a vizsgált adatkezelés alkalmasságát.
- A fedezetértékelésre kizárólag szakértő igénybevételével kerül sor, mely alátámasztja, hogy szakmailag alkalmas az adatkezelés a kívánt célok elérésére.

Arányos-e az adatkezelés folytán megvalósuló korlátozás a fentiekben részletezett előnyökhöz képest?

Figyelemmel az alábbi tényekre, a vizsgált adatkezelés arányosnak tekinthető:

- A vizsgált adatkezelés folytán elérhető előnyök (az Adatkezelő érdeke, az Érintett érdeke és a harmadik fél érdeke), valamint a fentiekben hivatkozott jogalkotói szándék alapján, a vizsgált adatkezelés arányosnak tekinthető.

Elérhető-e a kívánt cél, más, az Érintett alapvető jogait, szabadságait vagy érdekét kevésbé korlátozó módon?

A fentiekben hivatkozott megállapítások alapján a vizsgált adatkezelés megfelelő módja a kívánt cél elérésére.

AZ ÉRINTETTRE GYAKOROLT HATÁS VIZSGÁLATA

Jelent-e előnyt a vizsgált adatkezelés az Érintett(ek) számára?

Igen, az adatkezelés előnyöket is jelent az érintett számára, tekintettel arra, hogy az:

- az Adatkezelő által végzett és nyilvántartott fedezetértékelés nem köti az Érintettet, de irányadó lehet számára és annak elvégeztetésének költségei nem őt terheli;
- az Érintettszáma is előnyöket hordoz az a helyzet, hogy a Társaság számára szakértő állapítja meg a biztosíték értékét, és annak értékelése nem a Társaság szubjektív véleményén alapul.

Dönthet-e szabadon az Érintett, hogy az adatkezelés alanyává kíván-e válni?

A vizsgált adatkezelés vonatkozásában szűken értelmezve az érintett nem dönthet afelől, hogy a vizsgált adatkezelés alanyává kíván-e válni, azonban a fedezetértékelés mélységét korlátozhatja, védve magánszféráját és információs önrendelkezési jogát.

/Pl: A fedezeti ingatlan tulajdonosa dönthet úgy, hogy nem teszi lehetővé a birtokon belüli értébecslést, ez esetben az értébecslés „asztali értébecslésként” az ingatlan objektív, közhiteles nyilvántartásból is megismerhető adatai (elhelyezkedése, mérete, etc.) alapján kerül sor/

Számíthat-e reálishan az Érintett arra, hogy a vizsgált adatkezelés alanyává váljak?

Igen, a fedezetértékeléssel érintett biztosíték tulajdonosa a „dolog” biztosítékká válásakor azt a döntést hozta, hogy a dolog a követelés fedezetévé válik. Ennek tudatában alappal számíthatott arra, hogy időszakonként sor kerül a fedezet értékelésére.

Milyen módon tájékozódhat az Érintett a vizsgált adatkezelésről?

A Társaság, mint adatkezelő, megfelelően részletes, hozzáférhető tájékoztatásra törekszik, melyet az az adatkezelő weboldalán tesz közzé, továbbá a vizsgált adatkezelés vonatkozásában a fedezetértékelés elvégzéséről – helyszíni értébecslés esetén minden esetben - tájékoztatja az érintettet.

A személyes adatok gyűjtésére közvetlenül az Érintettől kerül sor?

Helyszíni értébecslés esetén az érintett részéről is sor kerül az adatok átadására, mindezek mellett a biztosíték szemrevételezése és a szakértői értékelés során kerülnek gyűjtésre az adatok.

Hogyan befolyásolja az adatkezelést az adatkezelő és az érintett viszonya? (alá-fölérendelt / mellérendelt)

A vizsgált adatkezelés vonatkozásában az érintettek és az adatkezelő viszonyában egyensúlytalanság (kötelezetti oldal – jogosulti oldal) áll fenn, mely jobban korlátozza az érintetti csoport információs önrendelkezési jogát. Az érintett döntési helyzete a fentiekben ismertetettek szerint részleges, ezért fokozott figyelemmel kell lenni a garanciák gyakorlati megvalósulására.

Érint-e sérülékeny csoportot a vizsgált adatkezelés?

Az adatkezelés kifejezetten nem célozza a sérülékeny csoportokba tartozó személyek vonatkozásában történő adatkezelést. Azonban az adatkezelés jellegére tekintettel nem zárható ki, hogy sérülékeny csoportba tartozó személyek is adatalanyokká váljanak.

AZ ADATKEZELÉS GARANCIÁI

Az Adatkezelő által alkalmazott biztosítékok vizsgálata

Az adatkezelő több biztosítékot is alkalmaz:

- Az adatkezelési alapelvek /GDPR 5. cikk szerinti/ érvényesülése Társaság adatkezelési folyamataiban
- Az adatkezelő biztosítja az érintettek a GDPR 15-21. cikkeiben foglalt érintetti joggyakorlás lehetőségét
- A Társaság az engedményezés útján kezelésébe kerülő adatokat az üzleti és banktitokra vonatkozó szabályok figyelembevételével kezeli
- A Társaság által (megbízásából) végzett fedezetértékelést kizárólag arra feljogosított szakértő végzi.
- A Társaság a fedezetértékelés során a vonatkozó előírások (a fentiekben ismertetett jogszabályi rendelkezések alapján a hatályos MNB rendelet) rendelkezéseinek megfelelően jár el.

ÉRTÉKELÉS ÉS DÖNTÉS

Jogos érdek fennállása

Az érdekmérlegelés során lefolytatott vizsgálat alapján a Társaság által bemutatott jogos érdek valódi, aktuálisan fennálló és kellően definiált, tekintettel az alábbiakra.

Valódi:

- az adatkezelő érdeke és a társadalmi érdek elismerést nyert a jogalkotó szándéka és a joggyakorlat alapján is

Fennálló:

- az adatkezelő a követelését biztosító biztosíték vonatkozásban végzi/ végezteti a fedezetértékelést

Kellően definiált:

Az adatkezelés célja pontosan körülhatárolható, világos és az érintettek számára is könnyen érthető.

Szükségesség

Az adatkezelés fentiekben részletezettek alapján szükséges és a vizsgálat során megállapításra került, hogy egyéb, az érintettek önrendelkezési jogát kevésbé korlátozó megoldás nem áll rendelkezésre az adatkezelő számára.

Arányosság

A fentiek alapján megállapítható, hogy ugyan az érintett információs önrendelkezési jogát korlátozza az adatkezelés, a jogbiztonság – mint közérdek -, valamint a Társaság érdekében álló legitim célok megvalósítása a megengedhetőség felé billenti a mérleg nyelvét.

Konklúzió

A fentiekben részletezett mérlegelés alapján megállapításra került, hogy az adatkezelés szükséges és arányos, nem okoz indokolatlan beavatkozást az érintett magánszférájába, ennél fogva az Adatkezelő jogos érdeke az adatkezelés jogalapjául szolgálhat.