

ÉRDEKMÉRLEGELÉSI TESZT

Földhivatali-nyilvántartásból történő adatkéréssel kapcsolatos adatkezelés

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Az adatkezelés tárgya:

A Társaság által kezelt követelés biztosítékaul szolgáló ingatlan tulajdonosi, illetve jogi háttérének tisztázása céljából végzett adatkezelés, mely a Földhivatali-nyilvántartásból történő adatkéréssel valósul meg.

Az adatkezelés jogalapja:

Jogos érdek /GDPR 6. cikk (1) f) /

Kezelt adatok köre:

- A nyilvántartásból lekért tulajdoni lapra és az adatkérésre vonatkozó adatok

/A nyilvántartó hatóság megnevezése; A tulajdoni lap típusa (hiteles, nem hiteles, teljes, szemle, másolat, etc.); A lekérdezés időpontja és azonosítója/

- Az ingatlanra vonatkozó adatok

/Az ingatlan megnevezése, címe, besorolása, tulajdonosra vonatkozó adatok (név, lakcím, születési év, anyja neve, tulajdoni hányad, jogcím); Fennálló, illetve törölt jogok és terhek, bejegyző és törlő határozatok/

Érintettek kategóriái:

- Az adatkéréssel érintett ingatlan tulajdonosa(i)
- Az adatkéréssel érintett tulajdoni lap adattartalma alapján érintett személy

A JOGOS ÉRDEK VIZSGÁLATA

/A Társaság, mint adatkezelő, vagy harmadik fél jogos érdeke/

Az adatkezelés célja:

A Társaság által kezelt követelés biztosítékaul szolgáló ingatlan tulajdonosi, illetve jogi háttérének tisztázása céljából történik az adatkezelés, mely a Földhivatali-nyilvántartásból történő adatkéréssel valósul meg.

Az adatkezelő fennálló és valós jogos érdeke:

Az Adatkezelőnek (és harmadik félnek is) jogos érdeke fűződik ahhoz, hogy a követelés fedezetéül szolgáló ingatlan tulajdonosi, illetve jogi háttérét tisztázni tudja az Adatkezelő a Földhivatali-nyilvántartásból történő adatkérés segítségével, az alábbiak alapján:

- A jogos érdek jogszerű, tekintettel az alábbiakra:

A pontosság elvének való megfelelés érdekében az Adatkezelő köteles a követelés fedezetéül szolgáló ingatlan tulajdonosi, illetve jogi háttérére vonatkozó adatait aktualizálni a nyilvántartásában, mely egyik leghatékonyabb eszköze az ingatlan-nyilvántartásból történő adatkérés. 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 az 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban Inytv.) alábbi bekezdéseiben foglalt rendelkezések igazolnak:

• Amennyiben az Adatkezelő jelzálogjogosulti pozícióból kezdeményezi az adatkérést, az Inytv. 67 § (2) bekezdése az irányadó:

„Az ingatlan-nyilvántartás, vagy a széljegyzett ingatlan-nyilvántartási igény alapjául szolgáló okirat szerinti jogosult, illetve kötelezett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közjegyzői okiratba foglalt engedélyével ismerhető meg:

a) minden olyan magán- és közokirat, hatósági határozat tartalma, amely a jogosult, illetve a kötelezett bejegyzése, törlése alapjául szolgált, vagy széljegyzés alapjául szolgált, és

b) a tulajdonosok jegyzéke (névmutató).”

• Amennyiben az Adatkezelő az ingatlan tulajdonosával szemben fennálló követelés jogosultjaként kezdeményezi az adatkérést, az Inytv. 67 § (3) bekezdése irányadó:

„A (2) bekezdésben foglaltak megismerhetők akkor is, ha a kérelmező írásban igazolja, hogy az irat megismerése joga érvényesítéséhez, illetve jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges.”

➔ *A hivatkozott jogszabály elismeri a jogosulti jogosultságot az adatkérésre*

- A jogos érdek valódi, hiszen a Társaság a követeléskezelési tevékenysége során

- az igényérvényesítés érdekében és az ügyféllel való kapcsolattartás céljából aktuális és pontos adatokkal kell rendelkeznie az ingatlan vonatkozásában
- másrészt a saját jelzálogjogának érvényesítése céljából meg kell bizonyosodnia az érintett ingatlanra vonatkozó aktuálisan fennálló adatokról (pl: jogok fennállásáról, ingatlan adatairól, tulajdonosi adatokról)

- A jogos érdek megfelelően konkrét, hiszen a vizsgált adatkezelés minden esetben konkrét, fennálló követelés érvényesítéséhez és az ahhoz kapcsolódó nyilvántartási kötelezettség teljesítéséhez 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 ellehetetlenítené a jogalkotó által közhiteles nyilvántartásként elérhetővé tett nyilvántartásból a jogalkotó által lehetővé tett adatigénylés alkalmazását, szembe menve a jogalkotó szándékával.

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 adatkezelési tevékenység esetében sem megfelelő a szerződéses jogalap alkalmazása.

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 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 információs önrendelkezési jogát, tekintettel arra, hogy az érintett nem rendelkezik az adatairól a földhivatali-nyilvántartás kezelése során.

A fentiekben hivatkozott jogalkotói szándék e korlátozás mértékét arányosnak tartja és elismeri a közhiteles nyilvántartásból történő adatigénylés szükségességét.

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 Földhivatali-nyilvántartásból történő adatkéréssel megvalósuló, a követelés fedezetül szolgáló ingatlan

- tulajdonosi, illetve
- jogi háttérének tisztázását.

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 az ingatlan-nyilvántartás adatai az aktuális állapotot mutatják.

Jelen adatkezelés nélkül az Adatkezelő nem tudná objektíven ellenőrizni a fedezeti ingatlanra vonatkozó jelzálogjogok (köztük a saját jelzálogjog) bejegyzését, valamint az egyéb fennálló jogokat és kötelezettségeket.

Szükséges-e az adatkezelés valamely harmadik fél céljának eléréséhez?

Tekintettel arra, hogy a vizsgált adatkezelés nem csupán az adatkezelő érdeke, hanem a jogalkotó által előírt kötelezettséghez kapcsolódik, mely szerint közhiteles nyilvántartásnak kell tartalmaznia az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokat és feljegyzett tényeket.

A vizsgált adatkezelés teszi lehetővé a közhiteles nyilvántartásból való jogszerű információszerzést és szükség esetén a bejegyzett adatok korrekcióját, ennél fogva megállapítható, hogy az adatkezelés harmadik fél érdekében (is) áll.

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

Igen, a közhiteles nyilvántartásból való jogszerű információszerzés segítségével képes az Adatkezelő szükség esetén intézkedni a bejegyzett adatok korrekciója iránt, mely harmadik személyek számára is alapvető érdek.

Továbbá amennyiben az Adatkezelő nem tudna információt szerezni az ingatlannyilvántartásban rögzített aktuális adatokról, az ahhoz vezetne, hogy akár olyan harmadik fél is az adatkezelés alanyává válna, aki az aktuális adatok ismeretében nem a követeléssel érintett ügylet szereplője.

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

A vizsgált adatkezelés alkalmasságát az alábbiak támasztják alá:

- Az ingatlanokkal kapcsolatos jogügyletek lebonyolításának alapja a közhiteles nyilvántartás, amely adatai szavatolják, hogy a jogügylet szereplői az ingatlan tulajdonosi, illetve jogi hátterének ismeretében hozzák meg döntéseiket.
- A fentiekben ismertetett jogalkotói szándék érvényesítése során alakult ki a vizsgált adatkezelés során megvalósuló tevékenység, melyet a jogalkalmazói és piaci gyakorlat formált.

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 és a jobbiztonsághoz fűződő társadalmi érdek összessége), a fentiekben hivatkozott jogalkotói szándékra figyelemmel, lehetővé teszik az adatkezelés folytán megvalósuló korlátozást.

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 számára szükséges információk fennállásának igazolását nem az érintettektől kell bekérnie;
- az ingatlanyilvántartásból származó információk az érintettek számára is szavatolja a jogbiztonságot.

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.

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

Igen, az ingatlanyilvántartásban szereplő adatok által érintett személyeknek számolniuk kell azzal, hogy a közhiteles nyilvántartásból adatigénylésre jogosultak kezelhetik az adataikat.

Milyen módon tájékozódhat az Érintett a vizsgált adatkezelésről?

A Társaság, mint adatkezelő, megfelelően részletes, hozzáférhető tájékoztatásra törekszik, melyet az az adatkezelő weboldalán tesz közzé.

A személyes adatok gyűjtésére közvetlenül az Érintettől kerül sor?

Nem

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. Nincsenek valós döntési helyzetben, hogy az adatkezelés alanyaivá kívánnak-e válni, 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 a lekérdezéseket kizárólag az arra jogosult munkatársai tehetik meg, kizárólag a Társaság által kezelt követelések érvényesítése érdekében (azokkal összefüggésben)

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 ingatlan vonatkozásban, vagy a követelése kötelezettje vonatkozásában kezeli az adatokat

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.