

## KÖZJEGYZŐK

*Jelen tanulmány a közjegyzői szakma szabályozásának és működésének leírását és értékelését célozza. Az elvégzett vizsgálatok alapján egy magas szakmai presztízsű és a funkció ellátásához szükséges anyagi feltételekkel rendelkező szervezet képe tárul elénk. A szervezet az adatok alapján rendelkezik a feladatai ellátásához szükséges anyagi és személyi feltételekkel.*

*A közjegyzőknek az utóbbi években jelentős kihívásokkal kellett megbirkózniuk. Egyrésztől fel kellett állítaniuk és üzemeltetniük kellett a fizetési meghagyásos eljárások elektronikus rendszerét, másrésztől a recesszió következtében keletkező új feladatokkal és a bevételeiket érintő nehézségekkel is meg kellett birkózniuk. Tevékenységüket ugyanakkor jelentősebb kritikák nélkül végzik, belső ügyelosztásuknak és viszonylag magas bevételeiknek köszönhetően az ügyek elhúzódása nem jellemző.*

*A szervezeti összetétel alapján elmondható, hogy a nagyobb létszámú és bevételű irodák Budapestre koncentrálódnak és a létszámadatok alapján megállapítható a Budapesti Közjegyzői Kamara domináns helyzete is. A nyereségességi mutatók alapján azonban viszonylag hasonló adatokkal találkozhatunk, ha a Budapest-vidék párhuzamban nézzük az átlagokat, ez azonban egyes közjegyzői irodákat tekintve megtévesztő lehet.*

*A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a jelenlegi jogszabályi keretek mellett a közjegyzői kar nem volt képes megakadályozni a devizahitel-válsághoz vezető eseményeket. A közjegyzői okiratba foglalás sajátosságából fakadó és a bíróságokkal való hivatalos kommunikáció hiánya miatt a hasonló jogi helyzetek a jövőben sem kerülhetők el. Ennek megakadályozásához javasoljuk jogegységi eljárás kezdeményezési jogot biztosítani a közjegyzői kamarának.*

A közjegyzők munkájának leírását és vizsgálatát a jelentés (*report*) műfajának megfelelően kíséreljük meg. A közjegyzői munka ilyen módú értékelése azonban korlátokba ütközik, egyrésztől a szakma működésére vonatkozó nyilvánosan elérhető statisztikai adatok részleges hiánya, másrésztől pedig a közjegyzői szakmával szembeni kritikák hiánya miatt. A statisztikai adatok korlátozottsága miatt a vizsgálati lehetőségek behatároltak. A kritikák hiánya pedig egy értékelő munkánál azért jelent nehézséget, mert a szakma jelentősebb botrányok és kritikák nélkül működik, így jelen

tanulmányban ezekre a kritikákra sem építkezhetünk. Ennek ellenére arra teszünk kísérletet, hogy a szabályozás ismertetése helyett a közjegyzői szakma helyzetének és működésének a vizsgálatát végezzük el.

## 1. A KÖZJEGYZŐK STÁTUSÁNAK MEGÍTÉLÉSE

A közjegyzők Paczolay Péter szerint a magyar alkotmányos joggyakorlat alapján *közhatalmat gyakorló személyeknek* minősülnek.<sup>1</sup> Az AB a 108/B/1992. sz. és a 944/B/1994. sz. határozatában is kitért erre, és az utóbbi határozatában úgy fogalmazta ezt meg, hogy „a közjegyzői tevékenység az állam igazságszolgáltató tevékenységének részét képezi”. Ez ugyanakkor nem jelenti azt, hogy a helyzetük megegyezne a bíróságokéval. A két hivatásrendnek eltérő feladatai vannak, amelynek következtében mind státuszukban, mind működésükben jelentős különbségek figyelhetők meg. Szécsényi-Nagy Kristóf foglalja össze a közjegyzői szakma szerepét és bíróságokhoz való viszonyát:

[a] latin típusú közjegyzőség ezer éves története nem szól másról, mint a bíróságok tehermentesítése céljából bírósági – de nem ítélkezési – hatáskörök folyamatos átvételéről. Magát az intézményt is a bíróságok leterheltsége hozta létre a 11–12. században Észak-Itáliában, és ha jobban megvizsgáljuk, szinte minden közjegyzői hatáskörben kimutatható a bírósági eredet.<sup>2</sup>

Köblös Adél szerint:

[az] Alkotmányhoz kötődően kialakult, de az Alaptörvény hatálya alatt is követhető (követendő) alkotmánybírósági gyakorlat a közjegyzőkre mint a tág értelemben vett igazságszolgáltatás részeként működő, a jogállamiság megteremtésében aktív szerepet játszó, a bírákéhoz közelítő függetlenséggel és pártatlansággal körülvett jogszolgáltatókra tekint, akiknek elsődleges feladata a jogviták hatékony megelőzése. A közhatalom gyakorlásából ugyanakkor a közjegyzők nem az államszervezet részeként, nem azzal függelmi viszonyban állva, hanem – kötelező kamarai tagság mellett, és szigorú szakmai követelményeknek megfelelően – szellemi szabadfoglalkozásuként veszik ki részüket.<sup>3</sup>

Szécsényi-Nagy Kristóf a Legfelsőbb Bíróság a közjegyző közokirat-készítő tevékenységével okozott károkért való felelősségéről szóló 3/2004. Polgári jogegységi határozatát idézi a közjegyzői tevékenység igazságszolgáltatási jellegének a bemutatásánál.

<sup>1</sup> PACZOLAY Péter: „A közjegyzők alkotmányos helyzete. A közjegyzők és a közhatalom” *Közjegyzők Közlönye* 1/2013. 13.

<sup>2</sup> SZÉCSÉNYI-NAGY Kristóf: „A közjegyző jogállása és a fizetési meghagyásos eljárás” *Közjegyzők Közlönye* 2013/Különszám. 64.

<sup>3</sup> KÖBLÖS Adél: „A közjegyzők és az Alaptörvény” *Magyar Jog* 3/2014. 136.

A közjegyzőség intézménye az igazságszolgáltatásnak az a része, amelynek célja a jogviták kialakulásának megelőzése, a jogi prevenció. [...] [A] közjegyző közjogi jogállását tekintve nagyon közel áll a bíró (az ügyész) jogállásához. A Kjtv.-nek a közjegyzői kinevezés feltételeire (17. §), az összeférhetetlenségre [7. § (1) bek.], az elvárható magatartás tanúsítására (8. §), az áthelyezés tilalmára [20. § (1) bek.], a szolgálat felső korhatárára (22. § *f*) pont) vonatkozó szabályai lényegében azonosak a bíróra vonatkozó ugyanilyen szabályokkal. A közjegyző kizárására a Polgári perrendtartásnak a bíró kizárására vonatkozó szabályait kell alkalmazni (4. §). A közjegyzői hivatás is összeegyeztethetetlen a politikai életben való részvétellel (24/A. §). [...] A közjegyző a bíróhoz hasonlóan független, mert csak a törvénynek van alárendelve, és nem utasítható [2. § (1) bek.]. A közjegyző tevékenységéhez közhitelesség [1. § (1) bek.], személyéhez pedig közbizalom (8. §) fűződik. A közjegyzőnek pártatlannak és részrehajlástól mentesnek kell lennie [1. § (1) bek., 2. § (2) bek.].<sup>4</sup>

A fentiekből tehát megállapítható, hogy a magyar jogrend közhatalmat gyakorló személyként tartja számon a közjegyzőket. A közhatalom fogalmának megítélése azonban eltérő lehet az európai jog, különösen az EUMSZ 49. cikkét tekintve.<sup>5</sup> Az Európai Unió Bírósága korábbi ítéleteiben rámutatott, hogy például Németországban is összeférhetetlen a letelepedés szabadságával, hogy állampolgársághoz kössék a közjegyzővé válást. Az Európai Unió Bíróságának álláspontja szerint, még ha a közjegyzői tevékenységek közérdekű célokat szolgálnak is, akkor sem minősül a tevékenységük az európai jog szempontjából közhatalom gyakorlásának.<sup>6</sup> Az Európai Bizottság 2015-ben Magyarországgal szemben is megindította a kötelezettségszegési eljárást. Imre Miklós és Korom Ágoston közös tanulmányukban úgy foglaltak állást, hogy bár „ahhoz, hogy egy tevékenység közvetlen és sajátos módon kötődjön a közhatalom gyakorlásához, szükséges bizonyos kényszerítő eszközök alkalmazásának, illetve bizonyos mérlegelési és döntési jogkör gyakorlásának bizonyítása”.<sup>7</sup> Ezzel véleményük szerint a vizsgált tagállamokban a közjegyzők nem rendelkeztek, de Magyarországon a hagyatéki eljárásban és a fizetési meghagyásos eljárásban betöltött szerepük miatt rendelkeznek, így az állampolgársági kikötés igazolható lehet.<sup>8</sup>

Az Európai Bíróság más vonatkozásban, a C-32/14. sz. az ERSTE Bank Hungary Zrt. és Sugár Attila közötti ügyben foglalkozott a magyar közjegyző feladatával és az igazságszolgáltatásban betöltött funkciójával. Az Európai Bíróság lényegében arra kereste a választ, hogy alkalmazni kell-e a közjegyzői okiratok végrehajtásának elren-

<sup>4</sup> SZÉCSÉNYI-NAGY (2. lj.) 59.

<sup>5</sup> Ez a helyzet a jövőben változhat, hiszen az Európai Bizottság 2015-ben az Európai Unió Bíróságához fordult azért, mert a magyar jogszabályok állampolgársághoz kötik a közjegyzővé válást.

<sup>6</sup> Belgiummal, Franciaországgal, Luxemburggal, Ausztriával, Németországgal, Görögországgal és Portugáliával szembeni (C-47/08, C-50/08, C-51/08, C-53/08, C-54/08, C-61/08. és C-52/08. sz.) ügyekben az Európai Bíróság megállapította, hogy a közjegyzővé válásnak állampolgársághoz való kötése a letelepedés szabadságát sérti, ugyanis egyrészt az állampolgárságon alapuló hátrányos megkülönböztetésnek minősül, másrészt pedig a tevékenység jellege alapján nem minősül közhatalmi tevékenységnek, így nem esik az európai jogban foglalt kivétel alá.

<sup>7</sup> IMRE Miklós – KOROM Ágoston: „Megkövetelhető-e az állampolgárság a közjegyzői szakma gyakorlásához?” *Közjegyzők Közlönye* 4/2011. 10.

<sup>8</sup> IMRE–KOROM (4. lj.) 10.

delésével összefüggésben is a bíróságokra megállapított követelményeket. A tisztességtelen szerződési kikötésekkel összefüggésben a bírósági eljárásra vonatkozóan az Európai Bíróság gyakorlatában számos elvárás kristályosodott ki, amelyeket eddig csak bíróságokra alkalmazott a testület. Az Európai Bíróság meglátása szerint: „meg kell állapítani, hogy ezen ítélezési gyakorlat a bírósági funkciók gyakorlásának sajátos keretébe illeszkedik, és tekintettel a bírósági és a közjegyzői funkciók közötti alapvető különbségekre, a közjegyzőkre nem vonatkozhat.”<sup>9</sup> Ennek megfelelően a testület nem állapított meg a bíróságokéhoz hasonló feladatkört az európai jog érvényesítésében a közjegyzőknek. Ahogyan láthattuk, ebben a tekintetben az Európai Unió Bíróságának gondolatmenete egybecseng a közjegyzőkről alkotott magyar jogirodalom megítélésével, miszerint a közjegyzőknek bár a bíróságokéhoz ugyan kapcsolódik a feladatuk, de más a funkciójuk.

## 2. A KÖZJEGYZŐK SZAKMAI ÉS TÁRSADALMI MEGÍTÉLÉSE

A rendszerváltás után a bírósági szervezetrendszeren kívül működő közjegyzői szakmának magas a társadalmi megbecsültsége, amely a viszonylag szűk létszámának, a relatív magas jövedelmi viszonyainak és a tevékenységből fakadó közhatalmi jellegének is köszönhető. A közjegyzői hivatásrendben a közjegyzők létszámát jogszabály korlátozza (*numerus clausus* érvényesül) és arra a *vállalkozás szabadsága nem terjed ki*.<sup>10</sup> Gazdálkodásukban mégis jelentős szabadsággal rendelkeznek és tevékenységük végzése során profitorientáltan tudnak gazdálkodni.<sup>11</sup> Parti Tamás szerint

[a] közjegyzői eljárásokban elvként és elvárásként jelentkezik az önfenntartás, a közjegyző a fent említett díjszabásban rendelt díjából saját vagyoni kockázatára köteles működése feltételeit biztosítani. Ugyanakkor a hivatás gyakorlása során a személyi felelősség elve biztosítja azt, hogy ez a tevékenység rajta számonkérhető legyen. A közjegyző a működése körében okozott kár megtérítéséért a Polgári Törvénykönyv szabályai szerint felel, köteles legalább ötvenmillió forint értékű felelősségbiztosítást kötni, és azt közjegyzői működésének tartama alatt fenntartani.<sup>12</sup>

A közjegyzői szakma létszámát, összetételét és a kamarák közötti megoszlását a következő ábrák szemléltetik.

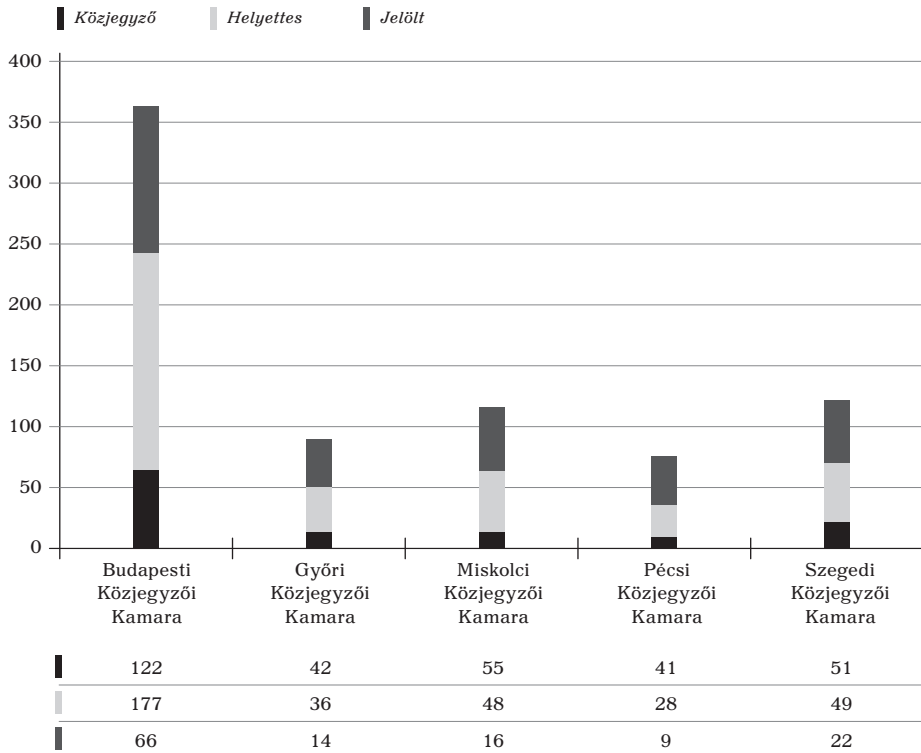
<sup>9</sup> C-32/14. sz. az ERSTE Bank Hungary Zrt. kontra Sugár Attila ügyben 2015. október 1-jén hozott ítélet [EBHT – még nem tették közzé] 47. pontja.

<sup>10</sup> 944/B/1994. AB hat.

<sup>11</sup> Bár az AB a 944/B/1994. AB hat.-ában kimondta, hogy: „a közjegyző érdemi tevékenysége nem gazdasági jellegű tevékenység, hanem az állam igazságszolgáltató funkciójának egyik végrehajtójaként hatósági jogalkalmazó tevékenység, amely területen pedig nem érvényesülhetnek a jogalanyoknak vállalkozáshoz való alkotmányos alapjogai.” Ez ugyanakkor nem jelenti azt, hogy a közjegyzők ne végeznének ténylegesen gazdasági tevékenységet és ennek eredményeként ne lenne adózás alapjául is szolgáló profitjuk, a testület csupán azt emelte ki, hogy nem ez a meghatározó jellegzetessége a tevékenységüknek.

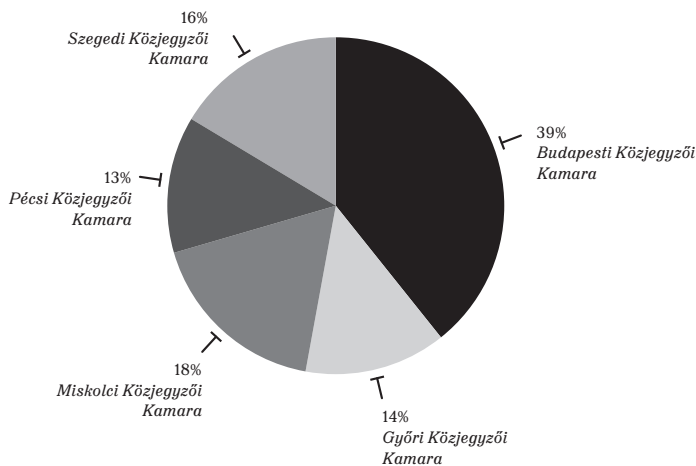
<sup>12</sup> PARTI Tamás: „Ars poetica Notarialis” in VARGA István (szerk.): *Codificatio processualis civilis: studia in honorem Németh János II.* (Budapest: ELTE Eötvös 2013) 313.

1. ábra. A közjegyzői kar létszámarányai 2014



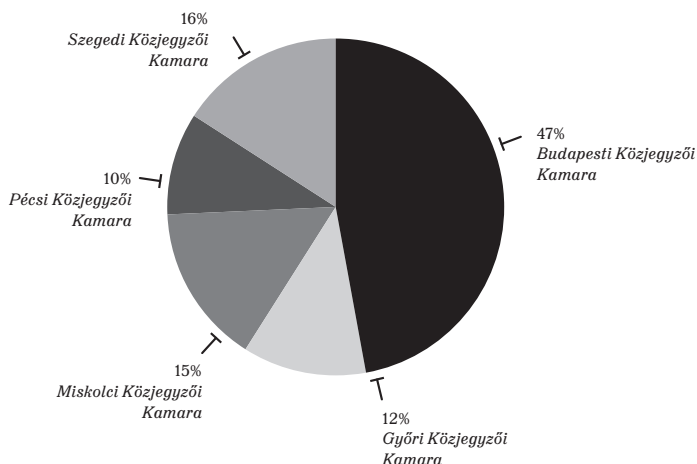
Forrás: Magyar Jogász Egylet Jogásznapló, 2014

2. ábra. Területi kamarák létszámarányai (közjegyzők)



Forrás: Magyar Jogász Egylet Jogásznapló, 2014

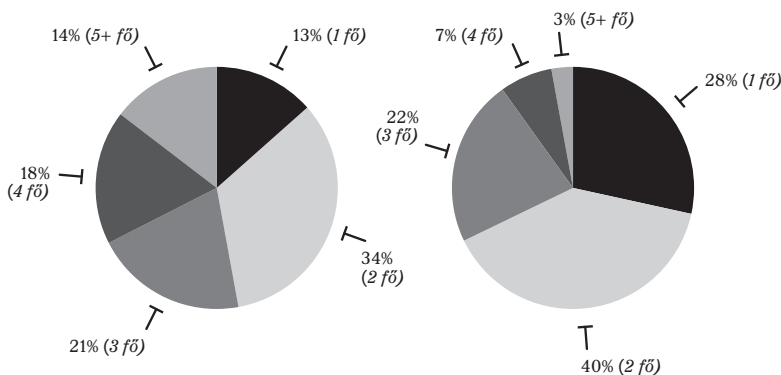
3. ábra. Területi kamarák létszamarányai (közjegyzők, helyettesek, jelöltek)



Forrás: Magyar Jogász Egylet Jogásznapló, 2014

A fenti ábrákból látható, hogy a Budapesti Közjegyzői Kamara a létszámadatak alapján a legjelentősebb, amely különösen a helyettesekkel és jelöltekkel egyesített adatok fényében szembetűnő. Ez utóbbi adatok esetében a teljes létszám majdnem felét (47%) teszi ki ez a kamara. Az egyes régiók között abból a szempontból is lényeges az eltérés, hogy milyen nagy egy-egy iroda, abban hány helytessel és jelölttel dolgozik együtt a közjegyző. Erre vonatkozó statisztikai mutatókat a következő ábrák tartalmaznak. Míg Budapesten 5 főnél nagyobb irodákból is többet találhatunk, vidéken ezeknek a száma viszonylag csekély, itt jellemzőbb az egy közjegyző és egy helyettes összetétel.

4. ábra. Közjegyzői irodák mérete Budapesti Közjegyzői Kamara 5. ábra. Munkatársak száma alapján való megoszlás Vidéki közjegyzői kamarák



Forrás: Magyar Jogász Egylet Jogásznapló, 2014

A közjegyzői irodák jövedelmi viszonyaival kapcsolatosan tíz budapesti és öt vidéki közjegyzői irodát vizsgáltunk meg a 2013-as és 2014-es évekre vonatkozóan közzétett eredménykimutatásuk alapján. Az alábbi táblázat nem konkrét irodák bevételeit és eredményadatait tartalmazza, hanem a kiválasztott irodák adatainak átlagait. A vizsgálat során közjegyzői irodákat tudtunk csak megvizsgálni, ugyanis azoknak az éves beszámolója érhető el nyilvánosan. Így teljes képet nem tudunk alkotni a közjegyzői működést illetően, hiszen a nem irodaként működő közjegyzőknek valószínűleg mások a mutatói. Az irodákat véletlenszerűen választottuk ki, és azok adatait átlagoltuk.

*1. táblázat. Budapesti és vidéki közjegyzői irodák bevételi és eredményadatainak átlaga a 2013-as és 2014-es évekre (E Ft)*

		Budapest	Vidék
2013	Bevétel	114 320 Ft	71 866 Ft
	Eredmény	31 727 Ft	20 580 Ft
	Árbevétel-arányos nyereség	29%	29%
2014	Bevétel	101 918 Ft	65 499 Ft
	Eredmény	26 706 Ft	13 344 Ft
	Árbevétel-arányos nyereség	27%	21%

*Forrás: Igazságügyi Minisztérium Elektronikus Beszámoló Portál*

A fenti adatokból két következtetés vonható le. Egyrészt, hogy bár Budapesten és vidéken egyaránt csökkent az árbevétel-arányos nyeresége a közjegyzői irodáknak, a vizsgált irodák esetében vidéken nagyobb mértékű csökkenés figyelhető meg. Másrészt látható, hogy 2013-ban az átlagadatokat tekintve hasonló árbevétel-arányos nyereséget produkáltak a közjegyzői irodák Budapesten és vidéken is, ami 2013-ban 29% volt. Ez az adat azt jelzi, hogy a bevételek és költségek arányaiban hasonló arányú nyereséget termelnek az irodák. Ugyanakkor a vizsgált irodák esetében jelentős eltérések mutatkoztak a különböző közjegyzői irodák között mind Budapesten, mind vidéken. Budapesten 2014-ben a legmagasabb árbevétel-arányos nyereség 46%, míg a legalacsonyabb 16% volt. Vidéken ugyanez 34% és 8% volt 2014-ben. A fenti átlagokból tehát nem lehet arra következtetni, hogy minden iroda hasonló profitrátával dolgozik, ezek az adatok iparági átlagként kezelendők.

Bár az arányszámok hasonlóak, Budapesten mind a bevétel, mind az eredmény volumene lényegesen nagyobb a vidékiénél. Míg Budapesten az átlagos bevétel 114 320 000 forint volt, addig vidéken ennél alacsonyabb, 71 866 000 Ft. Itt is megfigyelhető azonban, hogy az egyes régiókon belül is lényeges eltérések lehetnek konkrét irodák között. A legmagasabb bevétel 2013-ban Budapesten 178 803 000 Ft volt, míg vidéken a legmagasabb 94 363 000 Ft, a legalacsonyabb bevétel ezzel szemben Budapesten 56 731 000 Ft volt, vidéken pedig 58 950 000 Ft.

A közjegyzői irodák és a Magyar Országos Közjegyzői Kamara a bevételeiknek köszönhetően képesek voltak folyamatosan fejleszteni, és mind a személyi, mind a tárgyi feltételeket biztosítani ahhoz, hogy szolgáltatásaikat magas színvonalon tudják végezni. A fejlesztési lehetőségekre jó példa, ahogyan az ingóságokat terhelő zálogjoghoz, valamint 2009-től a fizetési meghagyások működtetéséhez szükséges elekt-

ronikus rendszereket üzembe helyezték és működtetik. A közjegyzői kamara saját szakmai folyóiratokat ad ki és rendszeresen konferenciákat szervez a közjegyzők naprakész tudásának fenntartása érdekében.

Összességében elmondható, hogy a közjegyzők a jogi szakmán belül megbecsült helyet foglalnak el, a szolgáltatásaik végzéséhez szükséges személyi és tárgyi feltételekkel rendelkeznek.

### 3. A KÖZJEGYZŐI MUNKA JELLEGZETESSÉGE

A közjegyzői munka<sup>13</sup> kettősséget mutat, egyrészt a feladataik során függetlenül kötelesek eljárni és közhatalmi, vagy ahhoz szorosan kapcsolódó feladatokat látnak el, miközben gazdálkodásukat a piaci viszonyok jellemzik. Ez monopolisztikus piacnak mondható, hiszen a közjegyzői karon kívül arra mások nem léphetnek be, a közjegyzői tevékenységet mások nem végezhetik. Egyes szolgáltatásoknál a közjegyzők közötti verseny kialakulhat, így különösen a közjegyzői okiratba foglalás esetében, más szolgáltatásaiknál viszont még egymás között sincs verseny, ugyanis azok illetékességhez kötöttek. A közjegyzői okiratba szerkesztésnél annak ellenére kialakulhat a verseny, hogy jogszabály alapján a közjegyző helyszíni eljárást csak az illetékességi területén folytathat.

A közjegyzők klasszikus tevékenységi körébe tartozik a hagyatéki eljárások lefolytatása, valamint a közjegyzői okirat kiállítása, amely 2010-ben kiegészült azok végrehajtási záradékkal való ellátásával is. Ugyanakkor a klasszikusnak mondható tevékenységi körük mellé 2009-ben egy olyan feladatot is kaptak, amely más jogrendszerek megoldásaitól alapvetően eltér. A korábban a bírósági hatáskörbe tartozó fizetési meghagyásos eljárások ugyanis átkerültek a közjegyzők hatáskörébe. Ennek valószínűleg sokkal inkább praktikus, mintsem dogmatikai oka volt, ugyanis a közjegyzői kamara rendelkezett a rendszer elektronikus működtetéséhez szükséges technikai és szakmai háttérrel. Az elmúlt évek tapasztalata azt mutatja, hogy az új feladatot a köz-

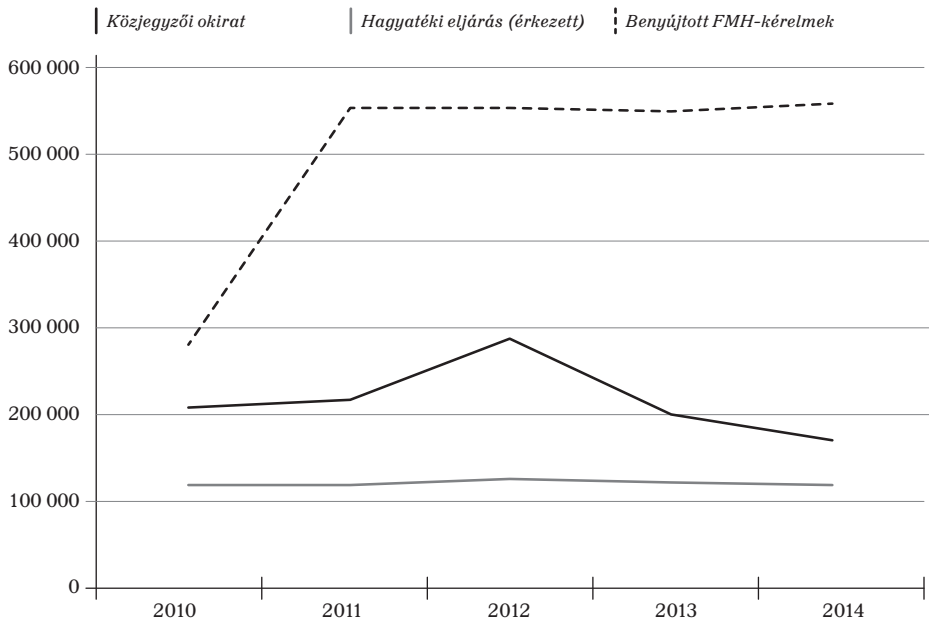
<sup>13</sup> A közjegyzői nemperes eljárásokba a hagyatéki eljárás, a közjegyzői okiratszerkesztés és a fizetési meghagyásos eljárás mellett egyéb eljárások is a közjegyzői hatáskörbe tartoznak: „a) a közjegyző előtti előzetes bizonyítás (Közjntptv. 17–20. §); b) az igazságügyi szakértő kirendelése közjegyzői eljárásban (Közjntptv. 21–27/A. §); c) értékpapír és okirat semmissé nyilvánítása (Közjntptv. 28–36. §); d) a bejegyzett élettársi kapcsolat közjegyző általi megszüntetése (Közjntptv. 36/A–36/D. §); e) végrehajtás elrendelése közjegyzői okirat, marasztalást tartalmazó közjegyzői határozat, közjegyző által jóváhagyott egyezség alapján [Vht. 16. § a) pont és 23/C. §]; f) végrehajtási tanúsítvány kiállítása (Vht. 31/C. §, Brüsszel I. r., EU Vh-Okirat-R.); g) a Végrendeleti Országos Nyilvántartás (továbbiakban: VONY) vezetése [Közjtv. 135. § (4) bek.]; h) a Zálogjogi Országos Nyilvántartás (továbbiakban: ZONY) vezetése [*a Polgári Törvénykönyv hatálybalépéséről és végrehajtásáról szóló 1960. évi 11. tvr.* (továbbiakban: Ptk.) 47. és 47/A. §, a zálogjogi nyilvántartás részletes szabályainak megállapításáról szóló 11/2001. (IX. 1.) IM rendelet]; i) az egyedi azonosításra kétséget kizáróan alkalmas ingó dolgok zálogjogi nyilvántartásának (továbbiakban: gkZONY) vezetése [Ptk. 47. és 48/A. §, [644] az egyedi azonosításra kétséget kizáróan alkalmas ingó dolgok zálogjogi nyilvántartásának részletes szabályairól szóló 80/2009. (XII. 28.) IRM rend. (továbbiakban: gkZONYr.); valamint j) az Élettársi Nyilatkozatok Nyilvántartásának (továbbiakban: ÉNYNY) vezetése (Közjntptv. 36/E–36/G. §).” SZÉCSÉNYI-NAGY Kristóf: „A közjegyzői nemperes eljárások” in VARGA István (szerk.): *a polgári nemperes eljárások joga* (Budapest: ELTE Eötvös 2012), [www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop425/2011\\_0001\\_527\\_polgari\\_nemperes\\_eljarasok/ch06s05.html](http://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop425/2011_0001_527_polgari_nemperes_eljarasok/ch06s05.html).



jegyzők kielégítően végzik és nagyobb fennakadások nélkül üzemel a rendszer. Kritika ezzel kapcsolatosan nem a közjegyzőket, hanem a bíróságokat érheti. Hiszen a teljesen elektronikusan működő közjegyzői szakasz nehézkesen illeszkedik a polgári perrel, ugyanis a bíróságok jelenleg még nem tudják kezelni az elektronikus aktát, így azokat számukra ki kell nyomtatni.

Az ügyérkezések alapján a közjegyzői bevételek egy része állandónak tekinthető, így különösen a hagyatéki eljárások és egyéb, a területi illetékességükhöz kötődő munkákból származó bevételek nem függenek a gazdaság változásától. A bevételeik másik részére már hatással vannak a gazdasági folyamatok, ugyanakkor a különböző tevékenységeikre más-más befolyással van a gazdasági konjunktúra és a recesszió. Míg a közjegyzői okiratba foglalásból származó bevételeknek feltételezhetően a konjunktúra a kedvező, hiszen a vállalkozásoknál a fejlesztésekhez, a vásárlóknál pedig a fogyasztáshoz szükséges hiteleket a bankok közjegyzői okiratba foglaltatják. Ez jelentős bevételi forrást jelentett az elmúlt évtizedben a közjegyzői szakma számára. Ezzel ellentétesen, abból lehet kiindulni, hogy recessziók idején a nem fizető adósokkal szembeni fizetési meghagyásos eljárások száma növekszik, ami ma már ugyancsak közjegyzői hatáskörbe tartozik.

6. ábra. Közjegyzői ügyek számának alakulása 2010–2014 között



Forrás: Magyar Országos Közjegyzői Kamara statisztikája a 2010–2014-es évekre

A fenti adatokból jól látható, hogy bár a hagyatéki eljárások és a fizetési meghagyásos eljárások számában nem történt lényeges változás 2012 óta, a közjegyzői okiratok kibocsátása 2012-ről 2013-ra drasztikusan visszaesett, amely csökkenést a 2014-es évben is megfigyelhetünk. A korábban leírt feltételezést, miszerint a recesszió

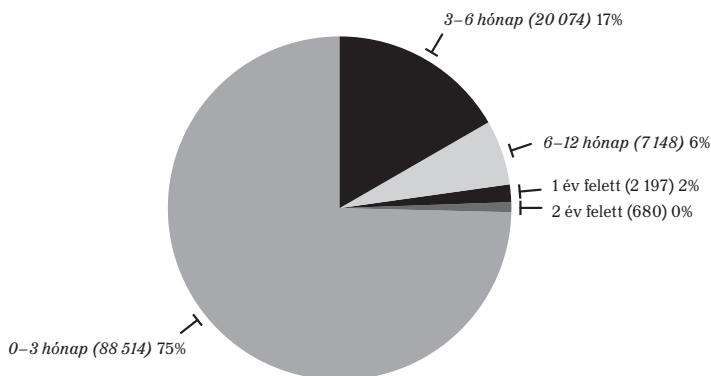
nagyobb számú fizetési meghagyás kibocsátáshoz vezetett volna, nem olvasható ki egyértelműen az ábrákból. Ennek az oka persze lehet az, hogy a recessziós hatás már érvényesült akkor, amikor ezt az eljárást átvették a közjegyzők. Az mindenestre látszik, hogy a közjegyzői okiratszerkesztések számát a többi eljárás nem ellensúlyozta, amit az előző pontban látott bevételi adatok is alátámasztanak. Mikó Ádám szerint:

A banki hitelpiacok befagyása a hitel- és ezekhez kapcsolódó biztosítéki jogviszonyok drasztikus csökkenését eredményezte. [...] A fentiek alapján sajnálattal kell kijelentünk, hogy az ügyleti okiratok drasztikus csökkenése számos közjegyzői iroda működőképességét veszélyezteti.<sup>14</sup>

Közjegyzők nemperes eljárásaiban – ellentétben például a bíróságokkal – az ügyek elhúzódása nem jellemző, amely egyrészt a kielégítő személyi és technikai feltételeknek és a fizetési meghagyásos eljárások szabályozásba beiktatott sajátos ügyelosztásnak is köszönhető. A *fizetési meghagyásos eljárásról szóló 2009. évi L. tv. 9. §-a* alapján az elektronikus úton előterjesztett fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmek elosztása a MOKK rendszerének alkalmazásával a közjegyzői székhelyek között egyenlő arányban történik. Ugyanakkor a közjegyző kérheti a mentesítést, ha túl sok fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmet nyújtanak be papír alapon, vagy szóban. A közjegyző a mentesítés időszakában és az azt megelőző tizenöt napban új ügyet nem kap, a folyamatban lévő ügyekben pedig – szükség esetén – gondoskodnia kell a helyettesítéséről. Ennek az intézménynek köszönhetően a közjegyzőknél megvannak azok a technikai megoldások, hogy a túlterheltséget elkerüljék.

Hosszabb ügyintézés a hagyatéki eljárásokat tekintve figyelhető csak meg, amelynek az oka azonban jellemzően nem a túlterheltség vagy a technikai eszközök hiánya, hanem egyéb okokban rejlik. Annak meghatározása, hogy ehhez milyen okok vezethetnek, jelen tanulmány kereteit meghaladja, azok vizsgálata külön kutatás keretében elemezhető.

7. ábra. *Hagyatéki ügyek eljárási időtartama 2014-ben*



Forrás: *Magyar Országos Közjegyzői Kamara statisztikája a 2014. évre*

<sup>14</sup> Mikó Ádám: „Közjegyzői okiratok a bírósági ítékezés tükrében” *Közjegyzők Közlönye* 2/2011. 22.

## 2. táblázat. Folyamatban maradt hagyatéki ügyek 2010–2014

	2010	2011	2012	2013	2014
1 éven túli	6 884	1 184	1 341	1 244	1 458
2 éven túli	2 314	360	459	519	799
5 éven túli	947	42	43	24	104

Forrás: Magyar Országos Közjegyzői Kamara statisztikája a 2010–2014-es évekre

A 2014-es adatokból jól látható, hogy a hagyatéki eljárások 75%-át három hónapon belül, 98%-át pedig egy éven belül lefolytatják. Ugyanakkor nem tekinthető elhanyagolhatónak a 680 darab két éven felül befejezett eljárás, amely azzal kiegészítve ad teljes képet, hogy 2014-ben további 799 darab két éven túli és 104 darab öt éven túli ügy maradt lezáratlan.

## 4. KÖZJEGYZŐI OKIRATOK SZEREPE A DEVIZAKÖLCSÖNÖKBEN

A közhitelesség és végrehajthatósága miatt a bankok előszeretettel foglaltatták és jelenleg is foglaltatják közjegyzői okiratba kölcsönszerződéseiket. A „közjegyzői okirat záradékolásával a hitelező elkerülheti az évekre is eltartható pereskedést és végrehajtási eljárásban követelése viszonylag rövid időn belül kielégítést nyerhet. Éppen ezért foglalja a közjegyző a felek felkérésére közjegyzői okiratba a kölcsönszerződést”.<sup>15</sup>

A devizaalapú kölcsönszerződésekkel és az azokban a Kúria által tisztességtelennek minősített kikötésekkel kapcsolatosan<sup>16</sup> a sajtóban felmerült a közjegyzők szerepének a kérdése is.<sup>17</sup> A devizaalapú kölcsönök közjegyzői okiratba foglalása a közjegyzőknek jelentős bevételi forrása volt éveken keresztül, és a hitelkihelyezések csúcán ez jelentős számú szerződést jelentett számukra. Ebben a fejezetben azt kívánjuk körüljárni, hogy a közjegyzői okiratba foglalásnak mi a funkciója, ezt az elmúlt évek tapasztalatai alapján be tudta-e tölteni, és ha nem, akkor ez mire vezethető vissza.

Harsági Viktória szerint

[...] a közjegyzői okiratszerkesztési tevékenységgel valójában – az annak során követett, szigorúan szabályozott eljárási rend következtében – egy ún. *ex ante* (előzetes) jogi kontroll valósul meg. Ezzel szembeállíthatjuk a bírósági (főképp peres) eljárásokat, melyek *ex-post* (utólagos) vitarendezést jelentenek.<sup>18</sup>

Annak érdekében, hogy ez az előzetes kontroll megvalósuljon, a törvény a közjegyzői okiratot közhitelességgel, teljes bizonyítóerővel és bizonyos esetekben közvetlen

<sup>15</sup> FERENCZY Réka: „A deviza alapú kölcsönről szóló szerződés végrehajtási záradékolásának problematikája” *Közjegyzői Közlönye* 3/2012. 20.

<sup>16</sup> 2/2014. sz. PJE hat.

<sup>17</sup> NAGY László Nándor: „Devizahitelek: felelősek-e az újból feladatot kapó közjegyzők?” *Privatbankar.hu* 2014. június 11. Lásd [privatbankar.hu/penzuggyek/devizahitelek-felelosek-e-az-ujbol-feladatot-kapo-kozjegyzok-269665](http://privatbankar.hu/penzuggyek/devizahitelek-felelosek-e-az-ujbol-feladatot-kapo-kozjegyzok-269665).

<sup>18</sup> HARSÁGI Viktória: „Megelőző jogvédelem – a közjegyző okiratszerkesztő tevékenysége” *Közjegyzői Közlönye* 2/2014. 36.

végrehajthatósággal ruházza fel,<sup>19</sup> valamint a közjegyzői eljárásba számos garanciális szabályt épít bele.

A közjegyző egyrészről köteles részrehajlástól mentes tájékoztatást nyújtani és köteles az ügyfél valós akaratát megvizsgálni. A *közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. tv.* (továbbiakban: Ktv.) 120. § (1) bekezdése alapján a közjegyzői okirat elkészítése alkalmával a közjegyző kötelessége, hogy tájékoztassa a felet a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről. Szécsényi-Nagy Kristóf szerint a más, latin típusú közjegyzőséggel rendelkező államok közjegyzőivel ellentétben, akik tanácsadást nyújtanak a feleknek, „a magyar közjegyző a felek esélyegyenlőségének biztosításával kioktatással segíti őket jogaik gyakorlásában és kötelességeik teljesítésében”, amely a bírói tájékoztatással rokon intézmény.<sup>20</sup> A közjegyző a fél akaratával való egyezés vizsgálatát a közjegyzői okirat felolvasásával valósítja meg. „A fél akaratával való egyezőség megállapításának a felolvasáson túli másik eszköze az okirat tartalmának megmagyarázása.”<sup>21</sup>

A Ktv. 3. § (1) bekezdése alapján a közjegyző köteles megtagadni a közreműködését, ha az kötelességeivel nem egyeztethető össze, így különösen, ha közreműködését olyan jogügyletnek kéri, amely jogszabályba ütközik, vagy jogszabály megkerülésére irányul, illetőleg amelynek célja tiltott vagy tisztességtelen.

Ezek fényében két kérdés tehető fel. Egyrészről a közjegyzőktől elvárható lett volna-e hogy felismerjék, hogy az általuk okiratba foglalt szerződésekben tisztességtelen szerződési kikötés szerepel és így a Ktv. 3. § alá tartozik, vagy ez nem volt abban az időpontban elvárható tőlük? Ezt a tekintve osztjuk Tóth Ádám véleményét, amelyet egy interjúban fejtett ki. „A MOKK elnöke arra hívja fel a figyelmet, hogy akkor, amikor az első- és a másodfokú bíróságok, de még a Kúria különböző tanácsai is egymásnak ellentmondó döntéseket hoznak az ügyekben, aligha várható el, hogy a közjegyzők képesek lettek volna a probléma minden pontját átlátni.”<sup>22</sup>

A másik kérdés ugyanakkor az, hogy amennyiben a közjegyzők nem értették meg teljesen a kölcsönszerződések tartalmát, így különösen azokat a gyakran rendkívül technikai passzusokat, amelyeket utóbb a Kúria tisztességtelennek is minősített, úgy okiratba foglalhatták-e a szerződést? Itt azokra a – felsőfokú pénzügyi ismereteket nem igénylő – kérdésekre gondolunk, amelyek a tisztességtelenséghez vezettek. A jogász szakmán túlmutatató egyéb szakmai ismeretek természetesen nem várhatóak el a közjegyzőktől, így azokban rejlő hibákat a közjegyzőnek következőképpen nem kell tudnia felismerni. A kérdésre álláspontunk szerint azt a választ kell adnunk, hogy ilyenkor a közjegyző nem foglalhatta volna okiratba a szerződést, hiszen annak megértése nélkül a feleket nem tudta a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről tájékoztatni. Ugyancsak a szerződés tartalmának megértése nélkül azt sem tudta megvizsgálni, hogy azzal a fél akaratát megegyezik-e. Álláspontunk szerint ugyanis ezeknek logikai előfeltétele, hogy a közjegyző értse, hogy mi a szerződés tartalma, és így miről ad tájékoztatást a félnek. Arra vonatkozóan, hogy a közjegyzők értették-e

<sup>19</sup> Harsági (18. lj.) 37.

<sup>20</sup> Szécsényi-Nagy (13. lj.), [www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop425/2011\\_0001\\_527\\_polgari\\_nemperes\\_eljarasok/ch06s04.html](http://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop425/2011_0001_527_polgari_nemperes_eljarasok/ch06s04.html).

<sup>21</sup> Szécsényi-Nagy (13. lj.), [www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop425/2011\\_0001\\_527\\_polgari\\_nemperes\\_eljarasok/ch06s04.html](http://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop425/2011_0001_527_polgari_nemperes_eljarasok/ch06s04.html).

<sup>22</sup> Nagy (17. lj.)

a szerződések technikai rendelkezéseit, nincs ismeretünk. Ez ugyanakkor csak a rendelkezések jogi értelmezését jelentheti, a közjegyzőktől nem volt az elvárható, hogy a bankokhoz hasonló gazdasági tartalmú tájékoztatást nyújtsanak. Így különösen a közjegyzőknek nem kellett előre látniuk, hogy a devizák milyen irányban változnak, és ennek megfelelően erről nem kellett a feleket tájékoztatniuk. A közjegyzőtől az volt csak elvárható, hogy értse a szerződés tartalmát, ami a feladatellátásának előfeltétele.

A közjegyzői okiratok kiállításával összefüggően az azok végrehajtásának elrendelésével összefüggő eljárást tekintve is vizsgálni kell a közjegyzők funkcióját és feladatát. Az Európai Unió Bíróságának a – már korábban is említett – C-32/14. sz. az ERSTE Bank Hungary Zrt. és Sugár Attila közötti ügyben tett megállapításait kell ennek kapcsán megemlítenünk. Az Európai Bíróság lényegében arra kereste a választ, hogy alkalmazni kell-e a közjegyzői okiratok végrehajtásának elrendelésével összefüggésben is a bíróságokra megállapított követelményeket, és ennek megfelelően a közjegyzőknek hivatalból kell-e vizsgálniuk ebben az eljárásban a szerződési kikötések tisztességtelenségét. Az Európai Bíróság nemleges választ adott erre a kérdésre. Álláspontja szerint „meg kell állapítani, hogy ezen ítélkezési gyakorlat a bírósági funkciók gyakorlásának sajátos keretébe illeszkedik, és tekintettel a bírósági és a közjegyzői funkciók közötti alapvető különbségekre, a közjegyzőkre nem vonatkozhat.”<sup>23</sup> Ennek következtében az uniós joggal

[...] nem ellentétes [...] az olyan nemzeti szabályozás, amely egy eladó vagy szolgáltató és egy fogyasztó között létrejött szerződésre vonatkozó közokiratot az alakszerűségi követelmények tiszteletben tartása mellett elkészítő közjegyző számára lehetővé teszi, hogy az említett közokiratot végrehajtási záradékkal lássa el, illetve hogy megtagadja a végrehajtási záradék törlését, miközben egyik szakaszban sem került sor az említett szerződés kikötései tisztességtelen jellegének vizsgálatára.<sup>24</sup>

Ezek után már csak arra a kérdésre kell választ adni, hogy a közjegyzői okiratok a jelenlegi szabályok mellett el tudják-e látni az előzetes jogi kontroll funkcióját? Álláspontunk szerint abban a klasszikus értelemben mindenképpen, hogy az okiratba foglalt követeléseket nem kell előbb peresíteni, hanem közvetlenül végrehajthatónak minősülnek. Így a szerződés megkötésének vitatása elkerülhető. Azt tekintve azonban, hogy a szerződésekbe a jövőben ne kerülhessenek tisztességtelen szerződési kikötések, és így ne legyenek belőle polgári perek, álláspontunk szerint nem. A jelenlegi szabályok bár megkövetelik, hogy meg kell ilyenkor az okiratba foglalást tagadni, arra azonban, hogy ezt megítéljék – ahogyan ezt a devizaalapú kölcsönök példája is mutatta – nincs megnyugtató eszközük a közjegyzőknek. Hasznos lenne ilyen estekben, ha a közjegyzői kamara elnöke jogegységi eljárást kezdeményezhetne, amelyben a Kúria még az előtt tisztázhatná a tisztességtelenség kérdését, hogy abból több tíz-, illetve százezer szerződést okiratba foglalnak. Ilyen módon a közjegyzői okirat

<sup>23</sup> C-32/14. sz. az ERSTE Bank Hungary Zrt. kontra Sugár Attila ügyben 2015. október 1-jén hozott ítélet [EBHT – még nem tették közzé] 47. pontja.

<sup>24</sup> C-32/14. sz. az ERSTE Bank Hungary Zrt. kontra Sugár Attila ügyben 2015. október 1-jén hozott ítélet [EBHT – még nem tették közzé] 65. pontja.

jogi kontrollfunkcióját még teljesebben tölthetné be. Ez azért is lenne indokolt, mert az Európai Unió Bíróságának értelmezése szerint a közjegyzők nem jogosultak előzetes döntéshozatali eljárás keretében kérdéssel fordulni hozzájuk. Egy uniós jogot érintő szabályértelmezés esetén is kénytelenek megvárni, hogy az ügyfelek – akár évekkel később, mint ahogyan a devizaalapú kölcsönszerződéses ügyekben is volt – peresítsék azt a kérdést és a bíróság előzetes döntéshozatali kérdést fogalmazzon meg. Persze egy jogegységi eljárás esetében is fennáll a veszélye annak, hogy az Európai Unió Bírósága hipotetikusnak ítéli meg a kérdést, és ezért nem válaszol arra.

Bár a Kúria joggyakorlatot elemző csoportjai hatalmas előrelépést jelentenek a joggyakorlat egységesítése és a problémás területeknek az elemzése terén, amelyben a Magyar Országos Közjegyzői Kamara véleményét is kikéri. Mégis ennek az elemző csoportnak a megállapításai nem rendelkeznek olyan erővel, amely a korábbi helyzetet orvosolni tudta volna, így hatásosabb jogi mechanizmusok beépítése álláspontom szerint szükséges lenne annak érdekében, hogy a közjegyzők „a bíróságok előretolt helyőrségeként” előzetes jogi kontrollfunkciójuknak meg tudjanak felelni.

## 5. ÖSSZEZGÉS

Völner Pál, az Igazságügyi Minisztérium parlamenti államtitkára a 27. Közép-európai Közjegyzői Kollokviumon 2015. november 6-án úgy foglalta ezt össze, hogy az igazságszolgáltatáshoz kapcsolódó szervezetek közül a közjegyzőkkel a legkevesebb a probléma, az általuk végzett nemperes eljárások pedig nagyban tehermentesítik a bíróságokat. Jelen tanulmány szerzője is – a vizsgált adatok alapján – ezt tudja alátámasztani. A fentiek alapján elmondható, hogy a közjegyzői szakma jogi státusa, létszámadatai, pénzügyi mutatói és ügyforgalmi adatai alapján egy magas szakmai presztízsű, és a funkció ellátásához szükséges anyagi feltételekkel rendelkező szervezet képe tárul elénk. Tevékenységüket jelentősebb kritikák nélkül végzik, belső ügyel-  
osztásuknak és viszonylag magas bevételeiknek köszönhetően az ügyek elhúzódnása nem jellemző.

A közjegyzőknek az utóbbi években jelentős kihívásokkal kellett megbirkózniuk. Egyrészt fel kellett állítaniuk és üzemeltetniük kellett a fizetési meghagyásos eljárások elektronikus rendszerét, másrészt a recesszió következtében keletkező új feladatokkal és a bevételeiket érintő nehézségekkel is meg kellett birkózniuk. Ugyanakkor a közjegyzői szakma a következő években sem marad kihívások nélkül. Új feladatokat és határokat átszelő kihívásokat az európai öröklési rendelet keletkeztet, a közjegyzői munka ma ismert formáját pedig egyrészt a modern technikai fejlődés veszélyezteti. Tóth Ádám konferencia-előadásában<sup>25</sup> azt a kérdést vetette fel, hogy a digitalizált világban a programok kiválthatják-e a közjegyzők feladatait? A kérdés elgondolkodtató, és bár technikailag a mai programok valószínűleg el tudnák látni a feladatok egy részét, egyetérttek az előadóval abban, hogy a személyes ellenőrzés szerepe ebben a munkában rendkívül fontos, amit a programok nem tudnak garantálni.

<sup>25</sup> Tóth Ádám, a MOKK elnökének szakmai megnyitója a 27. Közép-európai Közjegyzői Kollokviumon 2015. november 6.-án Siófokon.