

# A KÖZJEGYZŐI OKIRATOKRÓL, KÜLÖNÖS TEKINTETTEL AZ ÜGYLETI OKIRAT ÉS A TÉNYTANÚSÍTÓ OKIRAT KÜLÖNBSÉGEIRE

JUHÁSZ Ivett  
közjegyzőhelyettes, megbízott oktató (PPKE JÁK)

## 1. Bevezető gondolatok

A közjegyző hatáskörébe tartozó nemperes eljárások közül a hivatásunk és a jogszolgáltatás szempontjából is az egyik legfontosabb eljárás az okiratszerkesztési eljárás. Ezen jogi szolgáltatás egyrészt a felek számára jogvédelmi eszközként nyújt segítséget, másrészt a bíróságok terheltségének csökkentését szolgálja.

A közjegyző okiratszerkesztő tevékenysége régi hagyományokra nyúlik vissza a magyar polgári eljárásjogban.<sup>1</sup> Ez a tevékenység volt az első bíróságtól átvett hatáskör a közjegyzőség történetében.<sup>2</sup> A kontinentális jogrendszerben – tehát a magyar polgári eljárásjogban is – az okirati bizonyításnak rendkívül nagy jelentősége van. A szakirodalomban fellelhető álláspontok szerint az okirat a legmegbízhatóbb bizonyíték.<sup>3</sup> A Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény<sup>4</sup> is kimondja, hogy olyan tényre vonatkozóan, amely okirattal bizonyítható, a bíróság az egyéb bizonyítást mellőzheti.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Ld. erről részletesen ROKOLYA Gábor: *A polgári közjegyzőség emlékezete 1875–1949*. Budapest, Magyar Országos Közjegyzői Kamara, 2009.; valamint ROKOLYA Gábor: *A közjegyzői intézmény fejlődése a polgári korban*. Budapest, Közjegyzői Akadémiai Kiadó, 2018.

<sup>2</sup> Ld. SZÉCSÉNYI-NAGY Kristóf: A közjegyzői okirat. In: VARGA István (szerk.): *A polgári nemperes eljárások joga*. Budapest, ELTE Eötvös Kiadó, 2013. 867.

<sup>3</sup> Ld. HARSÁGI Viktória: *Okirati bizonyítás a modern polgári perben*. Budapest, HVG-ORAC, 2005. 75.; MOLNÁR Tamás: *Alapelvek a közjegyzői nemperes eljárásokban*. [Studia Notarialia Hungarica TOM XXXVII.] Budapest, Közjegyzői Akadémiai Kiadó, 2019. 157–158.; PRIBULA László: A bizonyítás általános szabályai. In: OSZTOVITS András – PRIBULA László – SZABÓ Imre – ÚDVARY Sándor – WOPERA Zsuzsa: *Polgári eljárásjog I*. Budapest, HVG-ORAC, 2013. 365.

<sup>4</sup> A továbbiakban: Pp.

<sup>5</sup> Pp. 320. § (5) bekezdés.

A közjegyző okiratszerkesztési tevékenysége tekintetében a Kúria jogelődje, a Legfelsőbb Bíróság 3/2004. számú Polgári jogegységi határozatában úgy foglalt állást, hogy „a közjegyző okiratszerkesztési tevékenységét a polgári eljárásjog tudománya önálló nemperes eljárásnak tekinti”.<sup>6</sup>

A tanulmány megírásának fő célkitűzése egyrészt bemutatni azt, hogy a közjegyző hatáskörébe tartozó okirat-szerkesztési eljárásban készített közjegyzői okiratnak milyen fajtái vannak, milyen szempontok alapján határoljuk el egymástól a közjegyzői ügyleti okiratot és a ténytanúsító okiratot, másrészt, milyen nagy relevanciával bír a jogéletben ezen garanciális eszköz a jogát érvényesíteni kívánó polgár számára, ugyanakkor a jogalkalmazók munkáját is segíti, hiszen a jogviták megelőzésének eszköze.

## 2. A közjegyzői okiratok fogalma, a közokirati jelleg

A közjegyzői okiratok közokiratok. A közjegyzőség intézményének elhelyezése tekintetében kiemelendő, hogy a közjegyző – akit a törvény közhitelességgel ruház fel abból a célból, hogy a jogviták megelőzése érdekében feleknek pártatlan jogi szolgáltatást nyújtsanak – a jogszabály által meghatározott hatáskörében az állam igazságszolgáltatási tevékenysége részeként jogszolgáltató hatósági tevékenységet végez, lefolytatja a hatáskörébe utalt nemperes eljárásokat.<sup>7</sup>

A Kjtv. 1. § (2) bekezdése értelmében a közjegyző jogügyletekről és a jogi jelentőségű tényekről közokiratot állít ki.<sup>8</sup> A közokirat olyan papír alapú vagy elektronikus okirat, amelyet bíróság, közjegyző vagy más hatóság, illetve közigazgatási szerv ügykörén belül, a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő módon állított ki.<sup>9</sup> A közokiratot az ellenkező bizonyításáig valódinak kell tekinteni, a bíróság azonban az okirat kiállítóját is felhívhatja nyilatkozattételre az okirat valódisága tekintetében.<sup>10</sup>

A közokirati minősítés nem a tartalom, hanem a keletkezés módjának ‘függvénye’. Bár a közokirat bizonyító ereje jelentős részben a kiállító személy jogkörén nyugszik, másik fontos alapja a kiállítást megelőző, illetve azzal kapcsolatos eljárás.<sup>11</sup> Tehát a

<sup>6</sup> 3/2004. PJE határozat V. pont.

<sup>7</sup> A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (a továbbiakban: Kjtv.) 1.§.

<sup>8</sup> Ld. még a Kjtv. 111. § (2) bekezdését: A közjegyző által e törvényben előírt alakszerűségek megtartásával elkészített közjegyzői okirat, ennek hiteles kiadmánya és hiteles másolata: közokirat.

<sup>9</sup> Pp. 323. § (1) bekezdése.

<sup>10</sup> Pp. 323. § (2) bekezdése. Ld. még: „A közhitelesség nem jelenti azt, hogy a közhiteles eszközben foglaltak igazak vagy valóságok, pusztán csak annyit, hogy ellenkező bizonyításig igaznak kell őket tekinteni. A közhitelesség a közjegyző bizalmi funkciójából eredő követelmény. A latin típusú közjegyzőségek mindegyikében a közjegyzők alapvetően közokiratot készítenek, sőt például hazánkban alapvető tilalom áll fenn a magánokirat-készítésére. A közhitelesség mint eszköz többet jelent a közokirat-készítés követelményénél. A közhitelesség gyakorlása az állam elidegeníthetetlen monopóliumai közé tartozik. A közhitelességi feladat ellátását az állam fenntarthatja a saját szerveinek, de megbízhat a gyakorlásával egy nem állami alkalmazásban álló, de hatósági jogállású, szigorú szabályok szerint eljáró és szigorúan ellenőrzött személyt is. A közhitelességi funkció gyakorlása az állami főhatalom egy részének meghatározott célból történő átruházását is jelenti.” Ld. TÓTH Ádám: Alapvetés. A közjegyzőség kialakulása, története. In: VARGA (szerk.) i. m. 698–699.

<sup>11</sup> HARSÁGI i. m. 75.

kiállító személyén túl annak is döntő jelentősége van – a közokiratként történő értékelhetőség körében –, hogy a közokirat kiállítására jogosult személy vagy hatóság hatáskörébe rendelt ügy kapcsán állította-e ki az okiratot.

A közjegyzőség intézményének célja a jogviták megelőzése, a bíróságok tehermentesítése. A közokirat, mint egy eszköz elsősorban ebből az igényből fakad.<sup>12</sup>

Ami a közjegyzői okiratok ‘történetét’ illeti, fontos megemlíteni, hogy 2007. július 31. napjáig a Kjt.v.-ben szabályozott közjegyzői okirat fogalma alatt kizárólag a jogügyleti okiratokat (mint például megállapodások, különböző szerződések, egyoldalú jognyilatkozatok stb.) lehetett érteni, míg a jogi jelentőségű tények tanúsítására szolgáló közjegyzői tanúsítványok nem tartoztak a közjegyzői okirat fogalma alá. Ugyanakkor az ilyen értelemben vett közjegyzői okiratok és a közjegyzői tanúsítványok is közokiratnak minősültek. 2007. augusztus 1. napjától a közjegyzői okirat fogalma kiszélesedett: a közjegyzői okirat alatt ettől az időponttól kezdve a közjegyzői jogügyleti okiratot (korábbi szóhasználatnál közjegyzői okirat) és a közjegyzői ténytanúsító okiratot (korábbi fogalomhasználat szerint közjegyzői tanúsítvány) lehet érteni. A közokirati jelleg tekintetében nincs változás, tehát mind a jogügyleti okirat, mind a ténytanúsító okirat közokiratnak minősül.<sup>13</sup>

A fentiek alapján tehát a közjegyzői okiratok két fő típusa az ügyleti okirat és ténytanúsító okirat. Az ügyleti okirat közhitelesen tanúsítja a jogügyletre vonatkozó akaratnyilvánítás tényét, míg a ténytanúsító okiratban a közjegyző a jogi jelentőségű tényeket közhitelesen tanúsítja.<sup>14</sup> A ténytanúsító okiratok közjegyzői tanúsítványként, a ténytanúsítás jellegétől függően jegyzőkönyvi vagy záradéki formában készíthetők el.<sup>15</sup>

Az ügyleti okiratok tárgya tehát a felek kölcsönös megállapodása vagy egyoldalú nyilatkozata. Az ügyleti okirat akkor felel meg a rendeltetésének, ha nem csak a jogügylet vagy jognyilatkozat létrejöttét tanúsítja, hanem segíti a feleket a jogügylet lebonyolítása során jogaik gyakorlásában és kötelezettségeik teljesítése során.<sup>16</sup>

Az ügyleti okirat lehet egyoldalú, amikor csak egy személy akaratnyilvánítását tartalmazza (pl. végrendelet, meghatalmazás), azonban lehet többoldalú, amely esetben két vagy több személy nyilatkozatát foglalja a közjegyző közokiratba (pl. öröklési, adásvételi, ajándékozási szerződés).

<sup>12</sup> BÓKAI Judit: A közjegyzői okirat és a közjegyzői tanúsítvány elhatárolásának egyes kérdései. A forma és a tartalom harmóniája. *Közjegyzők Közlönye*, 2005/10. 2.

<sup>13</sup> SZÉCSÉNYI-NAGY Kristóf: A jognyilatkozat közlése közjegyzői tanúsításának új szabályai. *Magyar Jog*, 2019/12. 688.; HVG-ORAC Jogkódex Internetes jogi adatbázis.

<sup>14</sup> Kjt.v. 111.§ (1) bekezdés.

<sup>15</sup> Megjegyzendő, hogy a közjegyzői okiratok elektronikus úton is elkészíthetők. A Kjt.v. 111. § (2) bekezdése értelmében a közjegyző által a Kjt.v.-ben előírt alakszerűségek megtartásával elkészített közjegyzői okirat, ennek hiteles kiadmánya és hiteles másolata: közokirat. A közjegyzői okirat, ennek hiteles kiadmánya és hiteles másolata – ha a törvény eltérően nem rendelkezik – elektronikus úton is elkészíthető. A közjegyző által e törvényben előírt alakszerűségek megtartásával készített, a közjegyző hivatali elektronikus aláírásával ellátott közjegyzői okirat, ennek hiteles kiadmánya és hiteles másolata: közokirat (elektronikus közokirat).

<sup>16</sup> BÓKAI i. m. 3., 4.

A közjegyzői ténytanúsító okirat (tanúsítvány) ehhez képest egy olyan közjegyzői okirati típus, amelyben a közjegyző közhitelesen tanúsít joghatással bíró tényt, adatot, tulajdonságot, állapotot és történést és amelyhez különleges szakértelem nem szükséges. A ténytanúsító okirat jognyilatkozattal nem pótolható, vele szemben az ellenbizonyítás lehetősége igen szűk körű, hatálya általános, azaz mindenkivel szemben érvényesül. Jellemzően pozitív tartalmúak.<sup>17</sup> Abban az esetben, ha a tény megtörténtéhez vagy elmaradásához joghatás fűződik, és e tekintetben jogvita keletkezhet, a tények rögzítésére – a későbbi esetleges bizonyítás érdekében – módot kell adni. A tények rendszerint múlandóak, nem szabad az emberi emlékezetre bízni.<sup>18</sup> Ténytanúsító okiratok kiállítására akkor kerül sor, ha jogszabály, a felek megállapodása vagy szervezeti szabály előírja a jogi jelentőséggel bíró tények tanúsítását vagy múlandó tények későbbi bizonyítása válhat szükségessé.<sup>19</sup>

A ténytanúsító okiratok lényege tehát abban áll, hogy a közjegyző az eljárása során az általa a jelenlétében tapasztalt tényeket, történéseket, körülményeket tanúsítja az eljárása során. A közjegyző a ténytanúsítások körében megfigyelőként vesz részt, nem működhet közre, csupán azt tanúsítja, ami a jelenlétében – a jegyzőkönyvbe foglaltak szerint – történik, amit lát, hall, észlel, tapasztal. Következtetéseket nem vonhat le, állást nem foglalhat semmilyen tekintetben. Konkrét példával élve a mindennapi gyakorlatunkból: nagyon gyakori, hogy sorsoláson kell részt vennie a közjegyzőnek. A közjegyző a sorsoláson megfigyelőként van jelen, tehát jegyzőkönyvben rögzíti a jelenlétében megtörtént eseményeket. Tehát nem ő húzza ki a nyertest, nem ő állapítja meg a sorsolás eredményét, hanem az esemény jogilag releváns részeit rögzíti annak érdekében, hogy az általa elkészített jegyzőkönyvvel később bizonyítható legyen, hogy a sorsolás tiszta és szabályos volt, és hogy ne lehessen kétségbe vonni annak eredményét.

A Kjtv. meghatározza a ténytanúsító okiratok típusait. A közjegyző tanúsítványt állít ki a) arról, hogy a másolat az előtte felmutatott okirattal megegyező (másolathitelesítés), b) a fordítás helyességéről (fordítás hitelesítés), c) az aláírás és kézjegy valódiságáról (aláíráshitelesítés), d) az okirat felmutatásának időpontjáról, e) a nyilatkozat vagy értesítés közléséről, f) a tanácskozásról és határozatról, g) egyéb jogi jelentőségű tényről, h) váltó, csekk és más értékpapír óvásáról, i) a közhitelességű nyilvántartás tartalmáról, j) a külföldi eljárás céljára tett peren kívüli eskü vagy fogadalom tételéről.<sup>20</sup>

A különböző ténytanúsító okiratok ismertetése külön-külön nem tárgya jelen tanulmánynak, tekintettel arra, hogy az azokban való elmélyedés egy külön tanulmány tárgyát képezheti. Mindazonáltal fontos kiemelni, hogy a Kjtv.-ben nevesített egyéb jogi jelentőségű tények kategória rendkívül tág alkalmazási területet nyújt közjegyzőnek, ezért megállapítható, hogy a ténytanúsító okiratok sokszínűek lehetnek. Pl. gyakori különböző weboldalak vagy szöveges üzenet tartalmának tanúsítása (például sms, messenger üzenet).

<sup>17</sup> BókaI i. m. 4.

<sup>18</sup> Uo.

<sup>19</sup> Uo.

<sup>20</sup> Kjtv. 136. § (1) bekezdése.

E körben fontos rávilágítani arra, hogy vannak olyan esetek, amelyek gátját képezik a ténytanúsító okiratok kiállításának. Negatív aspektusból megközelítve úgy is mondhatjuk, hogy vannak olyan jogi jelentőségű tények, amelyekről nem állítható ki ténytanúsító okirat. Ilyen lehet például más hatóság hatáskörébe tartozó tény tanúsítása,<sup>21</sup> ha jogszabályba vagy tisztségbe ütközik a tény tanúsítása,<sup>22</sup> észlelhetetlen, szabad szemmel nem látható, nem hallható, nem tapasztalható tények tanúsítása, vagy ha például a Pp. alapján kizárt a közjegyző a ténytanúsításból,<sup>23</sup> s kizárt akkor is a ténytanúsítás, ha olyan tényről kérik, amelyhez speciális szakértelem szükséges.<sup>24</sup>

### 3. A közjegyzői ügyleti okiratok és a közjegyzői ténytanúsító okiratok elhatárolása

A Kjtv. fent említett rendelkezéséből eredően megállapítható, hogy az ügyleti okiratokat és a ténytanúsító okiratokat egyrészt a tartalom szempontjából lehet elhatárolni egymástól. Az ügyleti okiratban a felek valamely joghatás kiváltására irányuló akaratnyilvánítást tesznek abból a célból, hogy az ügyleti okirat aláírása, illetve a jognyilatkozat közjegyzői okirati formában történő megtétele a felek által kívánt joghatás eléréséhez vezessen, figyelembe nem véve azt, hogy két- vagy egyoldalú jogügyletről van szó.

Szintén elhatárolási szempont a forma. Az ügyleti okirat kizárólag okirati vagy jegyzőkönyvi formában jöhet létre, míg ténytanúsító okirat lehet záradéki vagy jegyzőkönyvi forma.

Megfigyelhető, hogy különbség van a két okirati típus között a felelősség tekintetében is. Az ügyleti okirat szerkesztése során a közjegyző nem csupán az alaki követelmények betartásáért, a valóságnak való megfelelésért, hanem annak tartalmáért is felel. A ténytanúsító okirat kiállítása esetén a közjegyző felelőssége a tanúsítvány, mint közokirat alakiságának megtartásáért és a tanúsítvány tartalmi valódiságáért áll fenn.<sup>25</sup>

E körben fontos megjegyezni, hogy a valóságnak a tanúsítása nem terjed ki a háttértényekre. Egy, a gyakorlatban szinte naponta alkalmazott példával szemléltetve, a közjegyző egy egyetemi hallgató leckekönyve másolata hitelességének tanúsításakor nem azt tanúsítja, hogy a leckekönyv eredeti példányát bemutató személy kiváló eredménnyel végezte el az első szemesztert vagy sem, hanem csupán azt rögzíti, hogy az előtte felmutatott és eredetinek látszó okirat a másolattal megegyezik.

<sup>21</sup> Például a születés, halál, lakcím, házasságkötés, örökbefogadás tényének igazolása.

<sup>22</sup> Például ha azt kéri az ügyfél, hogy egy áruháza kirakatában található árucikkekről készítsen felvételeket a közjegyző, ám az ablakban kifüggesztésre került, hogy a fényképezés tilos.

<sup>23</sup> Típusos esete, ha nyereménysorsolásnál kéri fel a közjegyzőt közreműködésre, és kiderül, hogy a hozzátartozója a potenciális nyertes.

<sup>24</sup> Ilyen esetben szakértő kirendelésére kerülhet sor. Az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény (a továbbiakban: Kjnp.) 21. § (1) bekezdés szerint, ha a kérelmező számára jelentős tény vagy egyéb körülmény megállapításához vagy megítéléséhez különleges szakértelem szükséges, a közjegyzőtől igazságügyi szakértő (e címben a továbbiakban: szakértő) kirendelése kérhető.

<sup>25</sup> Kjtv. 136. § (2) bekezdés.

Nagyon lényeges elhatárolási szempontként említendő a végrehajthatóság kérdése.<sup>26</sup> A Kjt. alapján az ügyleti okirat bírósági peres eljárás nélkül közvetlenül végrehajtható, amennyiben annak feltételei fennállnak.<sup>27</sup> Tehát fontos, hogy a végrehajthatóság akkor értelmezhető, ha az ügyleti okirat tárgya egy végrehajtható kötelelem. Ezzel ellentétben a közjegyzői ténytanúsító okiratok tekintetében fel sem merül, fogalmilag kizárt a végrehajthatóság kérdése, hiszen ott jogi jelentőségű tények tanúsításáról van szó.

#### 4. Főbb eljárásbeli különbségek a közjegyzői ügyleti okirat és ténytanúsító okirat között

Az előző fejezetben kifejtettek során egy viszonylag részletes képet kaphattunk arról, hogy tulajdonképpen milyen szempontok szerint határoljuk el egymástól a közjegyzői okiratokat, azaz az ügyleti és a ténytanúsító okiratot.

A Kjt. 111–119. §-ai a közjegyzői okiratok alaki kellékeit és az ügyviteli szabályokat tartalmazzák, a Kjt. 120–132. §-ai a közjegyzői okiratok elkészítése iránti eljárás szabályait foglalják össze. A Kjt. 136. § (2) bekezdését figyelembe véve az ügyleti okiratokra vonatkozó alaki kellékek közül a Kjt. 113. és a 115–119. §-ban felsorolt eljárási szabályokat a közjegyző valamennyi közokiratnál köteles megtartani, így tanúsítvány esetében is – az eljárás jellegének megfelelően.

Fontos megjegyezni, hogy a közjegyzői ügyleti okiratokra vonatkozó szabályok (Kjt. 120–132. §) mint a közjegyzői okratszerkesztés általános szabályai a ténytanúsítványok (Kjt. 136–147/A. §) tekintetében csak háttérszabályul szolgálnak.<sup>28</sup>

Jelen tanulmányban nem kívánok kitérni az összes alaki kellékeket tartalmazó szabályra, tekintettel arra, hogy a tanulmány célja a közjegyzői okiratok fogalmára, az ügyleti és ténytanúsító okiratok közötti elhatárolásra, főbb különbségekre hivatott felhívni a figyelmet. Ezért jelen fejezetben azon eljárásbeli szabályok ismertetésére kerül sor, amely különbséget jelent az ügyleti okirat és a ténytanúsító okiratok között.

<sup>26</sup> „A közjegyzői okirat egyik lényeges sajátossága, hogy per mellőzésével közvetlenül végrehajthatóak a benne foglalt követelések. A végrehajthatóság gyökerei már a XII. században megtalálhatók, de a XIII. században Toscanában jelennek meg az első végrehajtható okiratok. A XIV. században általánossá válik a végrehajthatóság Itálián kívül is, például Franciaországban. Spanyolországban 1396-ban törvény rendeli el a végrehajthatóságot, míg Németországban csak a XVI. században terjed el széles körben.” Ld. Érdúj helyi Menyhért: *A közjegyzőség és a hiteles helyek története Magyarországon*. Budapest, M. Kir. Közjegyzők Országos Egyesülete, 1899. 54.

<sup>27</sup> Ld. Kjt. 112. §

- (1) A közjegyző végrehajtási záradékkal látja el a közjegyzői okiratot, ha az tartalmazza
  - a) a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló vagy egyoldalú kötelezettségvállalást,
  - b) a jogosult és a kötelezett nevét,
  - c) a kötelezettség tárgyát, mennyiségét (összegét) és jogcímét,
  - d) a teljesítés módját és határidejét.
- (2) Ha a kötelezettség feltételnek vagy időpontnak a bekövetkezésétől függ, a végrehajthatósághoz az is szükséges, hogy a feltétel vagy időpont bekövetkezését közokirat tanúsítsa.
- (3) E § alapján akkor van helye végrehajtásnak, ha a közjegyzői okiratba foglalt követelés bírósági végrehajtási útra tartozik, és ha a követelés teljesítési határideje lelt.

<sup>28</sup> SZÉCSÉNYI-NAGY i. m. 688.

#### 4.1. Tájékoztatási (kioktatási) kötelezettség

A közjegyző a feleket a hatáskörébe utalt eljárásokkal kapcsolatban – a felek esélyegyenlőségének biztosításával – kioktatással segíti jogaik gyakorlásában és kötelességeik teljesítésében.<sup>29</sup>

A Kjt. előírásainak megfelelően a közjegyző kötelessége, hogy tájékoztassa a felet a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, továbbá előzetesen tájékoztassa a személyazonosság ellenőrzésével érintett személyt az ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, a közjegyzői közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és a Kjt. 122. § (8) bekezdésében megjelölt bejelentési kötelezettségéről,<sup>30</sup> valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.<sup>31</sup>

Mit is foglal magában ez a kioktatási kötelezettség? Ki kell terjedjen arra, hogy a közjegyzői okirat alapján a felet milyen jogok illetik és kötelezettségek terhelik, illetve a közjegyzői ügyleti okirat milyen jogi következménnyel jár, adott esetben például bírósági peres eljárás nélkül, közvetlenül végrehajtható. A közjegyző tájékoztatási kötelezettsége jogi természetű, amely kizárólag az ügyleti okirat jogszerűségének vizsgálatára vonatkozik. A jogszabályba ütközést, illetve annak megkerülésére irányuló szándékot, és az egyéb semmisségi okok fennállását, illetve azt, hogy valamely rendelkezés jogvita keletkezéséhez vezethet, annyiban vizsgálhatja, amennyiben azok az okirattól, vagy az okirat felolvasása során a körülményekből egyértelműen kitűnnek. A kioktatás tehát az okiratkészítés megelőző és nélkülözhetetlen feltétele.

Fontos megjegyezni, hogy ez semmiképp sem jelenthet olyan kötelezettséget, amely indokolatlanul korlátozná, esetleg ellehetetlenítené a kereskedelmi forgalmat és a közjegyzői hivatásgyakorlást, illetve olyan bizonyítás lefolytatását tenné szükségessé, amelynek csak a bíróság képes eleget tenni.<sup>32</sup>

Ahhoz, hogy a közjegyzői okirat a felek valódi akaratát tükrözze, a közjegyzőnek feladata ennek kiderítése. Gyakorlati tapasztalatom az, hogy ezt lelkiismeretes kikérdezés és felvilágosítás útján lehet elérni. Fontos figyelni arra, hogy a felek közötti félreértéseket kiküszöböljük és így a tapasztalatlan, jogban járatlan ügyfél ne szenvedjen hátrányt. Tehát függ a kioktatás mértéke az ügyfél tudásszintjétől, képzettségétől, műveltségétől, ezért a tájékoztatás mértéke eltérő lehet. Nyilvánvaló, hogy más a tájékoz-

<sup>29</sup> Kjt. 1. § (2) bekezdés.

<sup>30</sup> Ha az ellenőrzés során a közjegyző azt állapítja meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását vagy megsemmisülését bejelentették, és megtalálásának vagy megkerülésének ténye nincs nyilvántartva, az igazolvány jogosulatlan felhasználásának megakadályozása céljából haladéktalanul értesíti az illetékes rendőrkapitányságot. A közjegyző bejelentési kötelezettségének teljesítése nem tekinthető a titoktartási kötelezettsége megsértésének.

<sup>31</sup> Kjt. 120. § (1) bekezdés b) és f) pontjai.

<sup>32</sup> Jó példa erre a Kúria elődjének, a Legfelsőbb Bíróságnak 2/2010. (VI. 28.) PK véleménye, amely még a bíróságok esetében is kimondta, hogy „a bíróságnak csak a rendelkezésre álló bizonyítási anyag alapján tényként egyértelműen megállapítható, nyilvánvaló semmisséget kell hivatalból észlelnie, ilyen ok pl., ha a felek a jogszabály által a szerződésre meghatározott alakíságot megsértették [Ptk. 217. § (1) bekezdés]. Arra a bíróságnak nincs módja, hogy a semmisség megállapíthatósága érdekében hivatalból bizonyítást folytasson le.”



tatás mértéke abban az esetben, ha ügyvéddel eljáró cégek vezető tisztségviselői kérnek fel minket közjegyzői okirat készítésére, mint amikor egy idősebb, a jogban járattan ügyfél készít végrendeletet, bízva a közjegyzői szolgáltatásban.

A tájékoztatási kötelezettség megsértése esetén a fél a közjegyzői okirat keltétől számított 5 éven belül hivatkozhat erre, e határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.<sup>33</sup>

Ezzel szemben a ténytanúsítvány készítése esetén nem áll fenn ilyen szigorú kioktatási kötelezettség. A közjegyzőnek csupán arról kell tájékoztatnia a felet, hogy az általa készített tanúsítvány közokirati erejű bizonyítási eszköz. A ténytanúsító okirat esetén kiterjed a tájékoztatási kötelezettség az alakszerűségekre is.

#### 4.2. Felolvasási kötelezettség

Szintén garanciális jellegű szabály és mindenképpen eljárásbeli különbséget jelent a közjegyzői ügyleti okiratok és ténytanúsító okiratok között a felolvasási kötelezettség.

Az okirat-szerkesztési eljárásban – a közjegyzői ügyleti okiratok elkészítése során – a közjegyző kötelezettsége, hogy felolvassa a közjegyzői okiratot – a képlet, ábra, rajz, kép kivételével – a fél, képviselő útján történő eljárás esetén a képviselő előtt, valamint a felolvasás kezdő és befejező időpontját az okiratban óra, perc pontossággal rögzítse.<sup>34</sup> Ezen általános felolvasási kötelezettség csak az ügyleti okiratok elkészítése esetén kötelező, ennek betartása segít abban, hogy az ügyleti okirat valóban a felek akaratát tükrözze. A felolvasás tényét, illetve a felolvasás mellőzésének a tényét a közjegyzői ügyleti okiratnak tartalmaznia kell.<sup>35</sup> Ennek megsértése esetén szintén ugyanaz a jogkövetkezmény, mint a tájékoztatási kötelezettségnél: erre a fél a közjegyzői okirat keltétől számított 5 éven belül hivatkozhat, e határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.<sup>36</sup> Viszonylag új kísérlet a közjegyzői okiratok érvénytelenségének megállapítása kapcsán az állítólagos felolvasási problémák felvetése a peres eljárásokban. Jelen tanulmányban azonban ezeket nem kívánok foglalkozni.<sup>37</sup>

Van azonban kivétel a felolvasási kötelezettség alól. Egyrészt, mellőzhető a felek által rendelkezésre bocsátott írásbeli tervezet felhasználásával készített közjegyzői okirat felolvasása, ha a jogi képviselővel eljáró jogi személy felek a közjegyző előtt együttesen kijelentik, hogy az okirat tervezetét megismerték és ezért kérik az okirat felolvasásának mellőzését.<sup>38</sup> Azonban ebben az esetben is fel kell olvasni a közjegyzőnek

<sup>33</sup> Kjt. 131. § (3) bekezdés.

<sup>34</sup> Kjt. 120. § (1) bekezdés d) pont.

<sup>35</sup> Kjt. 129. § értelmében a közjegyzői okirat felolvasásának, illetve az ezt helyettesítő eljárásnak a megtörténtét, vagy a felolvasás mellőzésének tényét és a feleknek ezt indítványozó nyilatkozatát a közjegyzői okiratnak tartalmaznia kell.

<sup>36</sup> Kjt. 131. § (3) bekezdés.

<sup>37</sup> Az ezzel kapcsolatos bírói gyakorlatban meghozott döntések ismertetésével részletesen foglalkoztak kollégák, amelyek tanulmányozása mindannyiunk számára tanulságos lehet. Ld. részletesen MÁNDOKI István – MÁTÓ Géza – KOVÁCS Gergely: A közjegyző anyagi jogi felelőssége bírósági határozatok tükrében II. *Közjegyzők Közölnye*, 2019/5–6. 38–59.

<sup>38</sup> Szécsényi-Nagy Kristóf tanulmányában megjegyzi, hogy ha a tervezet változtatás és kiegészítés nélkül kerül okiratba foglalásra, az okirat egyéb részei (fejrész, záradék stb.) felolvasása is mellőzhető, és csak



a tervezeten eszközölt változtatás és kiegészítés szövegét, továbbá, az egész okiratot, amennyiben a felek bármelyike írástudatlan, illetőleg olvasásra vagy nevének aláírására képtelen, nem ért azon a nyelven, amelyen a közjegyzői okirat készül vagy vak.<sup>39</sup>

Mindazonáltal a ténytanúsító okiratok esetében más a helyzet, az általános felolvasási kötelezettség ezen okiratok elkészítése során a közjegyzőt nem terheli. A Kjtv. értelmében a közjegyzői tanúsítványt csak akkor kell felolvasni, ha a Kjtv. kifejezetten így rendelkezik.<sup>40</sup> Tehát főszabály szerint a ténytanúsító okiratot nem kell felolvasnia a közjegyzőnek.

A ténytanúsító okiratok közül az okirat felolvasására köteles a közjegyző akkor, amikor vak vagy írástudatlan, illetőleg olvasásra képtelen ügyfél névaláírásának vagy kézjegyének a hitelesítésére kérték fel. Ilyen esetekben a közjegyzőnek a hitelesítést megelőzően azt az okiratot, amit a vak, írástudatlan, illetőleg olvasásra képtelen ügyfél aláírt, fel kellett olvasni a részére. Tehát fontos, hogy nem a tanúsítvány szövegét, hanem azt a magánokiratot, amit a közjegyző előtt aláírni kívánt az ügyfél.<sup>41</sup>

Ezen kívül a Kjtv. 142. §-a szerinti nyilatkozat közlési eljárás során a nyilatkozat szövegét köteles felolvasni a közjegyző a fél előtt. Nyilatkozat vagy értesítés közlését a közjegyző akkor tanúsíthatja, ha a közlés vagy elmaradása jogkövetkezéssel járhat.<sup>42</sup> Habár ezen szabály alapján a felolvasási kötelezettség csak a nyilatkozatra magára terjed ki, mivel a jegyzőkönyv tartalmazhat egyéb, a fél részéről tett nyilatkozatokat is, mindenképpen célszerű az egész jegyzőkönyvet felolvasni a fél előtt, és ennek megtörténtét rögzíteni az okiratban. Figyelemmel arra, hogy a nyilatkozatot a Kjtv. kivételes szabálya alapján nem kell felolvasni a fél előtt, ez a rendelkezés nem zárja ki a 120. § (2) bekezdésének az alkalmazását – tehát az ott meghatározott feltételek esetén a felolvasás mellőzését – már csak azért sem, mert ennek semmilyen észszerű indoka nincs.<sup>43</sup>

### 4.3. Segédszemélyek igénybevétele az okirat elkészítése során

Ugyancsak különbség van a ténytanúsító okiratok és ügyleti okiratok között abban, hogy a segédszemélyek igénybevételére sor kerül-e.

A segédszemélyek az ügyleti tanú, azonossági tanú, tolmács és a jelnyelvi tolmács.<sup>44</sup> Az ügyleti okirat elkészítése során előfordulhat az az eset, amikor segédszemélyek bevonása szükséges az érvényes okirat létrejöttéhez. A segédszemély elsősorban annak a személynek a felkérésére működik közre, akinek a személye miatt a segédszemély alkalmazása szükségessé vált. Segédszemély lehet – a közjegyző engedélye esetén – a közjegyző (közjegyzői iroda) alkalmazottja is.<sup>45</sup>

---

ha a felek által rendelkezésre bocsátott tervezet tartalmában történik változtatás, kiegészítés, akkor kell felolvasni az érintett részt. Ld. SZÉCSÉNYI-NAGY i. m. 685–686.

<sup>39</sup> Kjtv. 120. § (2) bekezdés és Kjtv. 124. § a–c) pontjai.

<sup>40</sup> Kjtv. 120. § (1) bekezdés d) pont.

<sup>41</sup> Kjtv. 139. § (3) bekezdés.

<sup>42</sup> Kjtv. 142. § (1) bekezdés.

<sup>43</sup> Kjtv. 129., 130. és 132. §§-ai; valamint SZÉCSÉNYI-NAGY i. m. 685., 686.

<sup>44</sup> Kjtv. 117. § (4) bekezdés.

<sup>45</sup> Kjtv. 117. § (5) bekezdés.

Ha a közjegyző a felet nem ismeri, a fél pedig személyazonosságát megfelelően igazolni nem tudja, azonossági tanúkat kell alkalmazni ennek megállapításához. Kizárólag olyan személy lehet, akit a közjegyző személyesen ismer vagy aki személyazonosságát megfelelően igazolni képes. Fontos kiemelni, hogy az azonossági tanúnak nem szükséges az okirat elkészítésének teljes folyamata alatt jelen lenni, elegendő, ha a személyazonosság megállapításakor vannak jelen és a közjegyző erre vonatkozó megállapításainak aláírása után eltávozhatnak. Ezen segédszemély az eljárásnak csupán közreműködője, nem pedig résztvevője.<sup>46</sup>

Ügyleti tanú közreműködése Kjtv. szerint négy esetben szükséges, ha a fél a) írástudatlan, illetőleg olvasásra vagy nevének aláírására képtelen, b) nem ért azon a nyelven, amelyen a közjegyzői okirat készül, c) vak, süket vagy süketnéma, d) az ügyleti tanúk bevonását kéri.<sup>47</sup>

Szintén tartalmaz kikötést arra nézve a Kjtv., hogy ki nem töltheti be az ügyleti tanú szerepét.<sup>48</sup> Az ügyleti tanúk tevékenysége csupán az okirat elkészítésének végső szakaszára, az okirat felolvasására és a fél részéről történő elismerésére vonatkozik, általában ebben kimerül szerepük.

A közjegyzői ügyleti okirat készítésekor a) a hallássérült személy írásban, vagy kérésére jelnyelvi tolmács közreműködésével, b) a siketvak személy jelnyelvi tolmács közreműködésével és c) a beszéd fogyatékos személy írásban, vagy kérésére jelnyelvi tolmács közreműködésével kommunikálhat.<sup>49</sup>

Tolmács közreműködésére van szükség az ügyleti okirat elkészítésekor, ha a közjegyzőnek a fél – képviselő útján történő eljárás esetén a képviselő – által beszélt nyelvből nincs nyelvi jogosítványa, ilyen esetben a közjegyző a közjegyzői ügyleti okiratot magyar nyelven tolmács közreműködésével készíti el.<sup>50</sup>

Fontosnak tartom megemlíteni, hogy a Kjtv. a segédszemélyek vonatkozásában kizárja a Pp. rendelkezéseit,<sup>51</sup> tekintettel arra, hogy az ügyleti tanúk szerepe az okirat-szerkesztés során egészen más, mint a polgári perben, hiszen nem töltenek be bizonyítási funkciót. A tolmács szintén a felek felkérésére és nem kirendelés alapján jár el.<sup>52</sup>

A közjegyzői ténytanúsító okiratok elkészítése során a közjegyzőnek lehetősége van arra, hogy segédszemélyeket vegyen igénybe, azonban ez nem kötelessége.<sup>53</sup>

<sup>46</sup> Kjtv. 122. § (1) b) pontja. Nem lehet azonossági tanú az, aki a) a 18. évét nem töltötte be, b) az ügyletben félként, kedvezményezettként vagy ezek képviselőjeként szerepel, c) testi vagy szellemi fogyatkozása miatt a személyazonosság tanúsítására alkalmatlan.

<sup>47</sup> Kjtv. 124. §.

<sup>48</sup> Kjtv. 125. §: Nem lehet ügyleti tanú az, aki a) nem lehet azonossági tanú, b) írástudatlan, c) nem ért azon a nyelven, amelyen a közjegyzői okirat készül, d) a közjegyző hozzátartozója.

<sup>49</sup> Kjtv. 127. §.

<sup>50</sup> Kjtv. 128. §.

<sup>51</sup> Kjtv. 172/B. §.

<sup>52</sup> Végső előterjesztői indokolás az egyes igazságügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2019. évi CXVII. törvényhez – Indokolások Tára 2020/5.

<sup>53</sup> Kjtv. 136. § (2) bekezdés.

#### 4.4. Okirat aláírása

Az ügyleti okiratnak tartalmaznia kell a személyesen eljáró felek, az azonossági és az ügyleti tanúk, valamint az eljáró képviselő és a tolmács aláírását vagy kézjegyét.<sup>54</sup> Tehát ennek az okiratnak érvényességi kelleke az imént említett személyek aláírása – adott esettől függően. Ezzel szemben viszont a jegyzőkönyvet főszabály szerint a közjegyző nem köteles aláírni az ügyféllel.<sup>55</sup> Tehát jogosult rá, de nem feltétele az okirat érvényességének. A ténytanúsító jegyzőkönyv, vagy záradék tartalmára a félnek semmilyen hatása nincs.

A ténytanúsítványi jegyzőkönyvet tudniillik a közjegyző készíti el, ő rögzíti a tényeket, illetve a megtörtént eseményeket. Az ügyfelek aláírása tehát legfeljebb az ‘önvédelmük’ miatt lehet fontos. Egyetlen kivételt említ a jelenleg hatályos Kjt., amikor lehetőséget ad arra, hogy a közjegyzőn kívül más is aláírja. A testületi ülésen hozott határozatok tanúsításáról keletkezett jegyzőkönyvet kérelemre az ülés elnöke, ha ilyen nincs, valamennyi résztvevője aláírhatja.<sup>56</sup> Ez sem kötelezettség, csupán lehetőség, amiről személyes tapasztalom az, hogy mindenképpen érdemes élni ezzel a lehetőséggel. Viszont van egy másik kivétel: a nyilatkozat közlésének tanúsítását kötelező aláírni a nyilatkozattevőnek.<sup>57</sup>

#### 4.5. Személyazonosság ellenőrzése

Szintén különbség van az okiratok között a személyazonosság ellenőrzése tekintetében. Az ügyleti okiratok esetében ugyanis kötelező a felek személyazonosságáról meggyőződni a közjegyzőnek és erről tájékoztatni a felet.<sup>58</sup> Ellenben a ténytanúsító okiratok elkészítése kapcsán nem minden esetben kötelező, tehát több esetben mellőzhető a személyazonosság ellenőrzése, például közhitelességű nyilvántartás tartalmának tanúsítása esetén.<sup>59</sup>

### 5. Záró gondolatok

Jelen tanulmány célja a közjegyzői okiratok fogalmának tisztázása, a közjegyzői okiratok típusainak bemutatása, az ügyleti és ténytanúsító okiratok közötti néhány elhatárolási szempont és a lényeges különbségek ismertetése volt. Az elhatárolás általában attól függ, hogy melyik okirat típusal mi a célja a feleknek. A két eljárás eltérő célja miatt az alaki szabályok és a közjegyző felelőssége is jelentősen eltér egymástól. Mindazonáltal fontos, hogy mindkét okirattípus közokirat, ennél fogva közokirati bizonyító erejére vonatkozó általános szabály az adott közjegyzői okirat típusától függetlenül érvényesül.

<sup>54</sup> Kjt. 129. § g) pont.

<sup>55</sup> Kjt. 136. § (2a) bekezdés.

<sup>56</sup> Kjt. 143. § (2) bekezdés.

<sup>57</sup> Kjt. 142. § (2) bekezdés.

<sup>58</sup> Kjt. 120. § és 122. §

<sup>59</sup> Ld. még Kjt. 136. §.

