

# **Bodzási Balázs: A felmondás közjegyző általi tanúsítására vonatkozó szabályok, különös tekintettel a Kúria 3/2020. PJE határozatában foglaltakra (KK, 2022/1., 38-44. o.)**

## **1. A felmondás közjegyző általi tanúsításának szükségessége**

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 23/C. § (1) bekezdése határozza meg azokat a tartalmi követelményeket, amelyeket a közjegyzői okiratnak magában kell foglalnia ahhoz, hogy az okiratot készítő közjegyző végrehajtási záradékkal lássa el az okiratot. A Vht. 23/C § (2) bekezdése ezt azzal egészíti ki, hogy ha a kötelezettség feltételnek vagy időpontnak a bekövetkezésétől függ, a végrehajthatósághoz az is szükséges, hogy a feltétel vagy időpont bekövetkezését közokirat tanúsítsa. Ugyanezt mondja ki a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (a továbbiakban: Kjt.) 112. § (1) és (2) bekezdése is.

Fontos kiemelni, hogy a Vht. 23/C. § (2) bekezdése szerinti "feltétel" nem azonos a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:116. §-a szerinti feltétel fogalmával. A Ptk. 6:116. §-a ugyanis a feltétel kifejezést szűkebb értelemben, kizárólag a szerződés hatályához kapcsolódóan használja. A Ptk. 6:116. § (1) bekezdése szerint, ha a felek a szerződés hatályának beálltát bizonytalan jövőbeli eseménytől tették függővé, a szerződés hatálya a feltétel bekövetkezésével áll be. A (2) bekezdés pedig azt mondja ki, hogy ha a felek a szerződés hatályának megszűntét bizonytalan jövőbeli eseménytől tették függővé, a feltétel bekövetkeztével a szerződés hatályát veszti. A Ptk. alapján tehát a feltétel egy olyan bizonytalan jövőbeli esemény, amelytől a szerződés hatályának beállta vagy annak megszűnte függhet.

Ezzel szemben a Vht. 23/C. § (2) bekezdése a feltétel egy eltérő tartalmú fogalmát használja. Az általánosan elfogadott álláspont szerint egy kötelmi jogi szerződés felmondását is olyan feltételnek kell tekinteni, amely a Vht. 23/C. § (2) bekezdésének hatálya alá tartozik. Ebből következően, ha a szerződésből fakadó kötelezettségek teljesítésének (például a pénzkölcsön visszafizetésének és a kölcsön járulékai megfizetésének) időpontja felmondáshoz (vagy felmondáshoz is) kapcsolódik, akkor a végrehajthatósághoz az is szükséges, hogy a felmondás mint feltétel bekövetkezését közokirat tanúsítsa. Ennek megfelelően a közvetlen végrehajthatóság feltételeinek biztosítása érdekében a szerződés felmondását, azaz a felmondást tartalmazó jognyilatkozat megtételét, valamint e jognyilatkozat közlését közokirattal (adott esetben közjegyzői okirattal) kell igazolni.

- 38/39 -

## **2. A felmondás közjegyzői tanúsításának hagyományos módja**

A Vht. 23/C. § (2) bekezdésének való megfelelés érdekében a felmondás közjegyző általi tanúsítására jellemzően a Kjt. 142. §-a alapján kerülhet sor. A Kjt. 142. § (1) bekezdése szerint nyilatkozat vagy értesítés közlését a közjegyző akkor tanúsíthatja, ha a közlés vagy elmaradása jogkövetkezésménnyel járhat.

A (2) bekezdés alapján a közjegyző a nyilatkozat vagy értesítés szövegét szó szerint jegyzőkönyvbe foglalja, és az okiratot postán ajánlott vagy tértivevényes küldeményként, illetve az E-ügyintézési törvényben meghatározott módon a másik fél részére továbbítja. A közjegyző a jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozat vagy értesítés szövegét a nyilatkozattevő előtt felolvassa, e jegyzőkönyvet a nyilatkozattevőnek alá kell írnia. A közjegyző a nyilatkozat vagy értesítés közléséről a kérelmet előterjesztő félnek tanúsítványt ad, amelyben feltünteti a nyilatkozat vagy értesítés szó szerinti szövegét, a felek nevét, lakóhelyét, ennek hiányában

tartózkodási helyét, illetve székhelyét, a feladás évét, hónapját, napját, a kérelmet előterjesztő kívánságára óráját is.

Végül a (3) bekezdés szerint a másik fél írásbeli válaszát a közjegyző a jegyzőkönyvhöz csatolja, szóbeli válaszát jegyzőkönyvbe foglalja, és minderről értesíti a kérelmet előterjesztő felet.

### **3. A felmondás közjegyzői tanúsításának egyéb módja**

#### **3.1. A Kúria 3/2020. sz. PJE határozata**

1. A felmondás közlése, illetve a közjegyzői okiratok záradékolása kapcsán számos kérdés merült fel a gyakorlatban. Ezeknek a kérdéseknek egy részére a Kúria a 3/2020. Polgári jogegységi határozatában kívánt választ adni.

A jogegységi határozat a Vht. 23/C. §-a alkalmazásának egyes kérdéseit vizsgálja és azt az esetet tartja szem előtt, amikor a jogosult az alapjogviszonyt magánokiratba foglaltan mondta fel.

Ezzel kapcsolatban a jogegységi határozat rögzíti, hogy a közjegyző a Vht. 23/C. §-a szerinti jogkörében eljárva nem vizsgálhatja a záradékolni kért, alakilag szabályszerűnek látszó közjegyzői okiratba foglalt kötelezettség létrejöttét, érvényességét és fennállását. Azt is egyértelművé teszi a határozat, hogy nem akadály a végrehajtási záradék Vht. 23/C. §-a alapján történő kiállításának, és nem ad okot a kiállított végrehajtási záradék törlésére sem, ha a záradékolni kért okiratba foglalt kötelezettség jogcímét adó jogviszony egyoldalú jognyilatkozat folytán korábban megszűnt.

2. Külön értelmezést igényelnek azonban a jogegységi határozat 3. pontjában foglaltak. Eszerint ugyanis a végrehajtást kérő a végrehajtási záradék Vht. 23/C. §-a szerinti kiállítása során a Kjtv. 136. § (1) bekezdés e) vagy g) pontjának megfelelően kiállított közjegyzői tanúsítvánnyal is igazolhatja, hogy a záradékolni kívánt okiratba foglalt kötelezettséget egyoldalú nyilatkozatával lejárta tette.

- 39/40 -

Ezzel kapcsolatban a jogegységi határozat indokolása (IV.3. pont) kitér arra, hogy abban egységes a bírói gyakorlat, hogy a Kjtv. 136. § (1) bekezdése e) pontjának megfelelő tanúsítvány - amelyet a közjegyző a Kjtv. 142. §-a szerinti eljárása eredményeként állít ki - megfelelően tanúsítja a követelés esedékessé válását. A felmondás ilyen esetben a közjegyző által foganatosított közléssel hatályosul.

A bíróságok álláspontja abban azonban eltér, hogy kiállítható-e közjegyzői tanúsítvány az előbbieken ismertetettéktől eltérő, további esetben, így akkor, ha a jogosult (a későbbi végrehajtást kérő) a záradék kiállítása iránti kérelmének előterjesztése előtt magánokiratba foglalta a felmondást és azt postai úton meg is küldte az adósnak. Az nyilvánvaló, hogy ebben az esetben a Kjtv. 136. § (1) bekezdés e) pontjának megfelelő tanúsítvány nem állítható ki. A Kjtv. 136. § (1) bekezdés e) pontja szerinti tanúsítvánnyal ugyanis a közjegyző csak a Kjtv. 142. §-ának megfelelő eljárás lefolytatásának eredményeként, tehát akkor tanúsíthatja a felmondás közlését, ha az általa szó szerint jegyzőkönyvbe foglalt felmondást eljárása során, annak részeként kézbesítette a másik fél (az adós) részére.

A Ptk. rendelkezéseinek megfelelően, aki jogszabálynál vagy szerződésnél fogva felmondásra vagy elállásra jogosult, a másik félhez intézett jognyilatkozattal megszünteti a szerződést. E rendelkezésnek megfelelően, ha a felmondás lehetősége egyébként fennáll, a magánokiratba foglalt és a másik félhez eljuttatott felmondás megszünteti a szerződést.

A polgári jog szabályai nem írják elő a felmondásra közokirati formát és a felmondás közlésére sem közjegyzői közreműködést. A Vht. 23/C. §-a sem a jognyilatkozat közokiratba foglalását, hanem a "feltétel bekövetkezésének" közokirati tanúsítását követeli meg, amely tanúsítvány

kifejezetten a végrehajtási záradék kiállításához szükséges. Ennek oka, hogy a végrehajtási záradék Vht. 23/C. §-on alapuló kiállítása nem bíróság jogerős marasztaló határozata alapján történik, a kötelezettségvállalást és a követelés esedékessé válását a közokirathoz fűződő bizonyító erővel kell igazolni.

3. A jogegységi határozat külön kiemeli, hogy a szerződő felek egymás közötti viszonyukban szabályozhatják a követelés esedékessé válásának (egyéb, a követelést lejárttá tevő feltétel bekövetkeztének) eseteit, az esedékessé válás (feltétel bekövetkezte) közlésének, illetve a Vht. 23/C. § (2) bekezdése szerinti tanúsításának módját. A bírói gyakorlat egységes abban, hogy a felek mindezekben a kérdésekben megállapodást köthetnek, de a kötelezett egyoldalú nyilatkozata (tartozáselismerése, kötelezettségvállaló nyilatkozata) is tartalmazhat ezekre vonatkozó kikötést. Így a felek megállapodása vagy az adós egyoldalú kötelezettségvállalása azt is előírhatja, hogy felmondás esetén annak közlése csak a Kjtv. 142. §-ának megfelelő eljárásban történhet.

4. Ellenkező kikötés hiányában a felmondásra jogosultnak lehetősége van arra, hogy felmondását magánokiratba foglalja, azt közölje a másik féllel, és mindezek megtörténtének tényéről a közjegyzőtől a Kjtv. 136. § (1) bekezdés g) pontjának megfelelő tanúsítvány kiállítását kérhesse. Ekkor a felmondást és annak közlését nem a közjegyző fogatosítja, ezért a közjegyző nem azt tanúsítja, hogy a felmondás és annak közlése az eljárása során megtörtént, hanem az előtte előadott tényeket foglalja jegyzőkönyvbe.

Ennek megfelelően a közjegyző a Kjtv. 136. § (1) bekezdés g) pontja alapján kiállított jegyzőkönyve azt tanúsítja, hogy a jogosult (a későbbi végrehajtást kérő) felmutatta a fel-

- 40/41 -

mondását tartalmazó magánokiratot, a közjegyző előtt megerősítette a felmondási szándékát, továbbá felmutatta a felmondás közlését dokumentáló okiratokat is. A Kúria álláspontja szerint a jogosult kijelentéseinek tanúsítása kellő alapot ad a végrehajtási záradék kiállításához.

5. A Kúria határozata azt is kiemeli, hogy a közlés a felmondás hatályosulásához szükséges, de - a felmondó nyilatkozat elkészítéséhez hasonlóan - a közlés sem igényli közjegyző közreműködését, eljárását. A közlés tényének kijelentése és a közléssel kapcsolatos dokumentum felmutatása a Kjtv. 136. § (1) bekezdés e) pontja és 142. §-a alapján nem tanúsítható, de tanúsítható a Kjtv. 136. § (1) bekezdés g) pontja és 144.§-a alapján, mint "egyéb jogi jelentőségű" tény.

6. A Kúria jogegységi határozatában végül arra is felhívja a figyelmet, hogy a Kjtv. 144. § (1) bekezdésében foglaltak sem képezik akadályát annak, hogy a közjegyző a Kjtv. 136. § (1) bekezdés g) pontja alapján a jogosult nyilatkozatáról mint "egyéb jogi jelentőségű tényről" tanúsítványt állíthasson ki.

A korábban a felmondást magánokiratba foglaló és a címmel közlő jogosult a Kjtv. 144. §-a szerinti eljárás keretében - a közokirathamisítás jogkövetkezményeinek terhe mellett - előadhat tényeket, így azt is, hogy korábban kivel milyen tartalmú jognyilatkozatot és milyen módon közölt, felmutathatja a közölt jognyilatkozatot tartalmazó okiratot és a közlésre vonatkozó dokumentumot. A jogosult kérésére ezeket az iratokat a közjegyző a jegyzőkönyvhöz fűzheti. Az így elkészült jegyzőkönyv azt igazolja a közokirathoz fűződő bizonyító erővel, hogy a jogosult a közjegyző előtt megjelent, milyen tartalmú előadást tett és milyen tartalmú okiratokat mutatott fel a közjegyző előtt. Azt, hogy a jogosult tényelőadása a valóságnak megfelel-e, a Kjtv. 136. § (1) bekezdés g) pontja szerinti ténytanúsítvány nem bizonyítja.

7. A közjegyző akár a Kjtv. 136. § (1) bekezdés e) pontja, akár a g) pontja alapján állít ki tanúsítványt, egyik esetben sem vizsgálhatja, hogy a jogosultat megilleti-e a felmondás joga, a követelés valóban létrejött-e, valóban esedékessé vált-e. Vita esetén mindezek vizsgálata és a vitás kérdések eldöntése kereset alapján, polgári per keretében történhet meg.

### 3.2. A felmondás tanúsítása a Kjtv. 144. § (1) bekezdése alapján

1. Mindezek alapján lehetőség van arra, hogy ha a jogosult nem rendelkezik a Kjtv. 142. § (2) bekezdése szerint közjegyzői okiratba foglalt és szabályszerűen kézbesített felmondással, a Kjtv. 136. § (1) bekezdés g) pont és azzal összefüggésben a Kjtv. 144. § (1) bekezdése alapján kérje a felmondásról mint "egyéb jogi jelentőségű tényről" a közjegyzői tanúsítvány kiállítását.

Ebben a jegyzőkönyvi tanúsítványban a közjegyzőnek nem kell belefoglalnia a felmondás szó szerinti szövegét, elegendő, ha a korábban a felmondást magánokiratba foglaló és a címzettel közlő jogosult a Kjtv. 144. §-a szerinti eljárás keretében - közokirathamisítás jogkövetkezményeinek terhe mellett - előad tényeket, így azt is, hogy korábban kivel, milyen tartalmú jognyilatkozatot és milyen módon közölt. Lehetőség van azonban arra is, hogy a jogosult felmutassa a közjegyző előtt a közölt jognyilatkozatot (felmondást)

- 41/42 -

tartalmazó okiratot és a közlésére vonatkozó dokumentumot (pl. tértivevény). A jogosult azt is kérheti, hogy a közjegyző ezeket az iratokat (eredetiben, hiteles vagy egyszerű másolatban) a jegyzőkönyvhöz fűzze.

2. Előfordulhat olyan eset is, hogy a felmondásra a Kjtv. 142. § (2) bekezdése szerinti eljárásban korábban ugyan már sor került, de az nem felel meg a törvény által előírt feltételeknek (például a tanúsítvány nem tartalmazza szó szerint a felmondás szövegét, vagy azt nem a közjegyző továbbította a másik félnek). Kérdés, hogy a Kúria 3/2020. számú PJE határozatában foglaltak erre az esetre is irányadóak-e? A válasz erre az, hogy igen.

A Kjtv. 136. § (1) bekezdés g) pontja és azzal összhangban a Kjtv. 144. § (1) bekezdése alapján tehát akkor is el lehet készíteni a felmondásról mint "egyéb jogi jelentőségű tényről" tanúsítványt, ha arról korábban a Kjtv. 142. § (2) bekezdése alapján már készült közjegyzői okirat. A félnek így közokiratba foglalt felmondás esetén is a rendelkezésére áll az a lehetőség, amely magánokiratban történt és a fél által közölt felmondás esetén a Kjtv. 136. § (1) bekezdés g) pontja és azzal összhangban a Kjtv. 144. § (1) bekezdése alapján számára nyitva áll.

3. Kérdésként merül fel, hogy a Kjtv. 136. § (1) bekezdés g) pontja, valamint 144. § (1) bekezdése alapján kizárólag a jogosult, vagy engedményezés esetén az engedményes is kérheti-e a közjegyzői tanúsítvány kiállítását. Álláspontunk szerint ez a lehetőség az engedményest is megilleti.

Az engedményes természetesen nem mondhatja fel az alapjogviszonyt, ő csupán az alapjogviszonyból származó követelést szerzi meg. Más a helyzet szerződésátruházás esetén, a szerződésbe belépő felet ugyanis mindazon jogok megilletik és mindazon kötelezettségek terhelik, amelyek a szerződésből kilépő felet a szerződésben maradó féllel szemben a szerződés alapján megillették és terhelték [Ptk. 6:208. § (2) bekezdés].

A banki gyakorlatban jellemző, hogy az eredeti jogosult (pl. egy hitelintézet) nagy számban engedményezi az általa felmondott jogviszonyokból eredő követeléseit. A felmondásra akár magánokiratban, akár közokirati formában is sor kerülhet. Utóbb azonban felmerülhet, hogy az eredeti jogosult általi felmondás nem felel meg a Kjtv. 142. § (2) bekezdésében foglalt feltételeknek. Az engedményes az eredeti jogosultat (az engedményezőt) már nem feltétlenül tudja rávenni arra, hogy ez utóbbi újabb közjegyzői tanúsítvány kiállítását kérje (itt most tekintsünk el attól a kérdéstől, hogy az engedményes ez iránt szavatossági igényt támaszthat-e az engedményezővel szemben). Ennek alapján viszont az engedményes számára is indokolt elismerni azt a lehetőséget, hogy a felmondás tanúsításáról a Kjtv. 136. § (1) bekezdés g) pontja és 144. § (1) bekezdése szerinti tanúsítvány kiállítását kérje.

4. Amennyiben az engedményes kéri a közjegyzői tanúsítvány kiállítását, elegendő, ha nyilatkozik arról, hogy az engedményezés megtörtént. Emellett azonban az engedményezés

tényét igazoló iratot, illetve nyilatkozatot is fel lehet a közjegyző előtt mutatni. Erre vonatkozó jogszabályi kötelezettség ugyanakkor nem áll fenn.

Ha az engedményezést igazoló okirat közjegyző előtti felmutatására sor került, akkor arra is lehetőség van, hogy ezt az okiratot a tanúsítványt kiállító közjegyző a jegyzőkönyvhöz fűzze. Ennek hiányában is elegendő azonban azt rögzíteni a jegyzőkönyvben, hogy a jogosult az engedményezést igazoló iratokat felmutatta a közjegyző előtt.

- 42/43 -

Nem szükséges ugyanakkor az engedményezésről szóló irat, illetve nyilatkozat eredeti példányát a jegyzőkönyvhöz fűzni, az egyszerű vagy hiteles másolat is elegendő. Az eredeti okiraatra a jogosultnak ugyanis utóbb - elsősorban a végrehajtási záradék kibocsátása iránti kérelem benyújtásakor - még szüksége lehet. (A Vht. 39. § (1) bekezdése alapján, ha a végrehajtást kérő vagy az adós személyében változás állt be, szükségessé válhat a jogutódlás igazolása.)

5. A Kjtv. 136. § (1) bekezdés g) pontja, illetve a Kjtv. 144. § (1) bekezdése szerinti tanúsítás esetén a jegyzőkönyvben a felmondással érintett eredeti közjegyzői okirat, valamint a már korábban megtörtént felmondásról készített közjegyzői okirat adatait (keltezés, ügyszám, kiállító közjegyző/közjegyzőhelyettes neve) is indokolt feltüntetni. Amennyiben a jogosult magánokiratban tette meg a felmondó nyilatkozatot, akkor a magánokirati felmondás adatait is indokolt a tanúsítványban feltüntetni.

Az esetek többségében a felmondás korábban már kézbesítésre került, vagy a kézbesítés meg lett kísérelve. Ebben az esetben a jegyzőkönyvnek a felmondás kézbesítésére vonatkozó adatokat is célszerű tartalmaznia, így azt is, ha a felmondást tartalmazó postai küldemény kézbesítése sikertelen volt.

6. Kérdésként merülhet fel az is, hogy a felmondásról, illetve annak kézbesítéséről szóló közokiratok elektronikus hiteles kiadmányait, valamint a tértivevények digitalizált másolatait hogyan lehet a jegyzőkönyvi tanúsítvány hiteles kiadmányához mellékletként csatolni? Erre úgy is sor kerülhet, hogy a jegyzőkönyvet készítő közjegyző elektronikus adattárolón (CD, pendrive) rögzíti a szóban forgó dokumentumokat, melyet egy lezárt borítékban fűz mellékletként a jegyzőkönyvhöz. A jegyzőkönyvről készített elektronikus hiteles kiadmányban természetesen már megjeleníthetők mellékletként az elektronikus kiadmányok és a digitalizált másolatok.

Az eljáró közjegyzőnek ugyanakkor arra is lehetősége van, hogy az elektronikus dokumentumokat kinyomtassa, az eredeti közjegyzői okirathoz fűzze mellékletként, majd erről állítson ki elektronikus hiteles kiadmányt.

7. A fentiekén túlmenően annak sincs természetesen akadálya, hogy a jogosult azt kérje az eljáró közjegyzőtől, vagy annak utód közjegyzőjétől, hogy a Kjtv. 142. §-a szerinti eljárásban közölt jognyilatkozat közléséről a Kjtv. 142. § (2) bekezdés utolsó mondatának mindenben megfelelő újabb tanúsítványt állítson ki. Ez az eljárás azonban nem azonos a Kjtv. 136. § (1) bekezdés g) pontja, valamint a Kjtv. 144. § (1) bekezdése szerinti eljárással.

#### **4. Összegzés**

A Kúria 3/2020-as PJE határozatában foglalt megállapítások elsődlegesen arra az esetre vonatkoznak, ha a felmondásra magánokiratban került sor. A jogegységi határozatban foglaltak azonban abban az esetben is alkalmazhatóak, ha a felmondásra közokirati formában, a Kjtv. 142. § (2) bekezdése alapján korábban már sor került, függetlenül attól, hogy a közjegyzői okiratba foglalt felmondást a közjegyző vagy más továbbította a másikfélnek.

- 43/44 -

A PJE határozatnak a magánokiratba foglalt felmondásra vonatkozó megállapításai tehát a közokiratba foglalt felmondásra is alkalmazhatók. Ennek indoka, hogy ha a magánokirati formában létrejött felmondáshoz kapcsolódó események korrigálhatóak, akkor erre az eljárásra abban az esetben is lehetőséget kell biztosítani, ha a felmondást közokiratba foglalták. A közjegyzői okiratba foglalt felmondás esetén is biztosítani kell a lehetőséget a korrekcióra. Ezt teszi lehetővé a Kjtv. 136. § (1) bekezdés g) pontja és a Kjtv. 144. § (1) bekezdése szerinti eljárás. •