

**17/2021. (VI. 28.) MOKK szabályzat**  
**a közjegyzői díjszabásról szóló 22/2018. (VIII. 23.) IM rendelet egyes rendelkezéseinek**  
**alkalmazásáról**

A Magyar Országos Közjegyzői Kamara a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 55. § (1) bekezdés 10. pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a közjegyzői díjszabásról szóló 22/2018. (VIII. 23.) IM rendelet (a továbbiakban: R.) 3. és 9. §-ának egységes alkalmazása érdekében a következő szabályzatot adja ki:

**A szabályzat hatálya. Általános rendelkezések**

1. § (1) A jelen szabályzat hatálya a közjegyzői jogügyleti okirat készítése iránti eljárásban és a közjegyző előtti egyezségi eljárásban a közjegyzői díjszabásról szóló 22/2018. (VIII. 23.) IM rendelet (a továbbiakban: Díjr.) 3. és 9. §-ának az alkalmazására terjed ki.

(2) A 7. és 8. §-a nem alkalmazható abban az esetben, ha jogszabály a közjegyzői okirat elkészítése munkadíjának megállapítása során kizárólag a főkötelezettségre vonatkozó jogügylet (az ilyen jogügylet tárgyában tett kötelezettségvállalás) ügyértékének az alapulvételét írja elő.

2. § (1) A jelen szabályzat alkalmazásában:

a) ha az ügyérték a Díjr. szerint nem megállapítható, akkor az ügyértéknek 0 Ft-ot kell tekinteni;

b) főkötelezettségre vonatkozó jogügyletnek minősül a főkötelezettségre vonatkozó jogügylet módosítására vonatkozó jogügylet is;

c) mellékkötelezettségre vonatkozó jogügyletnek minősül a mellékkötelezettségre vonatkozó jogügylet módosítására vonatkozó jogügylet is.

(2) A jelen szabályzatban foglaltakat a közjegyző előtti egyezségi eljárásban megfelelően alkalmazni kell.

**A Díjr. 3. §-ához**

3. § (1) Több főkötelezettségre vonatkozó jogügylet és legalább egy azokat együttesen biztosító mellékkötelezettségre vonatkozó jogügylet (a továbbiakban e §-ban: közös biztosíték), illetve az ezekre vonatkozó kötelezettségvállalás egy azonos közjegyzői okiratba foglalása során a Díjr. 3. §-át az e §-ban foglaltak szerint kell alkalmazni.

(2) Ha van olyan közös biztosíték, amelynek az ügyértéke eléri a főkötelezettségre vonatkozó összes jogügylet ügyértékének az összegét, a munkadíjat egyszer, a legmagasabb ügyértékű ilyen közös biztosíték alapján kell megállapítani.

(3) Ha nincs olyan közös biztosíték, amelynek az ügyértéke eléri a főkötelezettségre vonatkozó összes jogügylet ügyértékének az összegét, a (2) bekezdést nem lehet alkalmazni, és az ügyértéket külön-külön kell megállapítani a főkötelezettségre vonatkozó jogügyletenként

a) a b) pontban foglalt kivétellel a főkötelezettségre vonatkozó jogügylet alapján,

b) az adott főkötelezettségre vonatkozó jogügyletet egyedileg biztosító mellékkötelezettségre vonatkozó jogügylet alapján, ha annak ügyértéke a biztosított főkötelezettségre vonatkozó jogügylet ügyértékénél magasabb.

(4) Ha valamely biztosíték nem az összes azonos közjegyzői okiratba foglalt főkötelezettségre vonatkozó jogügyletet biztosít (nem az összes olyan főkötelezettségre vonatkozó jogügyletet biztosít, amelyekre vonatkozó kötelezettségvállalások azonos közjegyzői okiratba vannak foglalva), és ennek a biztosítéknak az ügyértéke meghaladja a (2) bekezdés szerinti legmagasabb ügyértékű közös biztosíték ügyértékét, a munkadíjat e biztosíték – több ilyen biztosíték esetén a legmagasabb ügyértékű ilyen biztosíték – alapján külön meg kell állapítani, majd az e biztosítékkal nem biztosított főkötelezettségre vonatkozó jogügyletek és biztosítékaik

figyelembevételével kell a fennmaradó jogügyletek, illetve az ezekre vonatkozó kötelezettségvállalások tekintetében a munkadíjat megállapítani a (2) bekezdés megfelelő alkalmazásával.

4. § (1) A lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény (a továbbiakban: Ltp.) alapján nyújtott lakáskölcsön-ügyletek, áthidalókölcsön-ügyletek, valamint az ilyen ügyletek alapján tett kötelezettségvállaló nyilatkozatok közokiratba foglalása során a Díjr. 3. §-át az e §-ban foglaltak szerint kell alkalmazni.

(2) Az Ltp. 10. és 11. §-a alapján sem a lakáskölcsön, sem az áthidaló kölcsön (a továbbiakban e §-ban kölcsön, kölcsönügylet) nem lehet több, mint az előtakarékosági szerződés szerinti szerződéses összeg. Az Ltp. 7. és 11. §-a alapján a kölcsönügyletben fél csak az lehet, aki az előtakarékosági szerződésben is fél vagy kedvezményezett.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakból kifolyólag előtakarékosági szerződésenként külön kölcsönök, illetve kölcsönügyletek – azaz külön jogügyletek – jönnek létre a felek között akkor is, ha azokat egyébként közös cím alatt fizikailag egy okiratba foglalják, mivel a kölcsönösszegek sem kerülnek összevonásra az Ltp. szerint, és a felek sem feltétlenül azonosak.

(4) Ha a (3) bekezdés szerinti külön jogügyletek, illetve az e jogügyletek alapján tett kötelezettségvállaló nyilatkozat akként kerül közokiratba foglalásra, hogy e közokirat nem tartalmazza a kölcsönügyletek közös biztosítékát képező, és valamennyi kölcsönügylet ügyértéke összegének mértékét elérő ügyértékű mellékkötelezettségre irányuló jogügyletet, illetve az arra vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozatot, a közjegyzői munkadíjat a Díjr. 3. §-a (1) bekezdésének az alkalmazásával kölcsönügyletenként külön-külön kell megállapítani.

(5) Ha a (3) bekezdés szerinti külön jogügyletek, illetve az e jogügyletek alapján tett kötelezettségvállaló nyilatkozat akként kerül közokiratba foglalásra, hogy e közokirat tartalmazza a kölcsönügyletek közös biztosítékát képező, és valamennyi kölcsönügylet ügyértéke összegének mértékét elérő ügyértékű mellékkötelezettségre irányuló jogügyletet, illetve az arra vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozatot, a közjegyzői munkadíjat a 3. § (2) bekezdésének és a Díjr. 3. §-a (2) bekezdésének az alkalmazásával egyszer kell megállapítani.

(6) A közjegyzői díjszabásról szóló 22/2018. (VIII. 23.) IM rendelet 38/A. és 38/B. §-ának alkalmazásáról szóló 3/2021. (VI. 7.) MOKK szabályzat rendelkezéseit az e §-ban foglalt esetekben is alkalmazni kell, azaz ha a 3/2021. (VI. 7.) MOKK szabályzat szerinti tervzet

a) csak a kölcsönügyletekre vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozatot tartalmazza, a munkadíj mértékének megállapítása során a Díjr. 38/A. §-át csak a (4) bekezdésben foglalt esetben lehet és kell alkalmazni az egyéb feltételek fennállása esetén, az (5) bekezdésben foglalt esetben nem;

b) a kölcsönügyletekre vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozatot és a kölcsönügyletek közös biztosítékát képező, valamennyi kölcsönügylet ügyértéke összegének mértékét elérő ügyértékű mellékkötelezettségre irányuló jogügyletre vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozatot is tartalmazza, a munkadíj mértékének megállapítása során a Díjr. 38/A. §-át az (5) bekezdésben foglalt esetben lehet és kell alkalmazni az egyéb feltételek fennállása esetén, a (4) bekezdésben foglalt esetben nem.

5. § (1) A Díjr. 3. §-ának alkalmazásában az önálló zálogjog alapításáról szóló szerződés, illetve az annak alapján tett kötelezettségvállaló nyilatkozat akkor tekinthető főkötelezettséget biztosító mellékkötelezettségre vonatkozó jogügyletnek, ha a biztosított jogügylettel (az arra vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozattal) és az önálló zálogjog alapításáról szóló szerződéssel, illetve az annak alapján tett kötelezettségvállaló nyilatkozattal együtt a Ptk. 5:100. §-a szerinti biztosítéki szerződés (az arra vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozat) is ugyanabban a közjegyzői okiratban közokiratba foglalásra kerül, vagy a biztosított jogügylet (az arra vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozat) és az önálló zálogjog alapításáról szóló szerződés (az annak alapján tett kötelezettségvállaló nyilatkozat) ugyanabba a közjegyzői

okiratba foglalása esetén magából a közjegyzői okiratba foglalt szerződésből (kötelezettségvállaló nyilatkozatból) megállapítható, hogy az adott önálló zálogjog a közjegyzői okirat szerinti főkötelelemnek a biztosítéka.

(2) A Díjr. 3. §-ának alkalmazásában a garanciaszerződés, illetve a garanciavállaló nyilatkozat (a továbbiakban: garanciaügylet), illetve az annak alapján tett kötelezettségvállaló nyilatkozat akkor tekinthető főkötelezettséget biztosító mellékkötelezettségre vonatkozó jogügyletnek, ha a biztosított jogügylettel (az arra vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozattal) együtt a garanciaügylet, illetve az annak alapján tett kötelezettségvállaló nyilatkozat ugyanabban a közjegyzői okiratban közokiratba foglalásra kerül és a biztosított jogügyletből (az arra vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozatból), valamint a garanciaügyletből (az arra vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozatból) megállapítható, hogy az adott garanciaügylet a közjegyzői okirat szerinti főkötelelemnek a biztosítéka.

6. § Ha a főkötelezettségre vonatkozó jogügylet, illetve az arra vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozat nem kerül közokiratba foglalásra, de több – ugyanazt a főkötelezettséget biztosító – mellékkötelezettségre vonatkozó jogügylet, illetve az azokra vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozat ugyanabban a közjegyzői okiratban kerül közokiratba foglalásra, a munkadíjat egyszer, a legmagasabb ügyérték alapján kell megállapítani.

### **A Díjr. 9. §-ához**

7. § (1) A biztosíték (zálogjog, kezesség, garancia stb.) alapításáról szóló szerződés, illetve az az alapján tett kötelezettségvállaló nyilatkozat közokiratba foglalása esetén az ilyen szerződés, illetve az ilyen szerződésre vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozat ügyértékének az az érték tekintendő, amelynek erejéig a biztosítékból kielégítés kereshető.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak nem érintik az 5. §-ban foglaltakat, azaz ha a biztosíték az 5. § szerint a Díjr. 3. §-a (2) bekezdésének az alkalmazása szempontjából főkötelezettségre vonatkozó jogügyletet biztosító mellékkötelezettségre vonatkozó jogügyletnek minősül, ez utóbbi jogügylet ügyértékét az (1) bekezdés szerint kell megállapítani, és ha az ekként meghatározott ügyérték magasabb, mint a főkötelezettségre vonatkozó jogügylet ügyértéke, a munkadíjat a biztosíték, illetve az az alapján tett kötelezettségvállaló nyilatkozat ügyértéke alapján kell megállapítani.

8. § (1) A szerződésmódosítás, illetve az arra vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozat közokiratba foglalása esetén – az (5) bekezdésben foglaltakra figyelemmel – a munkadíjat – a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivétellel – nem az ügyérték, hanem a közjegyzői tevékenységre fordított idő alapulvételével kell megállapítani, mivel szerződésmódosításnak az ügyértéke – függetlenül attól, hogy a közjegyzői okiratban a követelés összege (mértéke) egyébként feltüntetésre kerül-e – nem állapítható meg.

(2) A munkadíjat akkor kell az ügyérték alapján megállapítani, ha a szerződésmódosítás a módosított jogügylet eredeti ügyértékéhez képest az ügyértéket, a követelés összegét (mértékét) is megváltoztatja, annak a felemelésével (időszakos szolgáltatás esetén az ilyen szolgáltatással érintett időszak meghosszabbításával). Ebben az esetben a munkadíj számításának az alapja a szerződés (kötelezettségvállalás) eredeti ügyértéke és a szerződésmódosítással megváltoztatott szerződés (kötelezettségvállalás) ügyértéke különbözetének a forintban kifejezett összege.

(3) A munkadíjat az ügyérték alapján kell számítani

a) új biztosítékot tartalmazó (például valamely zálogtárgyon zálogjogot megszüntető és egy másik – csak a fedezet szempontjából a korábbi helyébe lépő – vagyontárgyon zálogjogot keletkeztető), valamint

b) új kötelezett szerződésbe lépéséről szóló

jogügylet, illetve az erre vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozat közokiratba foglalása esetén.

(4) A (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően, ha

a) a biztosíték csak látszólag új (de ténylegesen nem az, hanem csupán „átalakult”, például a zálogjoggal terhelt tulajdoni hányad helyébe közös tulajdon megszüntetésével önálló ingatlan lépett, ideértve a közös tulajdon társasházzá alakítását is, a zálogtárgy változása például feldolgozás, az átalakítás, az egyesülés, a vegyülés, a hozzáépítés, az átépítés, ráépítés eredménye, de nem valamely zálogtárgyon a zálogjog megszüntetése és egy másik – csak a fedezet szempontjából a korábbi helyébe lépő – vagyontárgyon zálogjog keletkeztetése),

b) csak látszólag kerül sor új kötelezett szerződésbe lépésére (de valójában a régi és az új kötelezett között csupán jogutódlás történt, a szerződésátruházást, a tartozásátvállalást, a teljesítésátvállalást és a tartozáselvállalást is ideértve),

akkor a munkadíjat a tevékenységre fordított idő szerint kell megállapítani.

(5) E § alkalmazása során nem vehető figyelembe a szerződés és szerződésmódosítás, amely, illetve amelyre vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozat nem került közokiratba foglalásra. Így ha a módosított szerződés, illetve az arra vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozat nem került közokiratba foglalásra, az első olyan szerződésmódosítás, illetve az arra vonatkozó kötelezettségvállalás közokiratba foglalása során, amely közokiratba foglalásra kerül, az ügyérték az ekként módosított szerződés ügyértékével egyezik meg. Ha az érintett jogügylet tárgyában már szerződés, szerződésmódosítás, illetve ezekre vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozat közokiratba foglalásra került, a közokiratba foglalandó szerződésmódosítás, illetve arra vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozat ügyértékének (ügyértéke meghatározhatatlanságának) megállapítása során a legutóbb készült ilyen közokiratot kell alapul venni.

9. § (1) A Díjr. 9. §-ának (4) bekezdése szerinti határozatlan időre kötött szerződésre vonatkozó számítási módot kell alkalmazni akkor, ha a szerződés kevesebb, mint 3 éves határozott időre jön létre, de akként, hogy az minden külön jogcselekmény nélkül automatikusan, illetve a kötelezett egyoldalú nyilatkozatával határozatlan idejűvé alakul át.

(2) Ha a szerződés határozott időre jön létre akként, hogy az minden külön jogcselekmény nélkül automatikusan, illetve a kötelezett egyoldalú nyilatkozatával további határozott idővel meghosszabbodik, a meghosszabbodással együtt számítandó ki az az időszak, amely után megállapítandó a munkadíj.

(3) A szerződés szerinti szolgáltatásból vagy annak díjából nyújtott időszakos vagy eseti jellegű kedvezmények nem veendő figyelembe az ügyérték megállapítása során.

### **Záró rendelkezések**

10. § (1) Jelen szabályzat 2021. szeptember 1. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) Hatályát veszti a Magyar Országos Közjegyzői Kamara 124. számú iránymutatása a közjegyzői díjszabásról szóló 22/2018. (VIII. 23.) IM rendelet egyes rendelkezéseinek alkalmazásáról.

Budapest, 2021. június 28.

dr. Tóth Ádám  
a MOKK elnöke