

TARTALMI ÖSSZEFOGLALÓ

a közjegyzői díjszabásról szóló 22/2018. (VIII. 23.) igazságügyi miniszteri rendelet módosításához

A közjegyzői díjszabásról szóló 22/2018. (VIII. 23.) IM rendelet (a továbbiakban: Díjrendelet) módosítása az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet, valamint a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet módosításáról szóló 372/2022. (IX. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 372/2022. (IX. 29.) Korm. rendelet] 2022. október 1. napi hatálybalépésével bekövetkezett koherenzavart szünteti meg.

A 372/2022. (IX. 29.) Korm. rendelet az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet], valamint a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet] szabályait úgy módosította, hogy – a családok helyzetének könnyítése érdekében – az egyes visszafizetési kötelezettségek kamatterheinek enyhítése érdekében azokat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szerinti, de 5%-ot meg nem haladó mértékre korlátozta.

A módosítás érinti a Díjrendelet 1. számú melléklete szerinti kötelezően alkalmazandó okiratminta tartalmát is. A 11.2. pont jelenleg hatályos szövege szerint ugyanis, „[h]a az Adósna / Adósoknak a Kölcsönszerződés szerinti Kölcsön és az ahhoz kapcsolódó Kamattámogatás igénybeviteléhez szükséges feltételek meglétével kapcsolatos, a Hitelező vagy az igénybevitel feltételeire vonatkozó igazolást kibocsátó részére tett nyilatkozata valótlan adatot tartalmaz, akkor a folyósított összeget az igénybevitel napjától a Ptk. 6:48. § (1) bekezdése szerint számított kamatával együtt köteles / kötelesek visszafizetni.”

A módosított jogszabályok és a kötelezően alkalmazandó okiratminta szövegezése közötti ellentmondás a közjegyzői gyakorlat által ki nem küszöbölhető koherenzavart jelent. Egyrészt a módosításokat a 372/2022. (IX. 29.) Korm. rendelet hatálybalépését megelőzően keletkezett támogatási jogviszonyokra is alkalmazni kell, ezáltal megváltozik a felek között megkötött szerződés tartalma, és a közjegyző által már kiállított közokirat alapján érvényesíthető késedelmi kamat mértéke. Másrészt a 372/2022. (IX. 29.) Korm. rendelet hatálybalépését követően, ha a közjegyző a Díjrendelet melléklete szerinti egyoldalú kötelezettségvállalást tartalmazó közokiratot készít, az fogalmilag ellentmondásban fog állni a hivatkozott kormányrendeletekkel és a felek által szerződésbe foglalt magánjogi jogüggyel.

A 372/2022. (IX. 29.) Korm. rendelet által megvalósított módosítás érinti a 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet, a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet, valamint – részben – az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet] rendelkezéseit is.

Nem módosultak azonban a Díjrendelet hatálya alá tartozó, azaz a kötelező okiratminta alkalmazási körébe eső, a fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról szóló 134/2009. (VI. 23.) Korm. rendelet szabályai.

Fentiek alapján a Díjrendelet melléklete szerinti okiratminta szövegének mind a módosított, mind a módosítással nem érintett jogszabályok előírásaira tekintettel kell lennie.

Erre tekintettel a módosítás eredményeképpen a jövőben az okiratminta nem a Ptk. 6:48. § (1) bekezdése szerint számított kamatra, hanem jogszabály szerint számított kamatra utal.

Figyelemmel továbbá arra, hogy a jogszabályok közötti ellentmondás egyrészt ahhoz az eredményhez vezethet a hatályos szabályozás szerint, hogy a közjegyző által elkészített közjegyzői okirat ugyan a Díjrendelet szerinti okiratmintának megfelel, azonban a 16/2016. (II. 10.) Korm. rendeletben, a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendeletben, valamint a 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendeletben foglaltaknak nem felel meg, így ezen következmény kiküszöbölése érdekében átmeneti szabály beiktatása indokolt azzal, hogy a 2022. október 1. napja és a módosítás hatálybalépésének napja között az 1. melléklet alkalmazásával létrehozott közjegyzői okirat esetében a Ptk. szerinti törvényes kamatra vonatkozó kikötést úgy kell tekinteni, hogy az megfelel a 16/2016. (II. 10.) Korm. rendeletben, a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendeletben, valamint a 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendeletben foglaltaknak, így a fizetendő kamat mértéke legfeljebb 5% lehet.

Másrészt a jogszabályok közötti ellentmondás ahhoz az eredményhez is vezethet a hatályos szabályozás szerint, hogy a közjegyző által elkészített közokirat a 16/2016. (II. 10.) Korm. rendeletben, a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendeletben, valamint a 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendeletben foglaltaknak ugyan megfelel, emiatt azonban a Díjrendelet szerinti okiratmintának nem felel meg, amely azt is jelenti, hogy *a közjegyzőkről* szóló 1991. évi XLI. törvény 134. §-ban foglaltaknak sem felel meg, így ennek kiküszöbölése érdekében az átmeneti szabály úgy rendelkezik, hogy a módosítás hatálybalépése napja előtt a Díjrendelet 1. mellékletének a 372/2022. (IX. 29.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelő megváltoztatása nem eredményezi a közjegyzői okirati mintától való eltérést.