



Budapesti XVIII. és XIX. Kerületi Bíróság  
2.P.XIX.21.415/2025/3



A Budapesti XVIII. és XIX. Kerületi Bíróság

A felperes: **Cs.J.**

A felperes képviselője: Czingula Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: dr. Czingula Katalin, 1067 Budapest, Szondi utca 75.)

Az I. r. alperes: **OTP Jelzálogbank Zrt.** (1051 Budapest, Nádor utca 21.)

A II. r. alperes: **OTP Bank Nyrt.** (1051 Budapest, Nádor utca 16.)

A III. r. alperes: **OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt.** (1066 Budapest, Mozsár utca 8.)

Az I., II., III. r. alperes képviselője: dr. Jánossy Boglárka Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: dr. Jánossy Boglárka, 1036 Budapest, Lajos utca 93-99. H. épület I/7.)

A per tárgya: végrehajtási záradékoláshoz való jog fenn nem állásának megállapítása

## Ítélet

A bíróság megállapítja, hogy az I., II., III. r. alperesnek nem áll fenn jogosultsága ahhoz, hogy a 32015-0/617/2008/2/O. számú közjegyzői okirat közjegyző általi végrehajtási záradékkal történő ellátását kezdeményezze.

A bíróság kötelezi az I., II., III. r. alperest, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperes részére 833.800.- (azaz: Nyolcszázharminchármezer-nyolcszáz) Ft perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezéssel lehet élni, amelyet a Fővárosi Törvényszékhez címezve, de a jelen bíróság előtt kell előterjeszteni elektronikus úton vagy – a bírósággal nem elektronikus úton kapcsolatot tartó fél esetén – papír alapon, 3 példányban.

A másodfokú eljárásban a jogi képviselet a felek számára kötelező, ezért fellebbezés esetén a fellebbezést benyújtó félnek (áttérés hiányában) a jogi képviseletet szükséges fenntartania; ha jogi képviselővel nem rendelkezik, a fellebbezést a bíróság hiánypótlási felhívás kiadása nélkül visszautasítja.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, kivéve, ha a felek bármelyike tárgyalás tartását kéri, a bíróság azt indokoltnak tartja, vagy tárgyaláson foganatosítható bizonyítást kell lefolytatni. A fellebbező félnek a tárgyalás tartására irányuló kérelmét a fellebbezésében kell előterjesztenie. A fellebbező fél ellenfele a fellebbezés kézbesítésétől számított tizenöt napon belül tárgyalás tartását kérheti. A felek kérelme alapján sem kell tárgyalást tartani, ha az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 379. és 380. §-ban meghatározott okból kell hatályon kívül helyezni, a fellebbezés csak a perköltség viselésére vagy összegére vonatkozik, a fellebbezés csak a teljesítési határidővel vagy a

részletfizetés engedélyezésével, illetve előzetes végrehajthatósággal kapcsolatos, vagy a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul.

A fellebbezésben és a másodfokú eljárás során a keresetet, a viszontkeresetet és a beszámítást, illetve az ellenkérelmet megváltoztatni nem lehet, utólagos bizonyításnak nincs helye.

A fellebbezésben új tény állítására akkor kerülhet sor, ha az új tény a fél önhibáján kívüli okból az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztését követően jutott a fellebbező fél tudomására vagy következett be, feltéve, hogy az az elbírálás esetén rá nézve kedvezőbb ítélet eredményezhető volna, illetve akkor terjeszthet elő új bizonyítási indítványt, illetve bocsáthat rendelkezésre további bizonyítási eszközt, ha az a fentiek szerinti tény bizonyítására, vagy a keresete, ellenkérelme alapjául korábban hivatkozott tény bizonyítására szolgál, feltéve, hogy az önhibáján kívüli okból az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztését követően jutott tudomására vagy keletkezett. Kereset- és ellenkérelem-változtatásnak akkor van helye, ha az ezen ténnyel áll közvetlen okozati összefüggésben.

Ha az elsőfokú bíróság a felekkel előzetesen nem közölte az ítéletben hivatalból figyelembe vett tényt vagy a felektől eltérő jogszabály értelmezését, illetve a kérelemtől jogszabály alapján való eltérési szándékát, a fél a fellebbezésben, a csatlakozó fellebbezésben vagy a fellebbezési ellenkérelemben ezzel összefüggő kereset-, illetve ellenkérelem-változtatással élhet, utólagos bizonyítást ajánlhat fel. Ha a másodfokú bíróság közöl a felekkel általa hivatalból észlelt tényt vagy a felektől és az elsőfokú bíróságtól is eltérő jogértelmezést, illetve a kérelemtől jogszabály alapján való eltérés szükségességét, a fél ezzel összefüggő kereset-, illetve ellenkérelem-változtatással élhet, utólagos bizonyítást ajánlhat fel.

### **I n d o k o l á s**

- [1] Az I. és III. r. alperes – mint hitelező, kölcsönadó – és a felperes – mint adós - között 2008. május 08. napján dr. Szabó Antal közjegyző által a 32015-0/617/2008/2/O. közjegyzői ügyszám alatt közokiratba foglalt deviza alapú kölcsönszerződés jött létre.
- [2] A szerződő felek a kölcsönszerződést a dr. Szabó Antal közjegyzői irodájában eljáró dr. Nagy Enikő közjegyzőhelyettes által 2009. június 29. napján a 32015/Ü/774/2009/1 közjegyzői ügyszám alatt közokiratba foglaltan – a törlesztés ütemezése tekintetében – módosították.
- [3] A felperes a kölcsön visszafizetésével késedelembe esett, ami miatt az I. r. alperes a kölcsönszerződést 2013. március 12. napján dr. Viszoki Erika közjegyző által a 11030/Ü/738/2013 közjegyzői ügyszám alatt közjegyzői okiratba foglaltan felmondta.
- [4] A felmondással esedékessé vált követelést az I. és III. r. alperes a II. r. alperesre engedményezte.
- [5] Az I. r. alperes kérelmére – az [1] bekezdésben foglalt közjegyzői okirat végrehajtási záradékkal történő ellátása útján – végrehajtási eljárás indult a felperes ellen, de a végrehajtási záradék utóbb törlésre került, s a felperessel szemben nincs folyamatban a közjegyzői okiratra alapítottan végrehajtási eljárás.
- [6] A felperes a jelen bíróságon keresetet terjesztett elő az I. és III. r. alperessel szemben az [1] bekezdésben megjelölt közjegyzői okirat nem közokirati jellegének a megállapítása iránt.

- [7] A bíróság a 9.P.21.470/2018/50 sorszámú ítéletében megállapította, hogy a 32015-0/617/2008/2/O. számú közjegyzői okirat nem közokirat. A bíróság az ítéletét arra alapította, hogy a közjegyzői okirat elkészítése során eljáró közjegyző megsértette az 1991. évi XLI. törvény 120. § (1) bekezdés d) pontjában foglaltakat, nevezetesen nem olvasta fel a közjegyzői okiratot a felperes előtt.
- [8] Az I. és III. r. alperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Törvényszék – mint másodfokú bíróság – a 67.Pf.631.221/2021/5 sorszámú másodfokú ítéletében az elsőfokú bíróság előbbi ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította. Az ítélet indokolása [32] bekezdése szerint nem álltak fenn a megállapítási keresetindítás törvényi feltételei.
- [9] A felperes a jogerős ítélet ellen felülvizsgálati kérelmet nem terjesztett elő.
- [10] A felperes keresetet terjesztett elő az I., II., III. r. alperessel szemben, amelyben azt kérte, hogy a bíróság állapítsa meg azt, hogy „a II. r. alperesnek nem áll fenn joga arra, hogy a 32015-0/617/2008/2/O. számú közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződést a Vht. 23/C. §-a alapján záradékoltassa”. A felperes a keresete anyagi jogi jogalapjaként a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 120. § (1) bekezdés d) pontját jelölte meg.
- [11] A felperes tényállításként állította, hogy a közjegyző a közokiratba foglalt szerződést nem olvasta fel előtte, s hivatkozott a korábbi perben felvett 9.P.21.470/2018/47 számú jegyzőkönyvben szereplő közjegyzői tanúvallomásra. Előadta, hogy a korábbi perben a Fővárosi Törvényszék lényegében eljárásjogi okok miatt változtatta meg az elsőfokú ítéletet, amellyel szemben a felperes jogi álláspontját támasztja alá egy, a felek között, más közjegyzői okirat kapcsán született Gfv.V.30.439/2022/15 számú Kúriai végzés is.
- [12] A felperes szerint a megállapítási kereset Pp. 172. § (3) bekezdésében foglalt feltételei azért állnak fenn, mert igaz, hogy nincs folyamatban a felperessel szemben végrehajtási eljárás, de ennek a veszélye fennáll és bármikor sor kerülhet a végrehajtás elrendelésére.
- [13] A felperes hivatkozott továbbá arra, hogy 2008. május 08. napján a közjegyző 2 db Erste Bank Nyrt. javára szóló kölcsönszerződést, továbbá 8 db OTP Bank Nyrt. javára szóló kölcsönszerződést foglalt közjegyzői okiratba, amely iratok felolvasása szétfeszíti a közjegyző munkaidő keretét. Egy hasonló típusú szerződés kapcsán Nagy Levente Péter igazságügyi nyelvész szakértő úgy foglalt állást, hogy a hasonló formátumú szerződések felolvasása minimum 1,5 óra.
- [14] A felperes előadta továbbá, hogy a közjegyzőkről szóló törvény 2019. július 01. napján módosításra került, amely szerint a nem közokirati jelleg megállapítása iránt csak egy 5 éves jogvesztő idő alatt indítható per. Ez már letelt, s a per tárgya nem a közokirati jelleg megállapítása, de az indokolás körében ezt kell vizsgálnia a bíróságnak. A felperes a keresetlevele V. pontjának utolsó bekezdésében kifejtette, hogy a perindítása annak megállapítására irányul, hogy a tényállási részben megjelölt közjegyzői okirat az 1991. évi XLI. törvény 120. § (1) bekezdés d) pontja alapján nem tekinthető közokiratnak.
- [15] A felperes csatolta a közjegyzői okiratot, a 9.P.21.470/2018/50 sorszámú ítéletet, az ezen perben 47 sorszám alatt felvett tárgyalási jegyzőkönyvet, a Fővárosi Törvényszék – mint másodfokú bíróság - 67.Pf.631.221/2021/5 számú ítéletét, a Kúria Gfv.V.30.439/2022/15 számú végzését és a 32015/N/423/2023/2 számú közjegyzői – az engedményezés folytán történt - jogutódlást megállapító végzést. A felperes kérte dr. Szabó Antal közjegyző 2008. év május 08. napi ún.

ügyfélnaplójának a beszerzését.

- [16] Az I., II., III. r alperes a kereset elutasítását, a felperes perköltség megfizetésére történő kötelezését kérte. Az I., II., III. r. alperes vitatta azt, hogy a perbeli közjegyzői okirat elkészítésekor a közjegyző nem olvasta fel az okirat tartalmát. E mellett a közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződés 2009. június 29. napján a 32015/Ü/774/2009 közjegyzői ügyszám alatt, dr. Nagy Enikő, mint dr. Szabó László közjegyző helyettese által módosításra került.
- [17] Az I., II., III. r alperes előadta továbbá, hogy a közjegyzői okirat alapján a felperessel szemben folyó végrehajtási eljárás megszűnt, a végrehajtási záradék törlésre került, s nincs a felperessel szemben folyamatban levő végrehajtási eljárás. Ezért nem állnak fenn a megállapítási kereset Pp. 172. § (3) bekezdésében foglalt konjunktív törvényi feltételei, mint ahogy erre a Kúria a Gfv.V.30.439/2022/15 számú végzésben is rámutatott.
- [18] Az I., II., III. r alperes hivatkozott arra, hogy a közjegyzői okirat 8. oldala tartalmazza azt, hogy a közjegyző felolvasta a felek előtt az okiratot. A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 111. § (1) bekezdése szerint a közjegyzői okirat közhitelesen tanúsítja a felek jogügyletre vonatkozó akaratnyilvánításának a tényét. E mellett a Pp. 323. §-a közokirathoz a valódiság vélelmét fűzi.
- [19] Az I., II., III. r alperes szerint a 9.P.21.470/2018/47 számú jegyzőkönyvben szereplő közjegyzői tanúvallomás általánosságban hangzott el, a konkrét szerződéskötési folyamatra nem vonatkoztatható, így a közjegyző tanúvallomása szerint nem bizonyított konkrétan a fel nem olvasás megtörténte. A közjegyző nyilatkozatából nem lehet arra következtetni, hogy nem került a közokirat felolvasásra. A rendelkezésre álló adatokból az se vonható le következtetésként, hogy az okirat felolvasása a közjegyző aznapi okiratba foglalási kötelezettsége és munkatempója szerint nem történhetett meg.
- [20] A bíróság a felperes keresetét a 2.P.XIX.21.587/2025/8 számú ítéletével elutasította. A bíróság az ítéletben abból indult ki, hogy folyamatban levő végrehajtási eljárás hiányában nem állnak fenn a megállapítási kereset perjogi feltételei.
- [21] A felperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Törvényszék – mint másodfokú bíróság – a 43.Pf.632.528/2025/4. sorszámú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, s az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat meghozatalára utasította.
- [22] A másodfokú bíróság – a Kúria Gfv.30.439/2022/4. számú ítéletében foglaltak alapján – arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felperes a végrehajtási eljárással szembeni más jogvédelmi eszköz hiányában a perbeli jogkérdésben indíthat megállapítási pert az alperesekkel szemben. A másodfokú bíróság utasítása szerint az elsőfokú bíróságnak a megismételt eljárásban a pert az érdemi szaktól kell folytatnia, s a kereseti kérelemről érdemben kell döntenie.
- [23] A kereset megalapozott.
- [24] A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (a továbbiakban: Ktv.) 120. § (1) bekezdése szerint a közjegyzői okirat elkészítése alkalmával a közjegyző kötelessége, hogy  
d) felolvassa közjegyzői okiratot a fél előtt.
- [25] A Ktv. 131. § (1) bekezdése szerint nem tekinthető közokiratnak az az okirat, amelyet a közjegyző a 12. §-ban, valamint a 120-129. §-ban foglaltak megsértésével vagy elmulasztásával készített.

- [26] A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 23/C. § (1) bekezdése szerint az okiratot készítő közjegyző végrehajtási záradékkal látja el a közjegyzői okiratot, ha az tartalmazza
- a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló vagy egyoldalú kötelezettségvállalást,
  - a jogosult és a kötelezett nevét,
  - a kötelezettség tárgyát, mennyiségét (összegét) és jogcímét,
  - a teljesítés módját és határidejét.
- [27] A perben vizsgálandó ténykérdés az volt, hogy az [1] bekezdésben foglalt közjegyzői okiratot készítő közjegyző a felek által történő aláírás előtt felolvasta-e az okiratot a felek számára. A felperes már indított pert ebben a ténykérdésben, amely per tárgya a közjegyzői okirat nem közokirati jellegének a megállapítása volt. A jelen per tárgya nem a közokirati jelleg fenn nem állásának a megállapítása, hanem a közokirati jelleg fenn nem állása jogkövetkezményének, a közjegyzői okirat végrehajtási záradékkal történő ellátása iránti jog fenn nem állásának a megállapítása. Vagyis a felperes ugyanazon ténykérdésre alapítottan, de más-más jogosultság és jogkövetkezmény fenn nem állásának a megállapítása iránt indította a 9.P.21.470/2018 ügyszám alatt folyamatban volt és a jelen pert.
- [28] Az előbbieken hivatkozott 9.P.21.470/2018 ügyszám alatt folyamatban volt perben a bíróság első fokon már megállapította a közjegyzői okirat nem közokirati jellegét, amelyet arra alapított, hogy a közjegyző az [1] bekezdésben foglalt okiratot az ügyfelek által történő aláírása és a közjegyzői ellenjegyzés előtt nem olvasta fel a felek számára. A bíróság a jelen perben ezen hivatkozott perben született ítéletben foglaltakkal azonosan döntött.
- [29] A 9.P.21.470/2018 ügyszám alatt folyamatban volt perben a bíróság tanúként hallgatta meg a közjegyzői okiratot készítő közjegyzőt. Ennek során a közjegyző úgy nyilatkozott, hogy a gyakorlata szerint a közjegyzői okiratot az első betűtől az utolsó szóig nem olvasta fel a felek részére. A nyilatkozatai során rendszerint azt hangsúlyozta, hogy részletesen igyekezett mindent elmagyarázni a felek részére, amelyet többször meg is köszöntek az ügyfelek, de az okiratot általában úgy, ahogy az a papírra le van írva, rendszerint nem olvasta fel és ezt nem is lehetett volna szerinte 15 oldalas szerződéseknél megtenni.
- [30] A felperes bizonyítási indítványként az előbbieken hivatkozott közjegyzői tanúvallomás figyelembevételét kérte. Arra nem tett indítványt, hogy a bíróság közvetlenül, ismételten tanúként hallgassa meg a közjegyzőt. A bíróság a bizonyítási indítványnak megfelelően figyelembe vette a tanúvallomást és abból határozottan levonható volt az, hogy a közjegyző nem olvasta fel a közjegyzői okiratot. Ennek pedig az a jogi következménye, hogy elsődlegesen a közjegyzői okirat nem tekinthető közokiratnak, s a közokirati minőség elvesztése azzal jár, hogy a felek viszonylatában nem áll rendelkezésre olyan közjegyzői okirat, amely alkalmas lenne a végrehajtási záradékolásra, a felperessel szemben végrehajtási eljárás kezdeményezésére.
- [31] Az alperes hivatkozott arra, hogy a közokirathoz, s ilyen a közjegyzői okirat is, a Pp. 323. §-a a valódiság vélelmét fűzi. A jogszabályhely azonban nem zárja ki a valódiság vélelmének a megdöntését, nevezetesen a közokirati jelleggel szembeni ellen-bizonyítást, aminek eredménye lehet a közokirati minőség elvesztése.
- [32] Az alperes a védekezésében azt is előadta, hogy a felperes által hivatkozott tanúvallomás általánosságban hangzott el, a konkrét szerződésre nem vonatkoztatható. A bíróság álláspontja

szerint azonban a közjegyző egyetlen egy nyilatkozatában sem jelentette ki azt, hogy felolvasta a közjegyzői okiratokat. Elismerte, hogy nem olvasta fel az okiratokat, amivel szemben mindig azt hangsúlyozta, hogy a lényeges jogi részeket kimerítően elmagyarázta az ügyfelek részére, de nem olvasta fel az iratokat. Ezen kijelentések mellett pedig lényegtelen, hogy mennyire emlékezett konkrétan a közjegyző az ügyre és mennyire a konkrét szerződésre vonatkozóan tette a nyilatkozatot.

[33] A közjegyzői okiratot a felek ugyancsak közjegyzői okiratba foglaltan 2009. június 29. napján módosították, amely módosítás alkalmával dr. Nagy Enikő közjegyzőhelyettes járt el. Ténykérdésként nem merült fel a perben az, hogy dr. Nagy Enikő nem olvasta volna fel a módosítást, a bíróság azonban csak arra kíván rámutatni, hogy a közjegyzői okirat utóbb közjegyzői okiratba foglalt szabályszerű módosítása nem teszi a fel nem olvasott eredeti közjegyzői okiratot jogszerűvé, felolvasottá.

[34] A bíróság álláspontja szerint a felolvasás megtörténte, vagy meg nem történte objektív ténykérdés. Az teljesen mindegy, hogy egyébként a közjegyző hogyan osztotta be a munkaidejét, aznap mennyi ügyet foglalt közjegyzői okiratba, s milyen volt a munkaszervezése. Ezért a bíróság mellőzte az ügynevezett ügyfélnapló beszerzését. Az ügyfélnapló csak azt igazolná, hogy a közjegyző mennyi okiratot szerkesztett az adott napon, de abból nem lehetne objektív következtetést levonni arra vonatkozóan, hogy ezek közül melyek azok, amelyeket szabályszerűen felolvasott, s melyek azok, amelyeket esetlegesen nem.

[35] Az I., II., III. r. alperes pereszes lett. Ezért a bíróság a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte őket a felperes perköltségeinek a megfizetésére. A perköltség 21.000.- Ft kereseti illetéket és a keresetlevél megszerkesztésével kapcsolatban 300.000.- Ft + ÁFA, a 2.P.XIX.20.708/2024/2 sorszámú végzéssel szembeni fellebbezés kapcsán 100.000.- Ft + ÁFA, a 2025. március 21. és a 2025. december 05. napján megtartott tárgyaláson való részvétellel kapcsolatban tárgyalásonként 70-70.000.- Ft + Áfa ügyvédi munkadíjat és a 43.Pf.632.528/2025/4 sorszámú végzésben megállapított 127.000.- Ft + ÁFA ügyvédi munkadíjat tartalmaz. Az eljárási illeték az Itv. 39. § (3) bekezdés a) pontján, az ügyvédi munkadíj pedig a 17/2024. (XII. 09.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontján alapul.

Budapest, 2025. december 05.

dr. Birinyi Zsolt  
bíró

Az ítélet írásba foglalva: 2025. december 05.