

## Burundi, az UINL 92. tagja

*Közjegyzők útkeresése a világ egyik legszegényebb országában*

2024 őszén Burundit az UINL a tagjai közé fogadta. Burundi a világ egyik legszegényebb országa, a lakosság több mint 95%-a a létminimum alatt él, a közszolgáltatások (oktatás, egészségügy, etc.) néhány nagyobb város kivételével nem léteznek. Az UINL csatlakozás érdekében a burundi törvényhozás egy modern, francia mintára épülő jogi környezetet teremtett a közjegyzők számára. A megújult szabályok számos területen kizárólagos hatáskörrel ruházzák fel a burundi közjegyzőket, ezzel is támogatva a közjegyzői kar függetlenségéhez elengedhetetlen anyagi hátteret. A közjegyzőkre vonatkozóan elfogadott új jogszabályok azonban, talán szükségszerűen, európai szemmel néha meglepő egyszerűsítéseket tartalmaznak. A szerző jelen cikkében elemzi, hogy ezek a társadalmi környezethez való alkalmazkodásból eredő könnyítések a közjegyzői intézményrendszer működésének törvényességét mennyiben érinthetik. A szerző a cikkben azt vizsgálja, hogy egy ilyen elmaradott környezetben korunk európai követelményeinek megfelelő intézményrendszer életképes lehet-e, a csatlakozás feltételeként megfogalmazott elvárásokat teljesítő közjegyzői hivatásrend húzóerő lehet-e Burundi számára vagy pedig bizonyosan belesimul a diszfunkcionális állami intézmények sorába.

### **Tárgyszavak:**

*UINL, közjegyzőség, Burundi, Afrika, jogösszehasonlítás*

In the autumn of 2024, Burundi was admitted to become a member of the UINL. Burundi is one of the poorest countries in the world, more than 95% of the population lives below the subsistence level, and public services (education, healthcare, etc.) do not exist, except for a few larger cities. In order to join the UINL, the Burundian legislature has created a modern legal environment for notaries based on the French model. The renewed rules give Burundian notaries exclusive jurisdiction in a number of areas, thus supporting the financial background essential for the independence of the notarial profession. However, the new legislation adopted on notaries perhaps inevitably contains simplifications which are sometimes surprising from the European perspective.

In this article, the author analyses the extent to which these facilitations resulting from adaptation to the social environment affect the legality of the operation of the notarial institutional system. She also examines whether an institutional system which is to meet the European requirements of our era can be viable in such an environment which lags behind, whether the notarial profession which fulfils the requirements formulated as a condition for accession can be a driving force for Burundi, or whether it will certainly fit into the range of dysfunctional state institutions.

**Keywords:**

*UINL, notariat, Burundi, Africa, comparison of laws*

## **Bevezetés**

Az Union Internationale du Notariat (UINL) legfőbb döntéshozó szerve, a Közgyűlés 2024. november 6. és 9. között tartott liszaboni ülésén a szervezet tagjai közé felvette a Burundi Közjegyzői Kamarát<sup>1</sup>. Az UINL a felvételről szóló döntés meghozatala során értékelte, hogy Burundiban a közjegyzői tevékenységre vonatkozó szabályokat, az UINL javaslatait figyelembe véve a burundi jogalkotó szervek teljesen újraalkották.

A közjegyzői tevékenység újraszabályozása Burundiban valóban érdekes, mert ebben az országban európai értelemben vett közjegyzői tevékenység – minimális kivételtől eltekintve – ez idáig nem létezett. A közjegyzők által nyújtandó szolgáltatásokat a 13 milliós országban csak néhány százezer lakos veheti igénybe, mivel a lakosság fennmaradó része a mindennapi megélhetésért küzd. Az országnak saját jogi hagyományai nincsenek, működését a mai napig, különösen vidéken, a törzsi szervezetrendszer uralja. A közjegyzők szerepe a megújult szabályozás alapján egyfajta húzóerőt is jelenthet az ország számára, a közelmúltban hatályba léptetett szabályozás inkább szól a jövő, semmint a jelen számára. Az később derül csak ki, hogy az alapvetően frankofón minta alapján létrehozott új közjegyzői rendszer működőképes lesz-e, szerepet játszhat-e az ország gazdasági talpra állításában, vagy pedig a szűk, a lakosság elenyésző részét kitevő elit veszi csak továbbra is igénybe ezeket a szolgáltatásokat. Kívülről nézve a bevezetett új szabályokat, nem lehettek irigylésre méltó helyzetben a jogszabályok előkészítői, saját jogi hagyományok hiányában nemzetközi, elsődlegesen frankofón közjegyzői mintát vették figyelembe, megpróbálván úgy alakítani ezeket az elveket, hogy

1 [https://www.uinl.org/-/world-notariat-meetings-in-lisbon#p\\_73\\_INSTANCE\\_g4QgRSEIbf0Q](https://www.uinl.org/-/world-notariat-meetings-in-lisbon#p_73_INSTANCE_g4QgRSEIbf0Q) (Letöltve 2024. november 2. napján)

azok működőképesek lehessenek egy végtelenül szegény, alapvetően iskolázatlan, európai értelemben vett jogi kultúrával nem rendelkező társadalomban.

Nyilvánvalóan felmerül a kérdés, hogy az egyik legelmaradottabb országban, ahol az alapvető közszolgáltatások sem biztosítottak, és a gazdasági gondokat még törzsi konfliktusok is súlyosbítják, a közjegyzői intézményrendszer a megreformált szabályozásnak megfelelő működését milyen úton lehet biztosítani. Lehet-e szándék, kidolgozható-e olyan eszközrendszer, amely képes monitorozni és kikényszeríteni a közjegyzői intézményrendszernek az UINL által elvárt színvonalú működését Burundiban.

## 1. Információk, adatok Burundiról

A Nemzetközi Valutaalap országjelentései szerint Burundi Afrika és egyben a világ legszegényebb országai közé tartozik<sup>2</sup>. Burundi több mint 13 milliós lakosságának több mint 60%-a a szegénységi küszöb alatt él, azaz napi 2,15 dollár jövedelme sincs. (A lakosság több mint 96%-ának napi jövedelme 5,5 dollárt sem éri el<sup>3</sup>.) A lakosság mintegy negyede írni, olvasni nem tud<sup>4</sup>. Az 5 éves kor alatti gyermekek több mint fele krónikusan alultáplált.

Burundi évtizedek óta polgárháborúk, etnikai konfliktusok (hutu-tuszi) helyszíne. Az alapvető közszolgáltatások (egészségügy, oktatás, etc.) akadoznak, a nagyvárosokon kívül pedig gyakorlatilag nem léteznek. Az egy főre eső GDP 237 dollár<sup>5</sup>. A nemzeti fizetőeszköz a burundi frank (Bfu), egy burundi frank hozzávetőleges értéke 0,13 forint<sup>6</sup>. Burundi bevételeinek több mint 40 százaléka külföldi segély<sup>7</sup>.

A Magyar Köztársaság Külügyminisztériuma szerint Burundi 2009 óta nem javasolt úti célként<sup>8</sup>.

A nemzetközi segélyek, közösségi kezdeményezések a Burundiban kialakult helyzetet csak enyhíteni képesek, és bár folyósított külföldi pénzügyi támogatások jelentős része valószínűleg nem ér el a leginkább rászorultakhoz, a tudás átadását célzó nemzetközi együttműködések hatékonyan segíthetik a kilábalást

2 <https://www.imf.org/en/Countries/BDI#countrydata> (Letöltve 2024. november 3. napján)

3 <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099214104052437498/pdf/IDU11861270f1be0e-14b891832a1c1a03f1f3c45.pdf> (Letöltve 2024. november 3. napján)

4 <https://countryeconomy.com/demography/literacy-rate/burundi> (Letöltve 2024. november 3. napján)

5 <https://sapa-usa.org/top-10-poorest-african-countries/> (Letöltve 2024. november 3. napján)

6 <https://wise.com/hu/compare/best-bif-exchange-rates> (Letöltve 2024. december 10. napján)

7 <https://en.wikipedia.org/wiki/Burundi> (Letöltve 2024. december 10. napján)

8 <https://konzinfo.mfa.gov.hu/utazasi-tanacsok-oroszagonkent/burundi> (Letöltve 2024. december 23. napján)

ebből a nyomorúságos helyzetből. Burundi felvétele az UINL szervezetébe is ennek a folyamatnak a része.

Az UINL tagjává Burundi csak úgy válhatott, hogy közjegyzői szervezeti rendszerét, a közjegyzőkre vonatkozó jogszabályokat a latin típusú közjegyzőség elvei alapján modernizálta.

A közjegyzői rendszer átalakításának folyamata megértéséhez szükséges szemléltetni Burundi elmúlt évtizedeinek történelmét, és a hivatásrendek, így a közjegyzők helyzetét ebben az időszakban (hangsúlyozottan röviden). Szeretném bemutatni az UINL-hez történő csatlakozás folyamatának legfontosabb elemeit, a burundi jogalkotás közjegyzőkkel kapcsolatos új jogforrásait. Cikkem érdemi része pedig a burundi közjegyzőkre vonatkozó megújult szabályok ismertetése, annak összehasonlító elemzése.

Burundi Afrika délkeleti részén található, területe 27.834 km<sup>2</sup>. Lakosság létszáma már meghaladja a 13,5 millió főt. A lakosság több mint 67 százaléka keresztény, 85% hutu, 14% tuszi. Hivatalos nyelvei a majd mindenki által beszélt helyi nyelvek a kirundi és szuahéli, mellette hivatalos a francia és az angol nyelv. A lakosság mintegy 10 százaléka beszél francia nyelven, a gyarmati örökség részeként. Burundi lényegében a frankofón világ részének tekinthető, a francia nyelv fontos szerepet tölt be a burundi kormányzati és üzleti világban. Az angol nyelv hivatalossá tétele a regionális integráció jegyében, a kelet-afrikai közösséghez való csatlakozás eredménye, de érdemi szerepe nincsen. Az alapfokú oktatás nyelve a helyi nyelv, a kirundi, míg a felsőfokú tanulmányok nyelve, beleértve a jogi oktatást is, a francia nyelv.<sup>9</sup> Burundi függetlenségét mintegy 40 évnyi belga gyarmati uralom után 1962-ben nyerte el. Egyes becslések szerint 1962 és 1993 között a polgárháborúknak és etnikai konfliktusoknak közel 250 ezer áldozata volt<sup>10</sup>.

Az igazságszolgáltatás rendszere lassan alakult ki, az elsőfokú bíróságokon ítélkező bírók jelentős része megfelelő jogi képzettséggel még a kétezres évek elején sem rendelkezett. Az első burundi ügyvéd 1964-ben tette le esküjét. (A függetlenség előtt az ügyvédi kamarának csak belga ügyvédek voltak a tagjai.) A kétezres évek elején az összes ügyvéd, mintegy 80 fő, kivétel nélkül az ország legnagyobb városában, Bujumburában praktizált. Ugyanekkor Burundi területén csak 5 közjegyzői iroda működött, ebből négy iroda Bujumburában, az 5. pedig egy másik városban, Ngoziban. Ezeknek a közjegyzőnek egyike sem rendelkezett megfelelő végzettséggel. Az ügyvédi, közjegyzői tevékenységgel

9 <https://www.unicef.org/esa/sites/unicef.org/esa/files/2018-09/UNICEF-2017-Language-and-Learning-Burundi.pdf> (Letöltve 2024. december 26. napján)

10 *Hagget, Peter*; Encyclopedia of World Geography. Tarrytown, New York: Marshall Cavendish, 2002.

kapcsolatos visszaélések miatti vádaskodások mindennaposak voltak, jelezve ezzel a hivatásrendek megbecsültségének szintjét.<sup>11</sup>

## 2. A csatlakozás folyamata

A burundi közjegyzői kamara csatlakozás iránti kérelmét 2018. szeptember 26-án nyújtotta be az UINL-hez<sup>12</sup>. A csatlakozási kérelem benyújtását követően az UINL küldöttsége több alkalommal Burundiban egyeztetett a közjegyzői kamara elnökével, és a kamara feletti felügyeleti jogokat gyakorló igazságügyminiszterrel, illetve az ingatlan ügyeket érintő megbeszéléseken részt vett Burundi pénzügyminisztere is.

Az UINL az egyeztetések során már 2019-ben egyértelműsítette, hogy a csatlakozásnak határozott feltételei és kívánalmi vannak, így különösen: a közjegyzőkre vonatkozó jogi szabályozás legyen összhangban az UINL követelményeivel; a közjegyzői okiratok rendelkezzenek bizonyító erővel, legyenek végrehajthatók; a közjegyzői díjak megfelelő szabályozása; az ingatlan ügyletekre vonatkozó kizárólagos közjegyzői hatáskör megteremtése; a közjegyzők szakmai képzettségére vonatkozó minimumfeltételek előírása; a közjegyzők folyamatos képzésének szükségessége<sup>13</sup>.

Az UINL képviselői kifejtették, hogy az ingatlanok tulajdonjogát érintő tranzakciók központi szereplője közjegyző kell, hogy legyen, ideértve a közokiratok készítését, a tranzakciókhoz kapcsolódó adók beszedését és az állam részére történő elutalását. Az ingatlanokat érintő szerződésekhez kapcsolódóan javasolt kizárólagos közjegyzői hatáskör megteremtése nemcsak az adók beszedésének hatékonyságát növeli, hanem csökkenti az ingatlanügyletekhez kapcsolódó csalások lehetőségét is<sup>14</sup>.

Az UINL illetékes bizottsága (CCNI) 2024. május 26-án jelentést készített Burundi csatlakozási kérelméről, ebben értékelve az UINL által támasztott követelményekkel szembeni megfelelési folyamatot<sup>15</sup>. Az értékelésnél figyelembe vett legfontosabb jogszabályok<sup>16</sup> a következők voltak: Burundiban közjegyzői irodák

11 [https://medialibrary.uantwerpen.be/oldcontent/container2143/files/DPP%20Burundi/Pouvoir%20judiciaire/Politiques%20sectorielles%20Minijust/Polit\\_Sector\\_2002-2004.pdf](https://medialibrary.uantwerpen.be/oldcontent/container2143/files/DPP%20Burundi/Pouvoir%20judiciaire/Politiques%20sectorielles%20Minijust/Polit_Sector_2002-2004.pdf) (Letöltve 2024. december 28. napján)

12 A praktizáló közjegyzők száma Burundiban 2019-ben már 7 fő volt, öten Bujumburában, míg a másik két közjegyző vidéken praktizált.

13 Rapport de la visite effectuée à Bujumbura, Burundi, du 12 au 16 février 2019 (kézirat)

14 Rapport concernant la visite de la délégation de la Commission de la Cooperation notariale internationale de l'UINL, Bujumbura, du 26 au 29 mars 2023 (kézirat)

15 Report for the CCNI concerning the admission of Burundi to UINL (kézirat)

16 <https://presidence.gov.bi/category/textes-legaux/decrets/> (letöltve 2024. december 12. napján)

létesítéséről szóló elnöki rendelet<sup>17</sup> - továbbiakban: közjegyzői irodákról szóló rendelet-, a közjegyzőkről szóló törvény<sup>18</sup> - továbbiakban: közjegyzői törvény-, a közjegyzői díjszabás módosításáról szóló igazságügy-miniszteri együttes rendelet<sup>19</sup> - továbbiakban: díjrendelet-, a burundi közjegyzői hivatásrend belső szabályairól szóló igazságügy-miniszteri rendelet<sup>20</sup> - továbbiakban: statútum rendelet.

Az UINL illetékes bizottsága jelentésében alapvetően a következő szempontokat értékelte: a közjegyzők száma és területi megoszlása, a közjegyzők tevékenységére vonatkozó szabályok, a közjegyzővé válás feltételrendszere, a közjegyzői felelősség szabályozása, a fegyelmi intézkedések, a közjegyzők testületei, a hitelesítési eljárás szabályai, a közjegyzői okiratok végrehajthatósága, a közjegyzői okiratok bizonyító ereje, a közjegyzői díjszabás.

A bizottság megállapította, hogy az UINL belső szabályai alapján a burundi közjegyzőség teljesíti a tagsági feltételeket.

### 3. A megújult jogszabályi környezet

A 2023. március 27-én kihirdetett közjegyzői törvény szerint a burundi közjegyzők önállóan, függetlenül, szabadfoglalkozású tisztviselőként végzik munkájukat. A közjegyzői szolgálat 75 éves életkorban szűnik meg.<sup>21</sup>

A burundi közjegyzők kizárólagosan jogosultak az olyan jogügyletekkel, jogi jelentőségű tényekkel kapcsolatban eljárni, melyekhez jogszabály kötelező jelleggel közokirati formát rendel, vagy amelyekhez kapcsolódóan a felek kívánsága a közokirati forma. A közjegyzők jogosultak az ügyfelek részére jogi véleményt, tanácsot adni abban az esetben is, ha a véleményadást, tanácsadást nem követi okirat szerkesztése. A közjegyzők jogosultak továbbá magánokiratokon szereplő aláírások hitelesítésére, az eredeti okiratok és az azokról készített másolatok egyezőségének tanúsítására, kivéve azokat az okiratokat, melyek más köztisztviselő hatáskörébe vannak utalva.

A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (továbbiakban: Kjtv.) 7. és 29/A. §-aihoz hasonlóan a burundi közjegyzői törvény is szigorú összeférhetlenségi szabályokat<sup>22</sup> állapít meg, kiemelten kezelve a politikai és ideológiai semlegességet. Tiltalmazott a burundi közjegyzők számára bármely más keresőtevékenység

17 décret No 100/187 du 12 décembre 2019.

18 loi No 1/ 06 du 27 mars 2023.

19 ordonnance No 540/550/721 du 21/5/2024.

20 ordonnance No 550/704 du 29/5/2024.

21 Közjegyzői törvény 4. cikk.

22 Közjegyzői törvény 27. cikk.

folytatása<sup>23</sup>. (A közjegyzői tevékenység mellett az oktatási tevékenység is csak a jogi oktatás vonatkozásában megengedett.)

A közjegyzői törvény részletesen határozza meg a kifejezetten tilalmazott tevékenységeket, taxatív felsorolással<sup>24</sup>. A burundi közjegyzők számára közvetlenül vagy közvetve, személyesen vagy közreműködő útján tilos a következő tevékenységek folytatása: banki, tőzsdei ügyletekben való részvétel, gazdasági társaságok ügyvezetésében való részvétel, ingatlan ügyletekkel, részvényekkel, követelésekkel kapcsolatos spekuláció, érdekeltséggel bírni olyan ügyletben, melyhez kapcsolódóan közjegyzői szolgáltatást nyújt, közjegyzői letét vagy más jogcímen birtokába került pénz vagy érték használata, szerepet vállalni olyan kölcsönügyletekben, melyekhez kapcsolódóan közjegyzői szolgáltatást nyújtott, üres váltó vagy csekk aláírása, és álnév használata bármely ügyletben.

A közjegyző köteles megtagadni a közreműködését a Kjtv. 3. §-ban hasonló tartalommal a szabályozott esetekben, továbbá, ha az adott ügyre vonatkozóan törvény más hatóság kizárólagos illetékességét írja elő. Ezekben az esetekben a szabály megsértésével létrejött közokirat semmis. A közjegyző - kevés kivételtől eltekintve - nem járhat el illetékességi területén kívül sem. A tételes magyar jogtól eltérően a rokon érdekeltség miatti kizárási szabályokat a közjegyzői törvény meglepően széles körben szabályozza, a kizárt körbe rendeli az egyenesági és oldalági rokonokat a 4. szintig<sup>25</sup>. Az utóbbi két megtagadási esetkörben a szabály megszegése nem semmiséget eredményez, a megtagadási szabály figyelmen kívül hagyása mellett készült közokirat csak az azt aláíró felek között minősül érvényesnek magánokiratként.

A közjegyzői törvény 9. cikke rögzíti a közjegyzői kinevezés feltételrendszerét: burundi állampolgárság, vagy viszonyosság esetén az East African Community<sup>26</sup> tagállamának állampolgársága; legalább 30 éves életkor; mesterszintű jogi diploma; eredményes közjegyzői vizsga; egyéves szakmai képzés és közjegyzői irodában eltöltött 6 havi gyakorlati képzési időszak igazolása; nem bocsátották el közszolgálatból, bírói testületből, katonai vagy biztonsági testülettől, illetve ilyen tevékenység folytatásától nincs eltiltva; nem került csődeljárás hatálya alá; nincs eltiltva szabályozott foglalkozás (köztisztviselő, közjegyző, végrehajtók, szabadfoglalkozásúak, etc.) gyakorlásától; közbizalomra nem érdemtelen; közügyektől nincs eltiltva, teljes cselekvőképességgel rendelkezik; kinevezését megelőző 5 éven belül nem ítélték el tettesként vagy bűnsegédként 6 hónapot elérő időtartamú börtönbüntetésre a közjegyzői törvényben meghatározott bűncselekmények (hamis tanúzás, pénzhamisítás, titoktartási kötelezettség megszegése, etc.) miatt. A Kjtv.

23 Közjegyzői törvény 27. cikk.

24 Közjegyzői törvény 26. cikk.

25 Közjegyzői törvény 24., 25. cikk.

26 Burundi, Kenya, Ruanda, Dél-Szudán, Tanzánia, Uganda.

rendelkezéseivel összevetve szembevető a burundi szabályozás eltérése, különösen a képzési, gyakorlati követelmények alacsony mivolta, és a büntetőjogi felelősségre alapított kizáró okok tekintetében. A képzési és gyakorlati követelmények minimális szintre állítása érthető a rendelkezésre álló humán erőforrások, illetve az oktatás elégtelensége miatt. (Az ország legnagyobb városában is még csak szervezés alatt van a mesterszintű jogi egyetemi oktatás 2024-ben.) Az igazságügyminiszter rendeleti szinten határozza meg a közjegyzői képzésben résztvevőkkel szemben támasztott feltételeket. A volt igazságügyminiszterek, felsőfokú közjegyzői képesítéssel rendelkező személyek, jogi oktatók mentesülnek az elméleti oktatáson való részvétel kötelezettsége alól. A legalább 10 éves gyakorlattal rendelkező bírák és ügyvédek szintén mentesülnek az elméleti képzés alól. Ugyanakkor az elméleti képzés alól felmentett személyek is kötelesek részt venni a 6 hónapig tartó gyakorlati képzésen. Az elméleti képzés alól felmentett jelöltek csak olyan közjegyzői irodában tölthetik gyakorlati képzésük idejét, melyeket az igazságügyi miniszter kijelölt<sup>27</sup>.

Az elméleti és gyakorlati képzésre alapesetben elvárt másfél éves időszak az európai jogi kultúra szemszögéből rendkívül rövidnek, talán elégtelennek is tűnik. A magyar szabályok szerint a jogi egyetem elvégzését követően még a legjobb esetben is legalább 6-7 évre van szükség egy közjegyzői pályázat benyújtásához.

A magyarázat egyszerűnek tűnik: a jelenleg gyakorlatilag nem létező, intézményi formában működő jogi oktatás hiányában nincs elegendő jelentkező. Az UNIL jelentése is kiemeli, hogy nem várható, hogy a jogszabályok által létrehozott közjegyzői állások mindegyikét be fogják tölteni. Az Európában bevett elvek érvényesítése egyszerűen nem elvárható a világ egyik legszegényebb országában.

A burundi közjegyzők tevékenységüket egyedül vagy társas formában gyakorolhatják<sup>28</sup>. A közjegyzők ügyfeleket csak saját irodájukban, másik közjegyző irodájában, a felek egyikének lakóhelyén, bíróságon vagy önkormányzati épületben fogadhatnak<sup>29</sup>. A burundi közjegyzői törvény nem ismeri a közjegyzőhelyettesek és közjegyzőjelöltek fogalmát.

Az elnöki rendelet rögzítette, hogy a másodfokú bíróságok (Tribunal de Grand Instance) illetékességi területén legalább egy közjegyzői irodát kell létrehozni. Burundiban 119 másodfokú bíróság van. A tervek szerint legalább 100 új közjegyzői iroda kezdi meg működését a következő 5 éven belül, figyelemmel az új közjegyzők képzéséhez szükséges időtartamra is. A tervek teljesülése esetén egy közjegyzőre átlagosan 120 ezer jogkereső állampolgár jut majd. A praktizáló közjegyzők száma 2024-ben változatlanul 7 fő volt, ami a gyakorlatban azt jelenti, hogy egy közjegyzőre átlagosan 1,7 millió polgár jut jelenleg. Viszonyításképpen

27 Közjegyzői törvény 13-14. cikk.

28 Statútum rendelet 12. cikk.

29 Statútum rendelet 11. cikk.

Magyarországon mintegy 30 ezer főre jut egy közjegyző. A lakossági arányszámok összehasonlítása azonban félrevezető. Bár Burundi lakossága már több mint 13 millió, közjegyzői szolgáltatásokat azonban a létminimum alatt élők, azaz a lakosság mindegy 96%-a vélhetően nem tudja igénybe venni. Valós ügyfélkört így csak a lakosság töredéke jelenthet. Különleges szabály, hogy a közjegyző állandó lakóhelye - kivételes esetektől eltekintve - a közjegyzői irodája illetékeségi területén kell, hogy legyen<sup>30</sup>.

A közjegyzők kötelesek hivatalba lépésüket megelőzően felelősségbiztosítási szerződés megkötésére.<sup>31</sup> A közjegyzők jogosultak kiegészítő felelősségbiztosítás létesítése érdekében maguk között közös felelősségi alap létrehozására, a közös felelősségi alap működtetője a Kamara. A Közjegyzői Kamara jogosult a károkozó közjegyzővel szemben visszkereseti jog érvényesítésére.

Minden burundi közjegyző tagja a Közjegyzői Kamarának, a kamara jogi személyiséggel rendelkezik<sup>32</sup>. A kamara két irányító szervezete a közgyűlés (assemblée générale) és az elnökség (bureau)<sup>33</sup>, melyeket az kamara elnöke irányít. Az elnökség tagjai 2 évre kerülnek megválasztásra, megbízatásuk egy alkalommal meghosszabbítható, az elnökség létszámának mindig páratlannak kell lennie. A kamara elnökét tagjai közül a közgyűlés választja.

A közgyűlés rendes ülését az elnök hívja össze, évente 2 alkalommal. A közgyűlés rendkívüli ülésének összehívására az elnökség, az igazságügy-miniszter, továbbá a tagok abszolút többsége jogosult.<sup>34</sup> A közgyűlés jogköre a kamara belső szabályainak kialakítása, melyet az igazságügy-miniszter hagy jóvá; a bureau tagjainak (elnök, alelnök, titkár, altitkár, pénztáros, többi tag) megválasztása; állásfoglalás a hivatásrendet érintő kérdésekben<sup>35</sup>.

Az elnökség feladata különösen a hivatásrend érdekeinek védelme, a hivatásrend képviselote, a közjegyzői pályázatok véleményezése, részvétel a közjegyző képzésben, fegyelmi ügyek, a közjegyzők közötti vitás ügyekben mediátorként fellépni, közjegyzővel szembeni panaszok esetében mediátorként fellépni; közjegyzők által vezetett nyilvántartások - ideértve a számviteli nyilvántartásokat is - felügyelete<sup>36</sup>. (Magyarországon működő területi kamarákhoz hasonló intézményt a burundi jog nem ismer annak ellenére, hogy a francia közjegyzői szabályozásban is létezik az országos szint alatt a területi szervezetrendszer.)

A közjegyzői törvény 79. cikke közokirati formát ír elő a következő esetekben: ingatlan- nyilvántartást érintő jogalakító, jogátruházást eredményező ügyletek;

30 Közjegyzői törvény 20. cikk.

31 Közjegyzői törvény 54. cikk.

32 Közjegyzői törvény 41. cikk.

33 Közjegyzői törvény 42. cikk.

34 Közjegyzői törvény 44. cikk.

35 Közjegyzői törvény 46. cikk.

36 Közjegyzői törvény 47. cikk.

végrendeletek, meghagyások, ingyenes juttatások; házassági szerződések; jogi személyiségű gazdasági társaságok, egyesületek alapító okiratai, azok módosításai; üzletág<sup>37</sup>-átruházás; követelés elzálogosítása; az olyan magánügyletek, üzleti szerződések, melyeket hivatalos lapban kell közzétenni.

A közjegyzők által készített közokiratok végrehajthatók<sup>38</sup>, és bizonyító erővel rendelkeznek.<sup>39</sup> A kötelező közokirati formakényszer mellett az ügyfelek számára biztosított az a lehetőség<sup>40</sup> is, hogy más jogügyleteket közokiratba foglalassanak, így többek között a közjegyzők által kiállított tanúsítványokat, árverési jegyzőkönyveket, letétről kiállított okiratot, leltárol kiállított okiratot, tervezett házasság közzétételét, hiány megállapításáról felvett jegyzőkönyvet, általános meghatalmazást, különleges meghatalmazást, eladási ajánlatot, határidő meghosszabbítását, társadalmi szervezetek okiratait, olyan ingatlanokkal kapcsolatos jogokra vonatkozó okiratot, melyek nyilvántartásra nem kötelezettek.

A közokirat semmisségét eredményezi, ha az okiraton nem kerül feltüntetésre a felek teljes neve, az ügyletben betöltött szerepe és lakcíme, jogi személyek esetén pedig a jogi személy neve, székhelye, a jogi személy képviselőjét ellátó személyek neve és a képviselői jogukat biztosító beosztásuk. A burundi közjegyzői törvény a Kjt. IX. fejezetében rögzített, a köziratokra vonatkozó részletes szabályozáshoz hasonló további előírásokat nem tartalmaz<sup>41</sup>. Egyetlen kivétel az összeférhetlenség szabályozása, ha az adott ügyletnél nem egy, hanem két vagy több közjegyző jár el<sup>42</sup>. Nem járhat el ugyanis két közjegyző ugyanannál az ügyletnél, ha egymásnak rokonai. (Ez a rokonsági fok a 3. parentéláig terjed.)<sup>43</sup> A burundi közjegyző eljárása során ellenőrzi az ügyfelek személyazonosságát, cselekvőképességét, jogképességét, az okiratot felolvassa az ügyfelek előtt, ismerteti annak tartalmát azt megelőzően, hogy az okiratot a felek, a tanúk és a közjegyző aláírják<sup>44</sup>.

A magánokiratként készült okiratok bizonyos feltételek esetén közjegyző által felvett jegyzőkönyvnek minősülnek, és így eredetiségüket úgy kell megítélni, mintha azokat közjegyző készítette volna. Ezek a feltételek a következők: az irat letétbe helyezéséről a közjegyző állít ki okiratot és megőrzi azt, továbbá a feleknek a közjegyző előtt kifejezetten nyilatkozniuk kell arról, hogy az irat tartalma akaratuknak megfelel, az okiraton levő aláírásukat sajátjukként elismerik. A közjegyző emellett rögzíti a letétbe helyezett irat oldalainak számát, rögzíti minden

37 A francia jogban ismert „fonds de commerce” átruházása.

38 Közjegyzői törvény 69. cikk.

39 Közjegyzői törvény 2., 57. cikk.

40 Közjegyzői törvény 80. cikk.

41 Közjegyzői törvény 83. cikk.

42 A francia jog ismeri, így a burundi jog is átvette azt a gyakorlatot, hogy egy okirat elkészítésénél két közjegyző jár el. Az összeférhetlenség ezekre az esetekre vonatkozik.

43 Közjegyzői törvény 82. cikk.

44 Közjegyzői törvény 65. cikk.

oldalon a letétbe helyezés tényéről kiállított okirat azonosító számát és dátumát, aláírásával és pecsétjével látva el azokat<sup>45</sup>.

A burundi közjegyzői törvény ismeri és alkalmazza a segédszemély és az azonossági tanú fogalmát, a Kjtv. fogalomrendszerével közel azonos módon, bár kevésbé részletes szabályozással<sup>46</sup>. A közokirat aláírását megelőzően a felek kötelesek kifejezetten megerősíteni ügyleti szándékukat, az okiratban foglaltaknak ügyleti szándékukkal való egyezőségét. A nyilatkozat két írni és olvasni tudó, Burundiban legalább 3 hónapja rezidensként élő olyan nagykorú személy előtt teendő meg, akik sem a feleknek, sem az eljáró közjegyzőnek nem rokonai<sup>47</sup>.

A burundi közjegyzők által készített közokiratok az állam hivatalos nyelveinek bármelyikén készíthetők, a felek kívánsága szerint. Jogszabály előírhatja azonban adott nyilatkozat tekintetében, hogy azt milyen nyelven kell megtenni. Ha a felek bármelyike nem beszéli, vagy nem érti a közokirat nyelvét, a közjegyző tolmácsot vesz igénybe. A tolmács személyét a közjegyző jelöli ki, de azt a feleknek el kell fogadnia.<sup>48</sup>

A közjegyzői törvény a fegyelmi vétséget a Kjtv. szabályaival közel azonosan határozza meg<sup>49</sup>. A kiszabható fegyelmi büntetések: figyelmeztetés, megrovás, hivatalból való felfüggesztés legfeljebb 6 hónapra, hivatalvesztés. A figyelmeztetés a kamara elnökének jogkörébe tartozik, míg a megrovást a kamara vezetősége alkalmazhatja, a súlyosabb büntetéseket pedig csak a Legfelsőbb Bíróság szabhatja ki<sup>50</sup>. Figyelmeztetés és megrovás esetén fellebbezésnek helye nincs<sup>51</sup>. A jogorvoslat lehetőségétől való megfosztás rendkívül idegenül hat az európai jogi kultúra szemszögéből. A fegyelmi büntetések részletszabályait a kamara belső szabályzata tartalmazza<sup>52</sup>. A Kjtv. által meghatározott fegyelmi büntetések közül a burundi jog nem ismeri a pénzbírság és a kamarai tisztségtől való megfosztás intézményét.

A közjegyzői díjszabásról szóló igazságügy-miniszteri rendelet - a pénzügy-miniszterrel egyetértésben – 2024. május 21-én került kihirdetésre. A korábbi szabályozást tartalmazó, teljes egészében hatályon kívül helyezett rendelet alapján a közjegyzők munkadíjukat az adott tranzakcióhoz kapcsolódóan készített oldalak száma alapján állapították meg. Az új díjrendelet a közjegyzői eljárási cselekményekhez igazítja a díjszabást.

45 Közjegyzői törvény 60. cikk Az európai gyakorlat is ismerte ezt a lehetőséget, de mára csak Európa gazdaságilag kevésbé fejlett elsősorban balkáni országaiban található meg.

46 Közjegyzői törvény 85-87. cikk.

47 Közjegyzői törvény 64. cikk.

48 Közjegyzői törvény 66. cikk.

49 Közjegyzői törvény 48. cikk.

50 Közjegyzői törvény 49-52. cikk.

51 Statútum rendelet 38. cikk.

52 Statútum rendelet IV. fejezet.

	Díjazás Fbu-ban	Díjazás HUF-ra átszámítva
Közokirat		
- Eredeti	15.000	1.950
- Hiteles kiadmány	5.000/oldal	650/oldal
- Biztonsági papíron	1.000/oldal	130/oldal
Alapító okiratok készítése, módosítása		
- Gazdasági társaság	30.000	3.900
- Szövetkezet	20.000	2.600
- Nonprofit szervezet	15.000	1.950
Aláírás hitelesítés/ aláírás	5.000	650
Másolat hitelesítés/ okirat	5.000	650
Hagyatéki eljárás	30.000	3.900

A díjszabás cizelláltságának hiánya a fentiek alapján aligha vitatható, a díjrendelemben rögzített díjak jelentős része meglepően alacsonynak tűnik. A jogalkotónak vélhetően mérlegelnie kellett egyrészt a közjegyzői hivatásrend megfelelő színvonalú működtetéséhez szükséges bevételek mértékét, másrészt pedig a lakosság fizetőképességének hiányát, nem figyelmen kívül hagyva azt a körülményt, hogy az új közjegyzői törvény rendkívül széles körben biztosított a közjegyzők számára kizárólagosságot<sup>53</sup>, kötelezővé téve az ügyfelek számára közjegyző igénybevételét. A jogszabály alkotói minden bizonnyal figyelemmel voltak arra a körülményre, hogy a lakosság alig 4 százaléka rendelkezik napi 5,50 USD-t meghaladó jövedelemmel.

A burundi közjegyzői díjszabást ismertető fenti táblázatban szereplő összegszerűségeket önmagában nem lehet értékelni, annak összehasonlítása a magyar vagy európai díjszabással az eltérő jövedelmi színvonal miatt életszerűtlen lenne.

A táblázatban szereplő közjegyzői díjakhoz kapcsolódik 10%-ot kitevő illeték, melyet a közjegyzők az államkincstár nevében és javára szednek be az ügyfelektől.

Az UINL által támasztott feltételrendszer részeként bekerült a burundi közjegyzői törvénybe az a rendelkezés is, hogy törvényben meghatározott esetekben a közjegyzők kötelezettsége az adott közokirattal kapcsolatosan felmerülő adófizetési kötelezettség ügyfelek általi teljesítésének felügyelete<sup>54</sup>. Az UINL

53 Közjegyzői törvény 79. cikk.

54 Közjegyzői törvény 90. cikk.

javaslata az volt, hogy a közjegyző közreműködésével megvalósuló ingatlan ügyletekhez kapcsolódó adó- és illetékfizetési kötelezettség beszedése az ügyfelektől és annak elutalása a költségvetés felé szintén közjegyzői feladatkörbe tartozzon. A jelentés készítésének időpontjában<sup>55</sup> erre vonatkozó törvény még nem volt hatályban.

Burundi csatlakozási kérelmének benyújtásától nem telt el hat év az UINL értékelő jelentéséig, amely szerint Burundi közjegyzői kara megfelel az UINL belső szabályai által támasztott tagsági feltételeknek. Burundi így az UINL 92. tagja lett.

55 2024. május 26.