

Helyreigazítási kérelem helyett: Baráti levél Dr. Balogh Béla Ügyvéd Úrnak

Kedves Kollégám!

Vegyes érzelmekkel fogadtam az ingatlan-nyilvántartási problémákkal kapcsolatosan írott cikkeim kapcsán kialakult vitát Pesti Ügyvéd hasábjain.

Egyrészt örülök, hogy cikkeimmel sikerült néhány igazán nagy szakmai tiszteletnek örvendő kollégám érdeklődését kiváltani, másrészt viszont aggasztana, ha a vita bármilyen szempontból személyeskedésbe menne át.

A Pesti Ügyvéd 2002/4. számában megjelent írásodban, a „Jogszábállyal vitatkozom?” című cikkem mintegy cáfolataként megjelent írásodban utalsz arra, mi szerint a földhivatal egyik vezetője megmutatta neked ez egyik beadványomat, melyben állítólag azt sérelmezem, hogy a bejegyzési kérelmet azért utasította el a T. Földhivatal, mert abban nem helyesen jelöltem meg a helyrajzi számot, ehelyett arra hivatkozom a szerződés tartalmazta a szerződés tárgyát képező öröklakás fekvésének megjelölését.

Ezek az állítások sajnos nem felelnek meg a valóságnak.

Ha figyelmesen elolvastad az érintett földhivatali vezető által eléd tárt beadványt, abból kiderül, hogy a valóságban a következő történt:

Ügyfeleim megbízásából adásvételi szerződést szerkesztettem egy jogi személy, valamint két magánszemély között a tárgyi ingatlan vonatkozásában. Az adásvételi szerződésnél az egyik magánszemélyt a másik képviselte „teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazással” vagyis az okiratot két tanú előtt írta alá a meghatalmazó személy, és – kivételesen, mivel az előttem történt – én is szignáltam, valamint rátettem gumibélyegzőmet is (most már szándékosan nem írok „ellenjegyzést”).

A szerződés szerkesztésénél valóban történt egy elírás, a hat jegyű helyrajzi szám feltüntetése során a három darab 3-as helyett véletlenül csak kettő került leírásra. Ez valóban muhiba volt.

A problémát az jelentette, hogy a Földhivatal elutasító határozata nem erre vonatkozott. Ehelyett a Fővárosi Kerületek Földhivatala a tole már megszokott szűkszavúsággal azt jelölte meg az elutasítás indokaként, hogy a szerződés „nem tartalmazza az érintett ingatlan pontos megjelölését (község neve, helyrajzi szám)” Pontosan idézem a határozat szövegét beleértve a helyesírási hibákat, és azt is hogy a jogszabály szövege „települést” tartalmaz.

Mármost nem tudtam mire vélni a dolgot, hisz én úgy tudtam, én minden adatot feltüntettem, ezért az ügyfelek biztonsága érdekében fellebbeztem a határozat ellen.

Ekkor történt a csoda, mert az érintett előadó telefonon felhívott és elmondta hogy a határozatban nem írták le, de az a gond, hogy a helyrajzi számból lemaradt egy hármás. Én

megköszöntem a segítségét, és haladéktalanul intézkedtem a szerződés kijavításáról, amelyet ezt követően valóban példás gyorsasággal jegyzett be a Fővárosi Kerületek Földhivatala. Így is lehetne...

Addigira azonban már úton volt a fellebbezés, ahol az illetékes előadó az elutasítás okát még a következő indoklással toldotta meg: „...valamint a meghatalmazásról lemaradt az ügyvédi ellenjegyzés dátuma és az „ellenjegyzem” szöveg valamint a szárazbélyegző,

Az illetékes ügyintéző - tudomásom szerint már nem dolgozik a Fővárosi Földhivatalban – hozzáteszi azt is, hogy az itt felsorolt hiányosságok (hr.-szám stb) „még pótolhatóak lettek volna”, de az „ügyvédi ellenjegyzés hiánya” orvosolhatatlan alaki hiányosság, így a beadványt mindenképpen el kellett utasítani.

(Az ügy iratait megküldöm neked másolatban)

Hát innen ered az én kis problémám.

A cikked után néhány pillanatig töprengtem, nem kellene-e valamit válaszolni a személyes érintettség okán, aztán úgy döntöttem, hogy az általam felvetett kérdésnek egy elméleti vita szintjén kell maradnia, és szükségtelen konkrét ügyeket boncolgatni. Annál inkább meglepett az általa teljesen ismeretlen Harangi István kollegám „Az ingatlan-nyilvántartás rejtelmői” cikke, melyben harcosan védelmébe vett, akit viszont emiatt Hidasi Gábor kollegám bírálta legutóbbi számban. A történetek miatt úgy éreztem most már szükséges a teljes történet ismertetése az olvasókkal.

Mármost Kedves Kollégám, csak annyi kérdés maradt, hogy milyen alapon mutogat Neked bárki az Én általam elrontott szerződésekből a Földhivatalban?

Semmi kifogásom nincs az ellen, hogy egy nálam lényegesen nagyobb szakmai tapasztalatokkal rendelkező kolléga „eligazítson” a földhivatali kötelezettségek körében, és kifejezetten helyesnek tartom ha ezek az „eligazítások” a gyakorlatból vett példákon alapulnak, de szerény véleményem szerint ezeknek meg kellene maradnia az anonimitás mögött. Az érintett cikkedben ugyanis nem az szerepel, hogy „egy ügyben egy kollega”, még csak nem is Dr. SZ. I. ilyen vagy olyan beadványt készített, hanem kifejezetten erről az izgága jogszabállyal is vitatkozó ügyvédről van szó.

Mi történik, ha az ügyfeleim esetleg nem örülnek annak ténynek, hogy ha az ügyvédjük által készített szerződések közkinccsé válnak?

A dolog, hogy a Földhivatalban az eljáró földhivatali vezető Inytv. 4. § (3) bekezdésében foglalt ellenére is betekintést engedett Neked a szerződésbe már csak azért is furcsa, mert nekem ezt a jogomat a minap annak ellenére tagadták meg a Fővárosi Kerületek Földhivatalában, hogy a jogosulttól teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazással rendelkeztem. Meg is ragadom az alkalmat, hogy megküldjem számodra azt a Földhivatal vezetőjének küldött panaszomat, melyben azt sérelmezem, hogy az illetékes ügyintéző megtagadta a betekintést annak az ügynek az aktájába, mely az utóbbi időben gyakran szerepelt a rendőrségi híradások élén. Az ügyben érintett ügyfelemnek, aki a jelenleg

még osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanban jóhiszeműen lakást vásárolt, elemi érdeke fűződik ahhoz, hogy tisztázza az általa megvásárolt tulajdoni hányad terheit. A teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazást az ügyintéző azzal hessegette el, hogy az ügyben „érintett ügyvezető öngyilkos lett”, ezért a betekintést megtagadja.

Szakmai véleményedre kérem abban az ügyben is, ahol Földhivatal „megerősítésre” adta vissza az egyébként alakilag kifogástalan okiratot, mert a szerződést aláíró ügyvezető aláírása állítólag nem hasonlított az aláírási címpéldányon szereplő aláírásra. A címpéldány tudtommal közokirat, és az aláírások valódiságáért én az ellenjegyzéssel felelek, megjegyzem a problémát már itt gyorsan megoldottuk mert ráparancsoltam az ügyvezetőre hogy máskor „szépen” írjon alá, ha a Földhivatal felé kell valamit benyújtani valamit.

Nehezebben gyűri le az ügyvéd felháborodását abban az esetben, amikor a hét évvel (!) ezelőtt benyújtott adásvételi szerződés kapcsán arra hívta fel az ügyfelet a Földhivatal, hogy a tulajdonostársak elővásárlási jogról szóló lemondó nyilatkozatát az új jogszabály szerint pótolja. Mivel az ügyfél ezt már a szerződéskötés évében megtette, ezért érdeklődtem a felhívás okáról, mire azt választ kaptam, hogy a beadvány a „nagy költözés során elveszett”. A hét év után kibocsátott hiánypótlási felhívásban természetesen 8 napot adtak az ügyfélnek – elutasítás terhe mellett - a hiánypótlás teljesítésére.

Persze vég nélkül sorolhatnám ezeket az eseteket, és biztos vagyok benne, hogy a cikket olvasó kollégáim is nagy számú tapasztalattal rendelkeznek e téren.

Nyár van és nagy meleg – legalábbis amikor ezt a cikket írtam – a Fővárosi Kerületek Földhivatala előtt gyakran ötezer ember is sorban áll. A Földhivatal számítógépei naponta más-más okokból fagynak le, miközben a hitelt folyósító bankok aznapi tulajdoni lapot követelnek az ügyfelektől... A Földhivatalban állítólag sztrájk hangulat van... Aggasztó híreket kapunk arról, hogy a Rendőrség földhivatali vezetőket tartóztatott le...

Emellett egy kissé aránytalannak érzem, ha egy nyilvánvaló gépírási hiba miatt erős kritika éri az ügyvédet.

Munkád iránt érzett őszinte elismeréssel maradok tisztelettel:

Kelt: Budapest, 2002. augusztus 1.

Tisztelettel:

Dr. Szabó Iván

ügyvéd