

Valóban jogszabállyal vitatkozom?

Vitaindító cikk a Fővárosi Kerületek Földhivatalának, és a Fővárosi Földhivatal gyakorlatával kapcsolatos problémákról.

A Földhivatal azon államigazgatási intézmények egyike, mellyel a leggyakrabban kerül napi kapcsolatban a gyakorló ügyvéd. A mindennapi együttműködés azt feltételezné, hogy a munka gördülékenysége érdekében a Felek között egyfajta partneri együttműködésnek kell kialakulnia, ezzel szemben az Én meglátásom szerint egyfajta állóháború kezd kialakulni az ügyvédek és a Földhivatal joggyakorlata között, amelyben a Felek anélkül lőnek a másik lövészárkára, hogy néha kitekintenének: esetleg nem akar-e tárgyalásokat kezdeni az ellenfél?

Ezt a cikkemet annak reményében teszem közzé, hogy a kartársak csatlakozni fognak az abban felsorolt problémák ismertetéséhez, és reményeim szerint kifejtik ellenvéleményeiket is.

Rossz magyar szokás, hogy egy közösségben soha nem akar senki, semmilyen közérdekű feladatot elvállalni, de ha egyszer valaki már elvállalta azt a feladatot, akkor biztosan számíthat a közösség többi tagjának kifogására, és székálására áldozatvállalása jutalmául. Ennek okán mindenekelőtt itt és most had köszönjem meg Balogh Béla kollegánknak azt az áldozatos munkáját, amelyet a Budapesti Ügyvédi Kamara képviselőjében a Fővárosi Kerületek Földhivatala, és a Fővárosi Földhivatallal kapcsolatban végez a Kar érdekében. Biztos vagyok benne, hogy az ő munkája nélkül a jelenleginél jóval rosszabb lenne a helyzet a földhivatallal kötött kompromisszumok terén.

Azért illő ezen vitacikket a fenti köszönetnyilvánítással kezdenem, mert írásom apropóját a Balogh Béla kollegánk viszontválasza adta a Budapesti Ügyvédi Kamra legutóbbi Közgyűlésén.

Történt pedig, hogy a közgyűlésen megragadván a szót, és a mikrofont, feltehetően az év végén egyezzerre kézhez vett földhivatali hiánypótlási felhívások keltette belső feszültség miatt nem egészen oda illő szavakkal illettem a Földhivatal munkáját, melyért az érintettektől ezúton is bocsánatot kérek.

Felszólalásomban utaltam a meghatalmazásokkal és az ügyvédi ellenjegyzéssel kapcsolatos ellentmondásokra.

Balogh Béla kollegám méltatlankodásomra adott viszontválaszában utalt arra, hogy a felvetett problémáról nincs értelme vitatkozni, mert azt a jogszabály rendezi olyan módon, ahogy Én azt kifogásolom. („Kollega Úr a jogszabállyal vitatkozik”-mondta).

Az alábbiakban arra vonatkozólag szeretnék néhány fejtegetést közkinccsé tenni, hogy ha talán nincs is értelme a jogszabály szövegével vitatkozni, mégsem lenne tanácsos egy rossz helyzetbe belenyugodni:

Az utóbbi időben több más apró bosszúság mellett, több esetben is kézhezvettem olyan jogerős másodfokú földhivatali határozatot, mely a kérelmezők bejegyzési kérelmét arra

hivatkozással utasította el a Fővárosi Földhivatal, hogy az egyik szerződéskötő fél által a másik részére adott teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazáson nem volt ügyvédi ellenjegyzés, illetve más esetben nem volt szabályszerű az ügyvédi ellenjegyzés, mert a szárazbélyegző hiányzott.

A határozatok indoklása szerint az elutasítás alapja az Inyvtv. 33.§ (2) bekezdése, mely szerint: „Ha az okiratot a nyilatkozattevő helyett meghatalmazott írta alá, csatolni kell a meghatalmazást is, amelyet a bejegyzés alapjául szolgáló okiraatra előírt alakszerűségek szerint kell kiállítani”.

Ezen jogszabályhely értelmezésénél a Földhivatal láthatóan az Inyvtv. 32.§ (3) bekezdéséhez nyúl vissza, mely kimondja: „A tulajdonjog, hasznélvezeti jog, a használat joga, szolgálmi jog, vételi jog, jelzálogjog (önálló jelzálogjog) keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye. Ellenjegyzésként a jogtanácsos ellenjegyzését is el kell fogadni, ha a szerződő felek valamelyike jogtanácsos által képviselt szervezet. Nem alkalmas bejegyzésre az olyan okirat, amelyen a készítő és ellenjegyző ügyvéd, illetőleg a közokiratba foglalt közjegyző szerződő félként van feltüntetve.”

A jogszabály ilyen értelmezése esetén tehát minden olyan meghatalmazást, amelyet egy ingatlan-adásvételi szerződéshez csatolnak, vagy közokiratba kell foglalni, vagy az okiratszerkesztő ügyvédnek, vagy más ügyvédnek azt ügyvédi ellenjegyzéssel kell ellátnia.

Ezzel szemben az Én álláspontom szerint az Inyvtv. 33. § (2) bekezdése a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok alakszerűségére vonatkozik, melyet általános jelleggel nem az Inyvtv. fentebb idézett 32.§ (2) bekezdése, hanem az Inyvtv. 29.§-a szabályoz az alábbiak szerint: ”Jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének - ha törvény másként nem rendelkezik - olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata (a továbbiakban: okirat) alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély). A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakúsággal rendelkező okiratban is megadhatja.”

Mármost a 29. § nem beszél feltétlenül arról, hogy a jog vagy tény fennállásának alapjául szolgáló okiratnak minősített, tehát ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott magánokiratnak kell lennie, csupán arról, hogy ezen okiratnak vagy közokiratnak, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratnak kell lennie.

A teljes bizonyító erejű magánokirat fogalmát, mint tudjuk a Pp. 196. § (1) bekezdésének hatályos rendelkezései az alábbiak szerint rendezi: A magánokirat az ellenkező bebizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetőleg elfogadta, vagy magára kötelezőnek ismerte el, feltéve, hogy az alábbi feltételek valamelyike fennáll:

- a) a kiállító az okiratot sajátkezűleg írta és aláírta;
- b) két tanú az okiraton aláírásával igazolja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük sajátkezű aláírásának ismerte el; az okiraton a tanúk lakóhelyét (címét) is fel kell tüntetni;
- c) a kiállító aláírása vagy kézjegye az okiraton bíróilag vagy közjegyzőileg hitelesítve van;
- d) a gazdálkodó szervezet által üzleti körében kiállított okiratot szabályszerűen aláírták;
- e) ügyvéd (jogtanácsos) az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá, vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el, illetőleg a kiállító minősített elektronikus aláírásával aláírt elektronikus okirat tartalma az ügyvéd által készített elektronikus okiratóval megegyezik;
- f) az elektronikus okiraton kiállítója minősített elektronikus aláírást helyezett el.

Álláspontom szerint hiba lenne a jogszabályt úgy értelmezni, hogy az okirat mellékleteként csatolt meghatalmazás alaki feltételeire az Inyvtv. 32.§ (2) bekezdését kellene alkalmazni, mivel nézetem szerint ez a rendelkezés a generális szabályokhoz képest egy speciális rendelkezést tartalmaz a törvényen belül. Nevezetesen az Inyvtv. 32. §-a azokat az alaki feltételeket szabályozza, amelyekkel a bejegyezni kívánt jog, vagy tény alapjául szolgáló okiratnak kell rendelkeznie, és nem a jognyilatkozat megadására adott meghatalmazásnak, hiszen ebben az esetben a jogszabály lerontaná a Ptk. 219.§ és 222.§-ában, és a Pp. 196.§-ában foglaltakat.

Talán megengedhető az a kijelentés, hogy elfogadhatatlan lenne az a gyakorlat, hogy míg a Magyar Köztársaság Bíróságai előtt egy két tanú által aláírt szabályszerűen kiállított teljes bizonyító erejű magánokirat bizonyíték, addig ugyanezt egy első fokon eljáró közigazgatási szerv nem fogadja el annak.

Az ingatlan-adásvételi szerződések szerkesztésével és ellenjegyzésével foglalkozó ügyvédnek a gyakorlatban komoly problémát jelent az a szituáció, amikor az eladók a vidéken élő szülőktől, nagyszülőktől, vagy a szerződéskötéskor külföldön tartózkodó tulajdonostárostól, haszonélvezőtől stb. meghatalmazást mutatnak be az ügylet megkötéséhez. Szerencsés esetben ez legalább a teljes bizonyító erejű magánokiratra vonatkozó feltételeknek felel meg, de a legkritikább esetben kerül közokiratba foglalásra, vagy ügyvédi ellenjegyzésre, hiszen ezek beszerzése további költségeket jelentene, vagy az ingatlan-adásvételi szerződéseknel gyakori feszült helyzetben túl nagy időveszteséggel járna a Feleknek.

Mit tehet ilyen esetben az ügyvéd, aki a piacról él? Ha elküldi az ügyfeleket azzal, hogy szerezzenek be megfelelő meghatalmazást (aminek nem lenne sok értelme, ha a nyilatkozattevő külföldön tartózkodik), vagy halasszák az ügyletet akkorra, amikor a meghatalmazó személyesen is aláírhatja a szerződést, akkor komolyan fennáll annak az esélye, hogy az ügyfelek „rugalmasabb” ügyvéd után néznek.

A probléma persze megoldható úgyis, ha az ügyvéd a meghatalmazásra odabiggyeszi az „ellenjegyzem” kifejezés, sőt akkurátusan szárazbélyegzővel látja el az okiratot (mert bár a MÜK állásfoglalása szerint a szárazbélyegző alkalmazása csak magán az adásvételi szerződésen alkalmazandó, a Földhivatal ennek hiányát is pótolhatatlan hiányossággént értelmezi a meghatalmazáson), ezzel azonban rögtön súlyos fegyelemsértést is követ el, hiszen a nem általa készített, és nem előtte aláírt okiratot jegyezte ellen. Ez tehát aligha lehet megoldás.

Nem kételkedem abban, hogy a Földhivatal azért vezetett be ilyen gyakorlatot, hogy ezzel is megpróbálja visszaszorítani az ingatlanokkal kapcsolatos visszaéléseket. Ez a gyakorlat azonban ellentétes egy jóval régebbi jogelvvvel, amit a forgalom biztonságának neveznek.

Várom kollegáim ezzel kapcsolatos véleményét, vagy más vitás földhivatali gyakorlatok ismertetését.

Kelt: Budapest, 2002. január 14.

Dr. Szabó Iván