

„Ügyvéd nem lehet meghatalmazott”

Lehet, hogy lesznek ennek a cikk olvasói között olyanok, akik már a cím láttán is mosolyognak majd, mivel néhányan már csak a „meghatalmazós” ügyvédként ismernek. Ismeretes, hogy szélmalomharcot vívok néhány évezredes jogelv érvényesítéséért, az aktuális pénzügyi politika diktálta ad hoc jogalkotás ellen. Ez a szélmalomharc most megint egy állomásához érkezett, és attól tartok ismét nem az ügyvédek javára dőlt el. Történt pedig, hogy egy igen régi és kedves külföldi ügyfelem előszerződést kötött egy frekventált helyen lévő lakásingatlanra, a körülményekhez képest megfelelő áron. Az előszerződés szerint a végleges adásvételi szerződést meghatározott időpontig lehetett megkötni, mivel az Eladó fenntartotta magának a jogot, hogy ezt követően elállhat a szerződéstől.

Természetesen éppen a szerződéskötés reggelén derült ki, hogy Ügyfelemnek halaszthatatlan üzleti ügyben haza kell repülnie. Mit lehet tenni? Neki természetes volt, hogy engem hatalmaz meg maga helyett a szerződés aláírására, hiszen hazájában, Angliában ez bevett gyakorlat. Én azonban már óvatosabb duhaj voltam, és – bár közismert, hogy ezzel sem értek egyet – megkértem egy kollégámat, hogy a nekem adott meghatalmazást jegyezze ellen, nehogy a meghatalmazás alakisága miatt kerüljön elutasításra a tulajdonjog bejegyzés.

A Fővárosi Kerületek Földhivatala a bejegyzési kérelmet az Inytv. 32. § (3) bekezdésének utolsó fordulatára hivatkozással utasította el.

Az Inytv. 32. § (3) bekezdése kimondja:

„Nem alkalmas bejegyzésre az olyan okirat, amelyen a készítő és ellenjegyző ügyvéd, illetőleg a közokiratba foglaló közjegyző szerződő félként van feltüntetve.”

Ismeretes, hogy a törvény 2000. évi hatályba lépését megelőzően az ügyvéd akkor is ellenjegyezhetette az adásvételi szerződést, ha annak egyik ügyletkötő fele volt, mondván az ellenjegyzés és az ügyletkötés két egymástól eltérő fogalom. Az ügyvéd az ellenjegyzéssel csak a szerződés szakszerűségét garantálja.

Nem vitás, hogy ez a gyakorlat a kilencvenes években felgyorsult ingatlanforgalom, és az ügyvédeknek ezzel kapcsolatban ellátott feladataival és felelősségével nem volt összeegyeztethető, amelyre végül az etikai szabályzat és a jogszabály módosítása tett pontot. A módosítás azonban adós maradt a képviselő jogállásának teljes tisztázásával.

Az Inytv. csak abban az esetben tiltja meg az ellenjegyzést, ha az eljáró ügyvéd (közjegyző) egyben szerződést kötő Fél is, ennek az ellentétéből vont következtetés szerint semmi nem tiltja meg, hogy az ellenjegyző ügyvéd egyben ügyleti meghatalmazott is legyen.

Az nyilvánvaló, hogy a helyzet alapesetben nehezen egyeztethető össze a MÜK 8/1999 (III. 1.) etikai szabályzatának 5/14. számú rendelkezésével, mely szerint az okiratszerkesztő ügyvéd a Feleket egyaránt köteles képviselni. Az etikai szabályzat azonban nem jogszabály, és jogi normának csak a kamarai tagok vonatkozásában tekinthető (A Földhivatalnak meg

végképp semmi köze hozzá). Megfelelő garanciák mellett az ügyfelek beleegyezésével attól el lehet térni, ahogyan azt maga a szabályzat is lehetővé teszi az 5/14. pont második fordulatanál a kettős jogi képviselet esetében.

Lehet, hogy álláspontom egy kissé jogpozitivistá felfogású, de nem ragaszkodom jobban a jogszabály betűjéhez, mint ahogyan a Hivatal szokott.

Jelen esetben szerény véleményem szerint a képviselet intézményének alapkérdéséről van szó.

Tudniillik én azt hittem, hogy a képviselő nem ügyletkötő Fél.

Ahogy illik a rómaiakkal kezdem: A római civiljog már megkülönböztette egymástól a képviselet különböző fajtáit, úgymint azt a személyt, aki a szerződés létrehozásában segédkezik (írnök, adstipulator), és a képviselet azon fajtáját, amikor a személy jognyilatkozatát egy másik személy jogosult illetve köteles megtenni. Ezen belül is meg tudták különböztetni a közvetlen és a közvetett képviseletet. Míg a közvetlen képviselet bármely megbízott szabad személy által egy dolgon szerzett tényleges hatalom joghatásai a meghatalmazó személyében álltak be (a Brósz-Pólay római jogi tankönyv zárójelben itt a következő megjegyzést teszi: ”pl. a modern jogok ügyvédi képviselése”), addig a közvetett képviselet esetében a képviselő a saját nevében tesz jognyilatkozatokat, de a meghatalmazó javára, ezért a jogkövetkezmények először az ő személyében állnak be. (Lásd még actio quasi in iudicia...Hja kérem könnyű volt a rómaiaknak remekjogászkodni, nekik nem kellett minden nap a Földhivatallal küzdeni!)

Mindenesetre a hatályos Ptk. 219. §-a a közvetlen képviseletet tekinti elsődlegesnek:

219. § (1) Más személy (képviseelő) útján is lehet szerződést kötni, vagy más jognyilatkozatot tenni, kivéve ha jogszabály szerint a jognyilatkozat csak személyesen tehető meg. Cselekvőképes személyt korlátozottan cselekvőképes személy is képviselhet.

(2) A képviselő cselekménye által a képviselt válik jogosítottá, illetőleg kötelezetté.

A fentiekből számomra egyértelműen következik, hogy a szabályos képviseleti joggal felruházott képviselő jognyilatkozatai a képviselt személyt jogosítják, illetve kötelezik, így amennyiben a képviselő nem lépi át a meghatalmazása korlátait, az általa tett nyilatkozatokat úgy kell tekinteni, mintha azt maga a képviselt tette volna meg.

A Földhivatal szerint nem így van: a másodfokon hozott határozat szerint:

„ A Fél és a képviselő jogi helyzete más, azonban az ügyletbeli szerepük azonos, ezért az Inyvtv. Fél fogalma kiterjesztően a képviselőre is értendő”.

A Földhivatal tehát kiterjesztően értelmezi az Inyvtv. rendelkezéseit, a fél képviseletében eljáró személyt egyben Félnek is tekinti.

Túl azon, hogy emlékezetem szerint a jogszabály kiterjesztő értelmezése nem túl szerencsés egy jogállam keretei között, nem kell külön ecsetelnem a kollégáknak, hogy ebből a mondatból milyen messzemenő jogi következtetések vonhatóak le: Például külön

meghatalmazás nélkül is jogosulttá válik a képviselő, bármely az ügygel kapcsolatos földhivatali határozat megfellebbezésére, hiszen ha egyszer a képviselő egyben Fél is az ügyletkötés során, akkor a határozat jogait és kötelezettségeit érinti, tehát a földhivatali eljárásban is gyakorolhatja az ügyfél jogait s kötelezettségeit.

Megjegyzem, hogy amilyen bátran terjesztette ki a Földhivatal a jogszabály értelmezését a jelen esetben, olyannyira ragaszkodik foggal-körömmel más esetekben a jogszabály szó szerinti értelmezéséhez (gondoljunk az „ellenjegyzem” és „ellenjegyeztem” vitára.)

Mivel úgy éreztem, hogy adott esetben egy precedensre lesz szükség, ezért ügyfelem engedélyével továbbvittem bírói útra az ügyet. (A szerződést persze nyolc napon belül újrakötöttük az időközben hazatért ügyféllel, aki így az előszerződési határidőt meg tudta tartani)

A Legfelsőbb Bíróság végül felülvizsgálati eljárásban Kfv. 37.007/2004/3 számú ítéletével meglehetősen sommásan söpörte félre az érveimet a következő indoklással:

„Nem jegyezheti ellen a szerződést az az ügyvéd, aki egyben a szerződést kötő ügyfelét képviselve azt aláírta, tekintettel arra, hogy ennek során az ügyvédtől nem várható el a szerződő felek mindegyikének egyenlő arányú érdekképviselése.”

Tisztelettel hajlok meg a Legfelsőbb Bíróság érvelése előtt, de legyen szabad rámutatnom néhány apróbb hiányosságra:

Adott esetben a meghatalmazás címzettje a Dr. Szabó Iván Ügyvédi Iroda volt, amely hatályos jogszabályok szerint jogi személy, tehát a ráruházott jogoknak és kötelezettségeknek önálló alanya, míg a szerződést Dr. Szabó Iván ügyvédként jegyeztem ellen. Formailag tehát az ellenjegyző személy és a meghatalmazott nem eshetett egybe.

Továbbra is adós maradt a Legfelsőbb Bíróság annak a jogi helyzetnek a megoldásával, ha az ellenérdekű felek jogi képviseletét mindkét oldalról ügyvédek látják el. Az érintett határozat szerint ugyanis ebben az esetben egyik ügyvéd se jegyezheti ellen a szerződést. Külföldön például gyakori, hogy két cég közötti ingatlan adásvételi szerződés lebonyolítását két ügyvédi iroda végzi egymás között meghatalmazással. (Igaz, hogy ott nincs olyan jogértelmező Földhivatal, mint nálunk, így aztán működik is az ingatlanforgalom.)

Mi a helyzet a jogtanácsosokkal?

Az Inyvtv. 32. §-a szerint a jogtanácsos ellenjegyzését is el kell fogadni, ha az ügyletkötő Felek valamelyike jogtanácsos által képviselt szervezet.

Hogy is van ez? A jogtanácsos fogalmilag az egyik ellenérdekű féllel munkaviszonyban, függőségi viszonyban áll. Kártérítési felelőssége és etikai felelőssége kizárólag munkaadója felé áll fenn, kizárt tehát hogy mindkét fél képviseletét ellássa. Ezzel szemben jogosult a szerződést ellenjegyzéssel ellátni.

Vagyis a független és az okiratszerkesztés szabályosságért mindkét félnek felelősséggel tartozó, felelősségbiztosítással rendelkező ügyvéd sokkal kevésbé megbízható személy a Legfelsőbb Bíróság előtt, mint a valamelyik fél alkalmazásában álló jogtanácsos!

Hogy juthattunk el idáig?

Dr. Szabó Iván