Tárgy: Az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd speciális figyelemfelhívási kötelezettsége elővásárlási jog esetén

Határozat

*Elővásárlási jog esetén az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd a szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére és a földhivatali eljárásra vonatkozó megbízás elfogadása során köteles felhívni a felek, de különösen a vevő figyelmét az elővásárlási jog esetleges gyakorlásából a vevő számára adódó lehetséges hátrányos következményekre, ennek során bizonyíthatóan köteles kitérni a felek ez irányú kérdésfeltétele hiányában is az ügyvédi munkadíj, szerződéskötési költségek viselésének kockázatára is, amennyiben az ügyvédi megbízási díjat és költségeket egészben vagy részben a vevő viseli.*

*Annak nincs akadálya, hogy a megbízási díjat és költségeket elővásárlási jog esetén maga az adásvételi szerződés (is) tartalmazza olyan kikötéssel, hogy az okiratszerkesztés ellenjegyzésének és az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak a díját (vagy annak egy meghatározott részét) az köteles viselni, akinek a javára mint vevő javára az átruházás érvényesen és joghatályosan megtörténik.*

*Az elővásárlásra jogosult önmagában az elővásárlási jog gyakorlásával nem, hanem csak az ügyvédi megbízásra vonatkozó többlettényállás esetén válik az átruházás ügyében eljáró ügyvéd ügyfelévé, ilyennek minősül az is, ha az elővásárlásra jogosult az átruházó okiratban az eljárásra nézve kikötött ügyvédi munkadíj ismeretében él az elővásárlási jogával.*

Indokolás:

Az egyik területi kamara elnöke a kamara tagjának elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos összeférhetetlenségi probléma felvetéséről szóló, hozzá címzett megkeresését Szakmai Álláspont előkészítése céljából azzal továbbította országosan egységes gyakorlat kialakítása érdekében a Szakmai Bizottsághoz, hogy mellékelte a területi ügyvédi kamara Összeférhetetlenségi Bizottságának tárgyra vonatkozó állásfoglalását.

Az eredeti ügyvédi megkeresés mezőgazdasági földterületre vonatkozó adásvételi szerződés során az elővásárlási jog gyakorlása esetén követendő eljárásra nézve – leszögezve azon véleményt, hogy az elővásárlásra jogosult is az eljáró ügyvéd ügyfelévé lép elő – azt a kérdést vetette fel, hogy amennyiben „*A Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya megállapítja, hogy az elővásárlásra jogosulttal jött létre az adásvételi szerződés, akkor mikor vált az elővásárlásra jogosult az ügyvéd ügyfelévé.*” A megkeresés kiemelte azt az esetet, ha az adásvételi szerződés megkötésekor a vételárat ügyvédi letétbe helyezték, és erre tekintettel az elővásárlási jog gyakorlója is nyilatkozattételekor ezt teszi.

A megkereső ügyvéd tehát tényként kezelte azt a kérdést, hogy az elővásárlási jogra jogosult amennyiben belép a szerződésbe, az okiratszerkesztő ügyvéd ügyfelévé válik, a kérdése csak arra irányult, hogy mely időponttól kezdődően,

* akkor, amikor az elővásárlási jog gyakorlása iránti szándékát bejelenti,
* vagy akkor, amikor a kormányhivatal részéről hozott az ő személyét kijelölő határozat jogerőre emelkedik.

A területi ügyvédi kamara Összeférhetetlenségi Bizottsága

* az ügyvédi megkeresésben foglaltakkal (miszerint legkésőbb a Kormányhivatal azon határozatával, amely az elővásárlásra jogosulttal mint vevővel hagyja jóvá az adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosult az ügyvéd ügyfelévé válik),
* ellentétesen foglalt állást, ennek alátámasztására utalt az Üt. 22. §-ára, miszerint az ügyvéd általában a megbízó megbízása vagy hatóság kirendelése alapján járhat el, és mivel a jelen eset a tárgyi taxációba nem vonható, ezért a 3. személy nem válik külön megbízás hiányában egyik időpontban sem az okiratszerkesztő ügyvéd ügyfelévé,
* megállapította továbbá, hogy a földforgalmi törvény (2013. évi CXXII. törvény) egyes részeiről külön rendelkező 2013. évi CCXII. törvényben felsorolt szervek aktusai nem hoznak létre megbízási jogviszonyt az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd és az elővásárlásra jogosult között,
* amit ezen utóbbi tv. 37. § (3) bekezdésének azon rendelkezésével is alátámaszthatónak látott, hogy „*A jogügylet jóváhagyása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv a jogügyletet tartalmazó szerződés, illetve okirat két eredeti példányát látja el jóváhagyó záradékkal, és azt a szerződő fél részére a jóváhagyását tartalmazó határozatával egyidejűleg küldi meg.”,* mert

„*az ingatlan-nyilvántartási eljárásban kötelezően mellékelni kell ezen iratokat, amely eljárást az okiratok birtokában csak a szerző fél tud megindítani az általa választott és megbízott jogi képviselővel”.*

A területi ügyvédi kamara Összeférhetetlenségi Bizottsága állásfoglalásában kitért arra is, hogy

*„Az okiratot szerkesztő ügyvéd az ilyen irányú megbízást nem köteles elvállalni. Ha azonban elvállalja a megbízást, az elővásárlási jog jogosultjától, úgy ügyféllé válik. A megbízás létrejöttnek minősül akkor is, ha az elővásárlási jog jogosultjától az ügyvéd letétet vesz át, vagy ezen ügylettel kapcsolatban bármilyen más okirat elkészítésében közreműködik*.”

A területi kamara Összeférhetetlenségi Bizottsága álláspontját mellékelem.

Az előzményekből tehát kitűnik, hogy a megkereső ügyvéd és az Összeférhetetlenségi Bizottság álláspontja egymástól lényeges kérdésben eltért,

* mert abban egyező volt ugyan, hogy lehetnek olyan esetek, amikor az elővásárlási jog jogosultja az okiratszerkesztő ügyvéd ügyfelévé válik (pl. külön megbízás esetén, vagy ha az okiratszerkesztő az elővásárlásra jogosulttól letétet vesz át),
* de ezt, tehát az ügyfélévé válás tényét többlettényállás hiányában nem látta megállapíthatónak az Összeférhetetlenségi Bizottság.

A Szakmai Bizottság többségének álláspontja szerint

1. Az elővásárlási jog jogosultja és az eredetileg megbízott ügyvéd közötti megbízási szerződés létrejöttére vonatkozó többlettényállás hiányában az elővásárlási jog jogosultja nem válik az ügyvéd ügyfelévé ugyan, de az eredeti szerződés szerinti eladó továbbra is az ügyvéd ügyfele marad attól, hogy az átruházás nem az eredetileg szándékolt vevővel jön létre, ezért általában az eladó érdekében az ügyvédnek ilyen esetben is el kell járnia az átruházás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében. (Az elővásárlási jogosult és az ügyvéd között nem jön létre megbízotti-ügyféli jogviszony, de az ügyvédnek továbbra is el kell járnia az eladó érdekében.)

2. Fel sem merül ez a kérdés abban az esetben, ha az elővásárlási jog jogosultja és az eredetileg megbízott ügyvéd közötti megbízási szerződés a közöttük létrejövő külön megállapodás vagy a korábbi (más felek között létrejött szerződés kiegészítése folytán) létrejön, hiszen akkor már ezen ténynél fogva is el kell járnia az ügyvédnek az átruházás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében. (Az elővásárlási jogosult és az ügyvéd között létrejön ügyféli pozíció, az ügyvédnek el kell járnia nemcsak az eladó, hanem az elővásárlási jogot a felek egyetértése alapján jogszerűen gyakorolt jogosult érdekében is.)

3. Előfordulhat azonban, hogy véleményeltérés alakul ki az eredetileg szándékozott vevő (esetleg eladó) és az elővásárlási jog jogosultja között az elővásárlási jog gyakorlásának érvényessége, hatálya tekintetében. Ebben az esetben az elővásárlási jog jogosultja érdekében az ügyvéd nem járhat el, az elővásárlási jog jogosultjának nem válik a jogi képviselőjévé, viszont eljárhat eredeti megbízói képviseletében, mivel ezt semmi nem zárja ki. (Az elővásárlási jogosult és az ügyvéd között nem jön létre ügyféli-megbízotti jogviszony, az ügyvéd azonban eljárhat az eladó és az eredeti vevő érdekében.)

Fentieken nem változtat a hatályos Ptk. 6: 222. § (1) azon szövege sem, miszerint: *„Ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal.”*

Ez a – jövőbeni bizonytalan eseményektől függő – váltakozó, előzetesen fel nem tárható tényállási elem azt indokolja, hogy elővásárlási jog esetén az ügyvédnek a kockázatokra az ügyfele figyelmét felhívó tájékoztatása ki kell terjedjen arra az esetleg bekövetkező lehetőségre is, hogy az okiratszerkesztés és az eljárás díját általában vállaló vevő úgy teljesíti az ügyvédi munkadíjat, hogy a szerződés – személyét illetően legalábbis – nem váltja ki a részéről megcélzott joghatást.

Kérdésként merült fel, hogy jogszerűen kiköthető- e magában a szerződésben, hogy az elővásárlási jog gyakorlása érvényes és hatályos gyakorlása esetén az elővásárlási jog jogosultja fizeti az ügyvédi díjat. Volt olyan álláspont, hogy az elővásárlási jog jogosultja ezzel nem terhelhető. Többségi álláspont szerint azonban amennyiben az ügyvédi díj összegszerűsége nem visszaélésszerű, hanem az általános gyakorlatnak megfelel, akkor az erre vonatkozó része az ingatlan átruházási szerződésnek ugyanúgy értékelendő, mint a szerződés bármely egyéb, az ingatlan átruházással összefüggő kikötése, azaz az elővásárlási jog jogosultja részéről alakítólag nem kifogásolható.

Ezzel összefüggésben merült fel kérdésként az is, hogy amennyiben ilyen kikötést tartalmaz a szerződés és az elővásárlási jog jogosultja ezzel a kikötéssel együtt elfogadja a szerződést (ajánlatot) akkor ezen ténynél, mint többletkörülménynél fogva, nem válik- e mégis (abban az esetben is) az ügyvéd ügyfelévé, ha egyéb tekintetben a felek között véleményeltérés alakul ki.

A Szakmai Bizottság álláspontja az, hogy ezt a helyzetet ugyanúgy kell kezelni, mint általában azt a helyzetet, ha az okirattal érintett felek között véleményeltérés alakul ki, vagyis az ügyvéd ebben az esetben összeférhetetlenség miatt egyik fél képviseletében sem járhat el a továbbiakban.

Ebből az is következik, hogy az eredetileg szándékozott vevő részéről megfontolandó, hogy valóban kívánja-e az okiratban annak a kikötésnek a felvételét, hogy az ügyvédi munkadíjat az a fél viseli, akinek a javára az ingatlan átruházás létrejön.

Az a megoldás is lehetséges, hogy az ügyvédi díj megosztásra kerül, egy része az okiratszerkesztés díja, és ezt a kockázatokra történő figyelemfelhívás mellett a megbízást eredetileg adó vevő mindenképpen viseli, és az ügyvédi díj második része az eljárás díja, amit az a fél visel, (véleményeltérés hiányában) akinek az érdekében az eljárásra végül sor kerül. Amennyiben véleményeltérés folytán kialakult összeférhetetlenség miatt az ügyvéd eljárása ebben a tekintetben meghiúsul, akkor az eljárás díját egyik fél sem viseli, az eljárásra nem is kerül sor.

Budapest, 2017. szeptember 04.