

*A Magyar Ügyvédi Kamara Elnökségének 5/2022. (III.28.) számú Szakmai Álláspontja
az ügyvédek, mint kizárólag ügyleti képviselőkre jogosultak részére szóló meghatalmazás általuk
történő ellenjegyzésének elkerüléséről*

A Magyar Ügyvédi Kamara Elnöksége elfogadó nyilatkozat írásba foglalása esetén sem javasolja, hogy ingatlanátruházás során az ügyvédet a szerződés aláírására feljogosító ügyleti képviselőre vonatkozó meghatalmazást maga a meghatalmazott lássa el ügyvédi ellenjegyzéssel.

Indoklás:

A Budapesti Ügyvédi Kamara főtitkára a Magyar Ügyvédi Kamara Szakmai Bizottságához továbbította egy budapesti ügyvéd ügyvédi ellenjegyzés kapcsán felmerült azon megkeresését, ami arra vonatkozott, hogy

- elfogadható-e a meghatalmazott ügyvéd által ellenjegyzett, őt az ingatlanadásvételi szerződés aláírására feljogosító ügyleti meghatalmazás,
- ha az ingatlanadásvétel, és annak ellenjegyzése során egy másik, az aláírásra meghatalmazottól teljesen független ügyvéd jár el.

A Magyar Ügyvédi Kamara Szakmai Bizottság tagjai előterjesztése alapján a Magyar Ügyvédi Kamara Elnökségének tagjai többségi határozattal egyetértettek abban, hogy ügyletbiztonsági okokból legalábbis nem célszerű az ingatlanadásvételi szerződés aláírására feljogosító ügyleti meghatalmazásnak a (történetesen ügyvéd foglalkozású) meghatalmazott általi ellenjegyzése,

- akkor sem, ha az ingatlan-átruházási okiratot másik ügyvéd szerkeszti és ellenjegyzzi,
- és akkor sem, ha a meghatalmazott az ügyleti meghatalmazást, mint címzett egyoldalú jognyilatkozatot külön törvényi előírás hiányában nem kell, és nem is látja el elfogadó nyilatkozattal.

Bár nincs kifejezett tételes jogi rendelkezés a kizárólag ügyleti képviselőre ügyvédet feljogosító meghatalmazás ezen ügyvéd általi ellenjegyzésének tilalmáról (amennyiben nincs meghatalmazotti elfogadó nyilatkozat a meghatalmazáson - és az ügyleti meghatalmazáson nem is jogszabályi követelmény, hogy legyen, hiszen az olyan ügyleti meghatalmazás, ami ügyvéd javára szól, még nem válik önmagában a meghatalmazott személyére tekintettel ügyvédi meghatalmazássá) a bíróságok azonban teleológikus jogértelmezés esetén még ennek hiányában is – tehát önmagában az ügyvéd részére szóló ügyleti képviselőre vonatkozó meghatalmazás adása esetén is – ellentétes álláspontra juthatnak az ügyvédi ellenjegyzés társadalmi rendeltetésének funkciójából kiindulva.

Bár az okiratszerkesztő ügyvéd oldalán is felmerülhet az a kérdés, hogy az ügyleti képviselőre feljogosító meghatalmazás ügyvéd foglalkozású meghatalmazottja által történt ügyvédi ellenjegyzését az ingatlan-nyilvántartási eljárásához elfogadhatja-e egyáltalán, azonban erre nézve a Magyar Ügyvédi Kamara Elnöksége nem foglalhat iránymutató módon állást, mert ez már olyan jogszabály értelmezési kérdés, melyre nézve jogvita felmerülésekor csak a bíróságnak van hatásköre eljárni. Erre tekintettel a Magyar Ügyvédi Kamara Elnöksége csak abban a tekintetben foglalt el Szakmai Álláspontot, hogy a Magyar Ügyvédi Kamara Elnöksége a meghatalmazott ügyleti képviselő – ez esetben nem kötelező – elfogadó nyilatkozatának írásba foglalása hiányában sem javasolja, hogy ingatlanátruházás során az ügyvédet a szerződés aláírására feljogosító ügyleti képviselőre vonatkozó meghatalmazást maga a meghatalmazott lássa el ügyvédi ellenjegyzéssel.