

Kérdések - válaszok

Ügyvédi ellenjegyzésnél elfogadható-e ha az ellenjegyzésnél az iraton az ügyvédi iroda pecsétje szerepel, melyen nincs rajta az eljáró ügyvéd neve, a szárazbélyegzőjén viszont szerepel?

Ennek megválaszolásához a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket kell felidézni.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 32. § (2) bekezdés d) pontja szerint a belföldön kiállított magánokirat bejegyzés alapjául csak akkor szolgálhat, ha kitűnik belőle a keltezés helye és ideje, továbbá, ha az okiratot ügyvéd (jogtanácsos) ellenjegyzéssel látta el.

Az Inytv. 32. § (4) bekezdése értelmében az ellenjegyzéssel ellátott magánokirat bejegyzés alapjául akkor fogadható el, ha az tartalmazza az ellenjegyző személy nevét, aláírását, irodájának székhelyét, az ellenjegyzés időpontját és az „ellenjegyzem” megjelölést. Az ügyvéd által teljesített ellenjegyzés érvényességének további feltétele a szárazbélyegző lenyomata.

Az Inytv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Vhr.) 71. §-a a fent hivatkozott jogszabályokat kiegészíti azzal, hogy az ügyvédi ellenjegyzés az ingatlan-nyilvántartási eljárásban akkor fogadható el, ha az ügyvéd az ellenjegyzésre kötelezett okirat eredeti és másolati példányára a bé-

lyegzője mellett elhelyezi hivatalos szárazbélyegzőjének lenyomatát is.

A fentiek alapján rögzíthetjük azt, hogy az ellenjegyzés akkor fogadható el szabályszerűnek, ha mind az Inytv.-ben, mind pedig a Vhr.-ben felsorolt kellékeknek megfelel, nevezetesen az okirat tartalmazza:

- az ellenjegyző személy nevét,
- aláírását,
- irodájának székhelyét,
- az ellenjegyzés időpontját
- „ellenjegyzem” megjelölést
- az ügyvéd bélyegzőjét (gumibélyegző)
- az ügyvéd szárazbélyegzőjét.

Álláspontunk szerint az Inytv.-ben az ellenjegyzéssel kapcsolatban megfogalmazott okirati kellékek részét képező ellenjegyzés akkor teljes körű, ha az ügyvéd a gumibélyegzőn kívül a szárazbélyegző lenyomatát is elhelyezi. Tekintettel arra, hogy az ellenjegyzést az ügyvéd mint természetes személy végzi el, ezért a gumibélyegzőn nem elegendő az ügyvédi iroda feltüntetése, hanem azon szerepelnie kell az ellenjegyző ügyvéd nevének is. Ezt támasztja alá az is, hogy ha az ügyvédi iroda bélyegzője nem tartalmazza az eljáró ügyvéd nevét, megalapozottan nem dönthető el, hogy az ügyvéd jogosult-e

az ügyvédi iroda nevében eljárni, annak bélyegzőjét használni.

A szerződés megnevezése, címe vagy a felek pozíciója pótolja-e a szerződés jogcímét?

Az Inyvtv. 32. § (1) bekezdés e) pontja alapján az okiratnak - ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson - tartalmaznia kell többek között a jogváltozás jogcímét.

Az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés a) pontja szerint nem alkalmas hiánypótlásra a bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló okirat, és a kérelmet határozattal el kell utasítani, ha ahhoz, hogy bejegyezhető legyen, a benyújtott okirat tartalmát, így különösen az abban megjelölt jogcímet kellene módosítani vagy pótolni.

Az idézett jogszabályok alapján a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak kötelező tartalmi eleme a jogváltozás jogcíme. A szerződés megnevezése, címe vagy a felek pozíciójának megjelölése a szerződés jogcímét tehát nem pótolhatja, mivel az egy tartalmi elem.

Termőföld vagy tanya eladása esetén az eladó által megtett vételi ajánlatra milyen határidőn belül lehet elfogadó nyilatkozatot tenni?

A termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II.18.) Kormányrendelet (Korm. rendelet) 2. § (1a) bekezdése értelmében az eladó az ajánlat egy eredeti példányát az ajánlatnak a jegyző részére történő megküldésével, illetve átadásával egyidejűleg köteles a Magyar Állam nevében elővásárlási jogot gyakorló Nemzeti

Földalapkezelő Szervezet (NFA) részére postai úton, tértivevénnyel megküldeni, vagy személyesen átadni (a továbbiakban együtt: közölni). Ha az ajánlat tulajdonostárstól érkezik, az ajánlat egy eredeti példányát csak az NFA-val kell közölni.

A Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése szerint az elővásárlásra jogosult a kifüggesztés kezdőnapját vagy a 2. § (1a) bekezdése szerinti esetben a közlés napját követő 15 munkanapon belül az ajánlatot elfogadó, illetve az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot tehet. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha a jogosult nem nyilatkozik.

A fentiek alapján tehát a vételi ajánlatra tehető elfogadó nyilatkozat megtételére nyitva álló 15 munkanapos határidő kezdő időpontja az NFA esetében a vételi ajánlat kézbesítését követő napon kezdődik, míg a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) 10. § (1) bekezdése alapján az Magyar Államon kívüli más jogosult a vételi ajánlat kifüggesztésének napjától számítva tehet nyilatkozatot.

Tulajdonjog bejegyzésre irányuló kérelem esetében az ún. energetikai tanúsítványt be kell-e nyújtani a földhivatalhoz?

Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése alapján az ellenérték fejében történő tulajdon-átruházás vagy bérbeadás esetén a tanúsítvány elkészítéséről a tulajdonos gondoskodik, és azt a szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötésig a vevőnek átadja, a bérlőnek bemutatja.

Tekintettel arra, hogy a fentiekkel összefüggésben nem került sor az ingatlan-nyil-

vántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosítására, ezért a Korm. rendelet vonatkozó szakaszának 2012. január 1. napjával hatályos rendelkezései alapján levonható az a következtetés, hogy az energetikai tanúsítvány nem kötelező melléklete a tulajdonjog átruházásra irányuló bejegyzési kérelemnek, vagyis az ingatlanügyi hatósági eljárásban azt nem kell csatolni.

A végtörlesztéssel kapcsolatban jogok, illetve tények törlése vagy bejegyzése során mely esetekben áll fenn díjmentesség az ingatlan-nyilvántartási eljárásban?

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonlap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény (Díjtv.) 32/C. § (1) bekezdés l) pontja és annak alpontjai alapján tárgyánál fogva díjmentes

l) a lakóingatlanon alapított zálogjog fedezetével kötött, deviza alapú kölcsönszerződésből származó követelés törvényben rögzített árfolyamon történő végtörlesztése során megszűnt *jelzálogjog, végrehajtási jog*, továbbá az *elidegenítési és terhelési tilalom törlésére* irányuló eljárás, valamint a hitelszerződésből eredő kötelezettségeinek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvény alapján

la) a Magyar Állam javára történő lakásvásárlással megszűnt *jelzálogjog, végrehajtási jog*, továbbá az *elidegenítési és terhelési tilalom törlésére* irányuló eljárás,

lb) a *visszavásárlási jog bejegyzésére* irányuló eljárás,

lc) a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. javára történő *vagyonkezelői jog bejegyzésére* irányuló eljárás.

A Díjtv. 32/C. § (2) bekezdése értelmében a mentesség fennállásáról a kérelmező az eljárás megindításakor köteles nyilatkozni.

Vissza kell-e téríteni az ingatlan-nyilvántartási eljárásért megfizetett igazgatási szolgáltatási díjat az ügyfélnek abban az esetben, ha a kérelem elutasításra kerül?

A Díjtv. 32/A. § (1) bekezdése alapján megállapítható, hogy az igazgatási szolgáltatási díjat az ingatlan-nyilvántartási eljárásért, nem pedig a jog vagy tény be-, illetve feljegyzéséért kell megfizetni. Az Inyvtv. 2012. január 1. napjától hatályos 39. § (5) bekezdése értelmében az igazgatási szolgáltatási díj meg nem fizetése esetén annak megfizetése érdekében hiánypótlási felhívást kell kibocsátani az Inyvtv. 39. § (3) és (4) bekezdésében szabályozott döntés, vagyis az elutasító határozat vagy végzés meghozatalát megelőzően. A Díjtv. 32/F. § (1) és (2) bekezdése rendelkezik a megfizetett igazgatási szolgáltatási díj visszatérítéséről, amelyre két esetben van lehetőség. Egyrészt a jogorvoslati eljárásban megfizetett díj esetében akkor, ha a felülvizsgált döntés az ügyfél hátrányára jogszabálysértőnek bizonyult, másrészt abban az esetben, ha megállapítható, hogy az ügyfél a törvényes mértéket meghaladó összegű díjat fizetett meg. A fent idézett jogszabályi rendelkezések alapján megállapítható, hogy a kérelem elutasítása esetén nincs lehetőség a megfizetett díj visszatérítésére.

* * *

