

Amennyiben az ingatlan adásvételi szerződés aláírására feljogosító meghatalmazás külföldön kelt, úgy a meghatalmazáson az ügyvédi ellenjegyzést a meghatalmazás diplomáciai felülhitelesítése nem pótolja, a meghatalmazás érvényességének (a diplomáciai felülhitelesítés mellett) további feltétele, hogy ügyvédi ellenjegyzést is tartalmazzon.

Az eljáró ügyvéd ingatlan adásvételi szerződést készített, a jogügylet során az eladó képviselésében meghatalmazott járt el. A meghatalmazást az eladó külföldön adta, azt a Magyar Köztársaság Főkonzulátusa külföldön, az aláírás helyén hitelesítette. A vevő tulajdonjogát a földhivatal bejegyezte, ezt követően azonban az eladó fellebbezéssel élt a bejegyző határozattal szemben azzal az indokkal, hogy - az egyébként általa aláírt - meghatalmazás ügyvédi ellenjegyzést nem tartalmaz.

A fellebbezésnek a másodfokú földhivatal helyt adott, hivatkozva arra, hogy a meghatalmazást annak ellenére el kellett volna látni ügyvédi ellenjegyzéssel, hogy azt a meghatalmazó külföldön írta alá. Ezen földhivatali határozat felülvizsgálata iránt indított perben eljáró első fokú bíróság a keresetet elutasította. A bíróság az ítélet indokolásában kifejtette, hogy az Inytv. 32. § (2) bekezdése szerint, ha az okiratot meghatalmazott írta alá, úgy a meghatalmazást a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra előírt alakszerűségek szerint kell kiállítani. Az Inytv. 32. § (3) bek. szerint a tulajdonjog bejegyzésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat, illetve ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye, továbbá jelen esetben 35. § (2) bek. szerint a meghatalmazó aláírását a magyar külképviseleti hatósággal kellett hitelesíttetni. Megállapítható, hogy a csatolt meghatalmazás nem tartalmazott ügyvédi ellenjegyzést annak ellenére, hogy az Inytv. 32. § (3) bek. szerint a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó szerződéssel azonos alakissággal kell a meghatalmazásnak is rendelkeznie. A meghatalmazás diplomáciai felülhitelesítése az ügyvédi ellenjegyzést nem pótolja, tekintettel arra, hogy az csak az aláíró saját kezűleg történő aláírását igazolja, ugyanakkor az okirat tartalmában foglaltak jogszerűségét és a tartalomnak a felek akaratával való megfelelését nem igazolja (Ütv. 27. § (1) bek. a.) pontja). Az Ütv. 27. § (2) bek. a külföldön kiállított okirat esetében is előírja az ügyvédi ellenjegyzést, azzal, hogy az ügyvédnek az Ütv. 27. § (1) bek. b) pontjában foglalt kivételt az ellenjegyzésen fel kell tüntetnie.

A vevő, mint felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a Kúria az I. fokú bíróság ítéletét hatályában fenntartotta.

(Miskolci Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 24.K.27.076/2013/15. sz. és a Kúria, mint felülvizsgálati bíróság Kfv.il.37.680/2013/8. sz. ítélete).

Üdvözlettel:

Dr. Gábor László

ügyvezető igazgató