



MINISZTERELNÖKSÉG

Iktatószám: TKF-1/649/2/2020.

Tárgy: Tájékoztatás a külföldön kiállított, ügyvéd által ellenjegyzett okirat ingatlan-nyilvántartásban történő felhasználása tárgyában

Ügyintéző: Tarnóczy Krisztián

Dr. Neukum Flórián úr részére
Elnökhelyettes

Fejér Megyei Ügyvédi Kamara

Kizárólag elektronikus úton továbbítandó!

Tisztelt Elnökhelyettes Úr!

Ön beadvánnyal fordult a Miniszterelnökséghez, amelyben ingatlan-nyilvántartási eljárást érintő kérdést fogalmazott meg. Beadványában a külföldön kiállított, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő felhasználása ügyében kért tájékoztatást.

Álláspontja szerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) 35. § (1) bekezdése csak törvény eltérő rendelkezése esetén alkalmazható. Ilyen eltérő rendelkezésként értelmezi az ügyvédi tevékenység gyakorlásáról szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv.) 44. § (7) bekezdésében foglaltakat, mely szerint az ügyvéd által ellenjegyzett, de a felek által külföldön aláírt okirat teljes bizonyító erejéhez diplomáciai hitelesítés vagy felülhitelesítés, illetve Apostille-tanúsítvány nem szükséges.

Hivatkozással a Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkársághoz érkezett levelében foglaltakra, az alábbiakról tájékoztatom.

Ha a magánokiratot külföldön állították ki, a (2) és (3) bekezdésben megjelölt esetek kivételével, továbbá ha törvény eltérően nem rendelkezik, a nyilatkozattevő aláírását (kézjegyjét) a magyar külképviseleti hatósággal kell hitelesíttetni, illetőleg az aláírás (kézjegy) hitelesítésére jogosult külföldi szerv által történt hitelesítést kell a magyar külképviseleti hatósággal hitelesíttetni (diplomáciai hitelesítés, illetve felülhitelesítés). Ahol magyar külképviseleti hatóság nem működik, az aláírást (kézjegyet) a magyar állam érdekeit képviselő állam külképviseleti hatóságával kell hitelesíttetni [Inytv. 35. § (1) bekezdése.]

Ahol magyar külképviseleti hatóság nem működik, és a magyar érdekeket más állam külképviseleti hatóságai sem képviselik, a nyilatkozattevő aláírását (kézjegyjét) az okirat kiállítása helye szerinti állam hatóságának kell hitelesíteni [Inytv. 35. § (2) bekezdése].

Nincs szükség a külföldön kiállított magánokirat diplomáciai hitelesítésére, illetőleg felülhitelesítésére, ha az okiratot hitelesítési záradékkal (Apostille) látták el, vagy a hitelesítés, illetőleg felülhitelesítés alól nemzetközi megállapodás vagy viszonyossági gyakorlat egyébként felmentést ad. Ilyen nemzetközi megállapodás vagy viszonyossági gyakorlat fennállását a bejegyzést kérő félnek kell megjelölni, illetve arra hivatkozni. Viszonyossági gyakorlat fennállásáról az igazságügyért felelős miniszter állásfoglalása az irányadó [Inytv. 35. § (3) bekezdése].

Az ügyvéd által ellenjegyzett, de a felek által külföldön aláírt okirat teljes bizonyító erejéhez diplomáciai hitelesítés vagy felülhitelesítés, illetve Apostille tanúsítvány nem szükséges [Üttv. 44. § (7) bekezdés.]

Az Inytv. 35. §-a szabályozza a külföldön keletkezett magánokiratok felhasználását az ingatlan-nyilvántartási eljárásban.

Mind a magán-, mind a közokiratok esetén főszabály, hogy a külföldön kiállított okiratokat diplomáciai hitelesítéssel vagy felülhitelesítéssel ellátva lehet felhasználni. A diplomáciai hitelesítés azt az esetet fedi le, amikor a magánokirat kiállítójának aláírását a magyar (vagy a magyar állam érdekeit képviselő külföldi) konzuli/diplomáciai tisztviselő közvetlenül hitelesíti, így ez értelemszerűen kizárólag magánokiratok esetében lehetséges. Diplomáciai felülhitelesítésről akkor beszélünk, ha a magánokirat kiállítójának aláírását a kiállítás helye szerinti állam hatósága hitelesítette, és ez utóbbi hitelesítést, vagyis a hitelesítő személy aláírását és bélyegzőlenyomatát, illetve közokirat esetében a közokirat kiállítójának aláírását és bélyegzőlenyomatát hitelesíti felül a magyar (vagy a magyar állam érdekeit képviselő külföldi) konzuli/diplomáciai képviselő.

A főszabály alól természetesen vannak kivételek. A 35. § (2) bekezdése azon eseteket rendezi, amikor a kiállítás helye szerinti külföldi államban nincs sem magyar, sem a magyar érdekeket képviselő külképviselet. Ilyenkor a diplomáciai (felül)hitelesítés beszerzése objektíve lehetetlen, így az nem követelhető meg.

További kivételt biztosítanak a Magyarország által kötött kétoldalú egyezmények olyan rendelkezései, amelyek a másik szerződő állam hatóságai által kiállított közokiratokat, illetve általuk hitelesített magánokiratokat magyarországi felhasználásuk során mentesítik a felülhitelesítés követelménye alól (*Inytv. 35. § (3) bekezdés*).

Kivételet jelent a külföldön felhasználásra kerülő közokiratok diplomáciai vagy konzuli hitelesítésének (felülhitelesítésének) mellőzéséről Hágában, az 1961. október 5. napján kelt egyezmény (kihirdette az 1973. évi 11. tvr. – ún. Apostille-egyezmény) is, amely alapján a külföldi közokirat (értve ez alatt a hitelesített magánokiratot is), amelyet a kiállítás helye szerinti állam illetékes hatósága ellátott az egyezmény szerinti Apostille tanúsítvánnyal, minden további (felül)hitelesítés nélkül használható fel Magyarországon. Az ezen egyezmény szerinti tanúsítványt akkor is meg kell követelni, ha a kiállítás helye szerinti állam tekintetében egyébként a 35. § (2) bekezdése szerinti helyzet áll fenn (vagyis nincs olyan külképviselet, amely a diplomáciai felülhitelesítést kiállíthatná), de az érintett állam részese az Apostille-egyezménynek.

A fentiek alapján megállapítható, hogy az Inytv. 35. §-a és az Üttv. 44. § (7) bekezdése nem teljesen ugyanabban a körben szabályoz, hiszen az előbbi törvény az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okirati kellékek, az utóbbi pedig az okirat teljes

bizonyító erejének tárgykörében ír elő rendelkezéseket. Ennek ellenére azonban mivel mindkét rendelkezés a diplomáciai hitelesítés vagy felülhitelesítés, illetve Apostille tanúsítvánnyal való ellátás szükségességének kérdéséről szól, és az Inyvtv. szerinti szabály alóli törvényi kivételre történő utalást az Üttv. hatálybalépésével összefüggő törvénymódosítás helyezte el, a jogszabályok céljával összhangban állóan azt az értelmezést helyes követni, hogy az Üttv. 44. § (7) bekezdése az Inyvtv. 35. §-a alóli kivételszabályt fogalmaz meg.

Álláspontom szerint tehát az Üttv. 44. § (7) bekezdésében foglalt rendelkezés értelmében, a Magyarországon ügyvédi tevékenység gyakorlására jogosult által ellenjegyzett magánokirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak tekintendő, tehát az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez a szerződő felek aláírását hitelesítő diplomáciai hitelesítés vagy felülhitelesítés, illetve Apostille tanúsítvány nem szükséges.

Tájékoztatatom továbbá, a hatályos jogszabályi rendelkezések okirati kellékként követelik meg a bejegyzés alapjául szolgáló okirat ügyvéd által történő ellenjegyzését, annak módjáról azonban nem rendelkezik az ingatlan-nyilvántartási törvény. Így az elektronikus levélben hivatkozott „skype-on” történő ellenjegyzés, mint „ellenjegyzési mód” vizsgálata nem tartozik az ingatlanügyi hatóság hatáskörébe, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a hatóságnak azt kell vizsgálnia, hogy - ügyvédi tevékenység gyakorlására jogosult által készített okirat esetén - a bejegyzés alapjául szolgáló okirat az ellenjegyzést tartalmazza. Felhívom azonban a figyelmét arra, hogy az okirat aláírására vonatkozóan a jogszabályok kivételszabályt nem fogalmaznak meg, így az okiratnak a meghatalmazottaknak és a feleknek az okirat alapján nyilvánvalóan azonosítható aláírását diplomáciai hitelesítés vagy felülhitelesítés, illetve Apostille tanúsítvány hiányában is tartalmaznia kell.

Végezetül felhívom szíves figyelmét, hogy a jogértelmezés a jogalkalmazó mindenkori feladata és felelőssége. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény, valamint az Alkotmánybíróság korábbi határozatai alapján a minisztérium állásfoglalás kibocsátására nem jogosult, ezért a fenti tájékoztatásban foglaltakra a természetes és a jogi személyek jogvitájukban nem hivatkozhatnak, azaz nem használhatóak fel peres vagy közigazgatási eljárás során sem állásfoglalásként, sem jogértelmezésként, sem pedig szakvéleményként.

Budapest, 2020. április „ ” „

Tisztelettel,

dr. Almási Győző helyettes államtitkár
nevében és megbízásából



