

A MÜK elnökségének szakmai álláspontja

Végezhet-e ingatlanközvetítői értékbecslést az ügyvéd?

A Magyar Ügyvédi Kamara elnökségének 5/2015.(XI.09.) sz. Szakmai Álláspontja az ügyvédek által ingatlanközvetítőként végezhető forgalmi értékbecslés lehetőségéről

Az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 5. § (3) bek. d) pontjának azon rendelkezése, miszerint az ügyvéd elláthat ingatlanközvetítést is, a forgalmi értékbecslés végezhetősége szempontjából akként értelmezendő, hogy az az ügyvéd, aki a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 64/C. § (1) bekezdése szerinti ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósági engedéllyel rendelkezik, csak a saját ingatlanközvetítői tevékenysége keretein belül fogadhat el megbízást forgalmi értékbecslésre, egyébként nem, az az ügyvéd pedig, aki ilyen külön ingatlanközvetítői engedéllyel nem rendelkezik, a saját ingatlanközvetítői tevékenysége keretén belül sem végezhet forgalmi értékbecslést.

Dr. Kovács Kázmér, a MÜK Szakmai Bizottságának elnöke

Indokolás

Az egyik területi kamara elnöke azzal a megkereséssel fordult a Magyar Ügyvédi Kamara Szakmai Bizottságához, hogy az ügyvéd – aki ingatlanközvetítői tevékenységre, azon belül értékbecslői tevékenységre is jogosító végzettséggel rendelkezik – folytathat-e ingatlan-értékbecslői tevékenységet.

Az elnök már a megkeresésben utalt rá, hogy a területi kamara Etikai és Összeférhetetlenségi Bizottsága is foglalkozik a kérdéssel, utóbb megküldte erre vonatkozó álláspontjukat, ennek ellenére kérte, hogy a Szakmai Bizottság is alakítsa ki álláspontját, és terjessze a MÜK elnöksége elé Szakmai Álláspont kialakításának előkészítéseként.

A területi kamara bizottsága végül úgy foglalt állást, hogy az ügyvéd ingatlanközvetítői tevékenysége keretein belül értékbecslői tevékenységet is végezhet, de az ingatlanközvetítői tevékenységtől elkülönült értékbecslői tevékenységre nem jogosult, vagyis a más által közvetített ingatlanra vonatkozóan, vagy ingatlanközvetítés nélkül értékbecslésre irányuló megbízást nem fogadhat el.

„Az ingatlanközvetítő a tevékenységi körén belül:

- a) az ingatlanok (beépíthető telek, illetőleg lakóépülettel vagy nem lakás céljára szolgáló épülettel beépített ingatlan) adásvételének és cseréjének közvetítésével,
- b) a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek bérlete és tulajdona cseréjének közvetítésével,
- c) a feladatok ellátása érdekében az ingatlanok felkutatásával és azok forgalmi értékbecslésével, valamint
- d) az ügyletek lebonyolításához szükséges dokumentációk és okiratok beszerzésével és előkészítésével összefüggő feladatokat látja el.”

Elvileg tehát felvethető lenne ugyan, hogy a többen a kevesebb is benne van, tehát ha az ügyvédi törvény kifejezett rendelkezésénél fogva az ügyvéd ingatlanközvetítésre jogosult, akkor ez az ingatlanközvetítő által végezhető valamennyi tevékenység folytatására is minden további nélkül értenődő, vagyis az ügyvéd elkülönülten végzett forgalmi értékbecsléssel is jogosult foglalkozni, de ennek az értelmezésnek a törvényszöveg ellentmond. A Lakástörvény 64/A. § (2) bekezdésének c) pontja kifejezetten úgy tartalmazza a forgalmi értékbecslés lehetőségét, hogy nem külön pontban szerepelteti, hanem összeköti az ingatlanok felkutatásával és azok forgalmi értékbecslésével. Ez azt jelenti, hogy tartalmilag a területi ügyvédi kamara összeférhetetlen-

A kérdés elbírálásánál figyelembe veendő jogszabály egyrészt az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 5. § (3) bekezdés d) pontja, miszerint az ügyvéd elláthat ingatlanközvetítést is, továbbá az 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) 64/A. § (2) bekezdése, miszerint



ségi bizottságának álláspontja önmagában helyes, vagyis annak folytán, hogy az Ügyvédi törvény nem zárja ki az ingatlanközvetítői tevékenység végzését az ügyvédek részére, az annak fogalmi körén belül található forgalmi értékbérlésre ezen a címen az ügyvéd minden további nélkül még nem válik jogosulttá.

A kérdés azonban fentiekkel nem tekintendő lezártnak, mert a fent hivatkozott Lakástörvény 64/C. § (1) bekezdése szerint:

„Az üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatását az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság annak engedélyezi, aki rendelkezik az e törvény felbatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képzéssel és megfelel az e törvényben vagy a felbatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott egyéb feltételeknek.”

a (6) bekezdése szerint pedig:

„Ingatlanközvetítői tevékenység végzésére és a hozzá kapcsolódó ügyleti okiratok elkészítésére - a forgalmi értékbérlés, illetőleg az ingatlanvagyon-értékelés kivételével - az ügyvéd, feladatkorában a jogtanácsos az (1) bekezdésben említett szakképzés nélkül is jogosult.”

A (6) bekezdés szövege tehát úgy teremti összhangot az Ügyvédi törvény és a Lakástörvény rendelkezései között, hogy általánosságban ugyan lehetővé teszi valamennyi ügyvéd számára az ingatlanközvetítést, de csak az ingatlan vagyonértékelés kivételével.

Ez a rendelkezés azonban nem kívánja megfosztani azokat az ügyvédeket a forgalmi értékbérlési tevékenység végzésétől, akik erre vonatkozó külön szakképzéssel is rendelkeznek, mert ők nem a 64/C. § (6) bekezdése, hanem az (1) bekezdése alapján végzik tevékenységüket, hiszen miután erre vonatkozó külön engedéllyel is rendelkeznek.

Felvetődik végül, hogy ebben az esetben mi szól az ellen, hogy az ilyen ügyvéd önállóan, tehát a nem általa végzett ingatlanközvetítői tevékenységhez kapcsolódóan is végezhesen ingatlan-értékbérlési tevékenységet. Erre a kérdésre a választ a Lakástörvény 64/A. § (2) bek. c) pontjának fent írt, aláhúzással kijelölt szövege adja meg, miszerint a forgalmi

értékbérlést az ingatlanközvetítő is csak a feladatok (értsd: ingatlanközvetítői feladatok) ellátása érdekében végezheti.

A fenti jogszabályok együttes értelmezéséből tehát az – fenti Szakmai Álláspontban foglalt – azon következtetés vonható le, hogy valamennyi ügyvéd külön szakképzés nélkül is végezhet ingatlanközvetítést, de ennek során – ha külön, a Lakástörvény 64/C. § (1) bekezdése szerinti ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósági engedéllyel nem rendelkezik – értékbérlési tevékenységet egyáltalán nem végezhet, az az ügyvéd, aki a Lakástörvény 64/C. § (1) bekezdése szerinti ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósági külön engedéllyel rendelkezik, akkor forgalmi értékbérlést is végezhet, ha az az általa végzett ingatlanközvetítői tevékenységhez kapcsolódik, a külön szakképzéssel rendelkező ügyvéd sem végezhet azonban saját ingatlanközvetítési tevékenységen kívüli értékbérlést. ■

Budapest, 2015. november 09.

Bemutakozott Rapsonné Rózája

A jog mellett az irodalom

A pályatárs, dr. Spisák Andrea új szerepben, - A. Benedikty - írónőként mutatkozott be Rapsonné Rózája című regényével a Budapesti Ügyvédi Kamara épületében rendezett ünnepélyes könyvbemutató estjén, november 13-án.

A rendezvény fővédnöke, dr. Bánáti János, a Magyar Ügyvédi Kamara elnöke, moderátora dr. Jánosi Zoltán professzor, József Attila díjas író-irodalomtörténész, a Kölcsey Társaság elnöke, az esemény házigazdája az író nő édesapja, dr. Spisák Béla, a Nyíregyházi Ügyvédi Kamara titkára volt.

Híánypótló, jelentős értékeket közvetítő munkaként üdvözölte méltatásában Jánosi Zoltán a regényt az ifjúsági-felnőtt fantáziaregények irodalmi polcán. Ahogy a szerző elmondta, az írás gyermekkori álma volt, amit személyes ihletés folytán az elmúlt két évben, gyermekei születése közben és után most megvalósított. Regénye egy napjaink valóságába ágyazott, magyar

és erdélyi mitológiai gyökerekből táplálkozó kaland- fantázia- és fejlődésregény. A beszélgetés során arra is fény derült, hogy a címadó Rapsonné egy megmondhatatlan szépségű valahai erdélyi tündérkirálynő, akinek ma is létező várroma a Parajdról Gyergyószentmiklós felé vezető úton, az 5. kilométerköztől letérve közelíthető meg. Legendáját a szerző Rapsonné és az Ördög szerelme nyomán továbbbővítette, s eköré építette az izgalmas és fordulatos cselekménysort, melynek során a másik címszereplő, Róza - Rapsonné napjainkban élő távoli lemenője - küldetéseként megpróbálja feltámasztani a halott erdélyi tündérnemzetet, és rábreszteni ma élő ember utódaikat saját jószágukra, tündérgyökereikre. Ennek az eseményszáznak a mentén kapcsolódik a



Középen a szerző, bal oldalon: dr. Jánosi Zoltán, jobb oldalon: dr. Spisák Béla

könyvhöz a jótékony gondolata, mivel a szerző a könyve valamennyi jövedelmét jótékonyági célra, két csecsemő infúziós pumpa megvásárlására fordítja a Semmelweis I. sz. Gyermekgyógyászati Klinika Csecsemő Osztálya javára.

A találkozó végén a tokaji Götz Pincészet és a jótékonyági célt is támogató balatoni IKON és Konyári Pincészet és Borház kínálta borait kötetlen beszélgetés mellett.

Rapsonné Rózája című kötet megrendelhető az író nő honlapján (www.abenedikty.com) és kapható a Libri, valamint a Lira könyvesboltok országos hálózatában. ■