

A közjegyző és a jogbiztonság az ingatlanpiacon

Az ingatlanpiac működése akkor kiszámítható, ha az egyes cselekmények formai és tartalmi szempontból megfelelő, közbizalmat élvező személy által elkészített okiratokon alapulnak, és ha a megfelelő anyagi és eljárási normák mindenki számára érthetőek, megismerhetőek, pontosan szabályozottak. Lényeges, hogy az emberek bízhatnak abban, hogy a jogszabályoknak megfelelően megkötött, ingatlannal kapcsolatos ügyletük eléri a kívánt joghatást, fölösleges adminisztratív terhek és akadályok nélkül.

A magyarországi viszonyok megértéséhez a közjegyző okirat készítési eljárásának és közbizalmi szerepének részletesebb vizsgálata szükséges. A közjegyző alkotmányos helyzete és eljárásai sok szempontból a bíróságéhoz hasonlóak. Az alábbiakban ismertetett szabályozás teszi alkalmassá a közjegyzőt arra, hogy mind tartalmi, mind formai szempontból olyan okiratokat készítsen, amelyek garantáltan megfelelnek valamennyi jogszabályi rendelkezésnek.

A magyar közjegyző szakvizsgázott jogász, aki kinevezését a törvény alapján az államtól nyeri. A közjegyző nemcsak a polgári jog, hanem más, az ingatlanpiachoz kötődő jogágak szabályait is ismeri. A jogügyleteket mind anyagi jogi, mind pedig eljárásjogi szempontból vizsgálja. Amennyiben közreműködését jogszabályba ütköző, vagy jogszabály megkerülésére irányuló, tiltott vagy tisztességtelen ügyletnek tartja, a közreműködést megtagadja.

A jogügyletek biztonságát elősegítő funkciója továbbá, hogy az állami nyilvántartásba történő betekintéssel minden egyes ügyfél esetén megvizsgálja, hogy a személyazonosító okmánnyal nem követnek-e el visszaélést. Köteles vizsgálni a személyazonosságot, az ügyfél beszámíthatóságát, cselekvőképességét, ügyleti akaratát, az ügyfél képviselőjének képviseleti jogosultságát. Köteles pártatlanul segíteni a feleket, azaz elmagyarázni az ügyletek tartalmát, lényegét, jogi következményeit, segítséget nyújtva ezzel abban, hogy az ügyfél – így különösen a gyengébb fél – a valódi akaratának megfelelő ügyleti nyilatkozatot tegye minden lehetséges felelőssége tudatában. Ha közjegyző működik közre az ingatlannal kapcsolatos ügyletnél, kizárt például, hogy idős, szellemileg leépült vagy egyéb okból kiszolgáltatott ember írjon alá olyan szerződést, amellyel akarata ellenére eladja az ingatlanát. Magyarországon korábban sok hasonló botrány fordult elő magánokiratba foglalt adásvételi szerződések esetében.

A közjegyző - jogszerű ügylet esetén - köteles közreműködni, ha erre felkéri, nem halogathatja az okirat elkészítését, nem válogathat az ügyfelek között. Ennek köszönhetően eljárása alapvetően gyors. A díját jogszabály szabályozza, a díj nem a féllel történő megállapodás kérdése, ezért egymással való versengés helyett az ügyfél bármely közjegyzőnél kiszámítható díjú, mindenki számára megfizethető eljáráshoz juthat.