

## **Ki fizeti az ügyvédet, ha az elővásárlásra jogosult él a jogával?**

**Az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvédnek speciális figyelemfelhívási kötelezettsége áll fenn elővásárlási jog esetén.**

Kérdésként merülhet fel ingatlan adásvételi szerződések esetében, hogy ha az elővásárlási jogra jogosult belép a szerződésbe, az okiratszerkesztő ügyvéd ügyfelévé válik-e és ha igen, mely kezdő időponttal. Akkor, amikor az elővásárlási jog gyakorlása iránti szándékát bejelenti, vagy esetleg termőföld esetében akkor, amikor a kormányhivatal részéről hozott az ő személyét kijelölő határozat jogerőre emelkedik?

A kérdéssel a Magyar Ügyvédi Kamara (MÜK) is foglalkozott. és arra az álláspontra jutott, hogy az ügyvéd általában a megbízó megbízása vagy hatóság kirendelése alapján járhat el, és mivel az elővásárlási jog jogosultja általi igényérvényesítés nem ilyen eset, ezért a harmadik személy nem válik külön megbízás hiányában egyik időpontban sem az okiratszerkesztő ügyvéd ügyfelévé. A termőföld ügyekben eljáró szervek cselekményei sem hoznak létre megbízási jogviszonyt az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd és az elővásárlásra jogosult között.

Lehetnek azonban olyan esetek, amikor az elővásárlási jog jogosultja az okiratszerkesztő ügyvéd ügyfelévé válik. Ilyen helyzet, ha az elővásárlási jog jogosultja külön megbízást ad az ügyvéd részére vagy ha az okiratszerkesztő ügyvéd az elővásárlásra jogosulttól letétet vesz át.

Mi történik akkor, ha az eredetileg szándékozott vevő (esetleg eladó) és az elővásárlási jog jogosultja között érdekellentét alakul ki? Ebben az esetben az elővásárlási jog jogosultja érdekében az ügyvéd nem járhat el, az elővásárlási jog jogosultjának nem válik a jogi képviselőjévé, viszont eljárhat eredeti megbízói képviselőjében, mivel ezt semmi nem zárja ki.

**Kérdésként merülhet fel továbbá, hogy az adásvételi szerződés tartalmazhatja-e azt a kitétel, hogy az elővásárlási jog gyakorlása esetén az elővásárlási jog jogosultja fizeti az ügyvédi díjat.**

Mivel az elővásárlásra jogosult önmagában az elővásárlási jog gyakorlásával nem, hanem csak az ügyvédi megbízásra vonatkozó többlettényállás esetén válik az átruházás ügyében eljáró ügyvéd ügyfelévé, ezért ilyennek minősül az is, ha az elővásárlásra jogosult az átruházó okiratban az eljárásra nézve kikötött ügyvédi munkadíj ismeretében él az elővásárlási jogával. A MÜK álláspontja szerint tehát annak nincs akadálya, hogy a megbízási díjat és költségeket elővásárlási jog esetén maga az adásvételi szerződés (is) tartalmazza olyan kikötéssel, hogy az okiratszerkesztés ellenjegyzésének és az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak a díját (vagy annak egy meghatározott részét) az köteles viselni, akinek a javára, mint vevő javára az átruházás érvényesen és joghatályosan megtörténik.