

Tárgy: ügyvédi mulasztás

BUDAPESTI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG FEGYELMI TANÁCSA

Ügyszám: **2024. F. 264/6.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a 2025. január 20. napján megtartott, nem nyilvános tárgyaláson zárt ülésben meghozta és kihirdette az alábbi fegyelmi

h a t á r o z a t o t:

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy [...] eljárás alá vont ügyvéd 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért

írásbeli megrovás

fegyelmi büntetéssel sújtja.

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy 80.000.-Ft átalányköltséget 30 napon belül fizessen meg a Budapesti Ügyvédi Kamara pénztárába, vagy banki átutalással teljesítse a Budapesti Ügyvédi Kamara bankszámlájára.

Indokolás:

A bejelentés és az előzetes vizsgálat:

A bejelentő 2024. július 31-én érkezett beadványában előadta, hogy az eljárás alá vont ügyvéd adásvételi szerződést szerkesztett és az ügylet során álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyt jogosulatlanul nyújtotta be a földhivatalba és adta ki a feleknek.

A bejelentő beadványához mellékelte a rendelkezésére álló iratokat.

A vezető fegyelmi biztos 2024. augusztus 15-én kelt határozatával az előzetes vizsgálati eljárást elrendelte, erről a bejelentés és az ahhoz csatolt iratok megküldése mellett az eljárás alá vont ügyvédet értesítette és felhívta, hogy 8 napon belül csatolja az ügyre vonatkozó releváns iratokat, valamint tegyen észrevételt. A vezető fegyelmi biztos tájékoztatta az eljárás alá vont ügyvédet arról, hogy nyilatkozattételre nem köteles, azonban a nyilatkozat hiánya az előzetes vizsgálati eljárás lefolytatásának nem akadálya. A vezető fegyelmi biztos felhívta az eljárás alá vont ügyvédet az elektronikus kapcsolattartás, valamint az iratcsatolási kötelezettségére is.

A Kamara elnöke az előzetes vizsgálati eljárás elrendeléséről a bejelentőt értesítette.

Az eljárás alá vont ügyvéd beadványában részletes észrevételt tett, és csatolta az általa relevánsnak ítélt, az ügyre vonatkozó iratokat.

Az eljárás alá vont ügyvéd észrevételében előadta, hogy álláspontja szerint a tulajdonjog bejegyzési engedély letétből való kiadása az adásvételi szerződésben foglalt rendelkezéseknek megfelelően történt. Hivatkozott arra az eljárás alá vont ügyvéd, hogy álláspontja szerint a letétbe helyezett okiratot nincs joga visszatartani a letéteményesnek, amennyiben a vevő a teljes vételárat kifizette. Az eljárás alá vont ügyvéd hivatkozott az eladó képviselőjében eljáró ügyvéd e-mail-ben tett nyilatkozatára, amelyben elismerte, hogy az eladó a teljes vételárat megkapta. Az eljárás alá vont ügyvéd állította, hogy eljárása a letét kiadása tárgyában jogszerű volt.

A fegyelmi biztos a 2024. november 14-én kelt határozatával kezdeményezte a fegyelmi eljárást az eljárás alá vont ügyvéddel szemben.

A fegyelmi biztos a tényállást a bejelentő és az eljárás alá vont ügyvéd írásbeli beadványa, valamint a rendelkezésére bocsátott dokumentumok alapján állapította meg.

A megállapított tényállás alapján a fegyelmi biztos álláspontja szerint alapos gyanú merült fel arra, hogy az eljárás alá vont ügyvéd azzal a magatartásával, hogy a letevő jogi képviselőjének kifejezett nyilatkozata ellenére az ügyvédi letétben lévő tulajdonjog bejegyzési engedélyt kiadta, megsértette az Üttv. 1. § (1) és (3) bekezdését, a 48. § (1) bekezdését, valamint a Letéti Szabályzat 1.1. pontját, amellyel az Üttv. 107. § a) pontjában meghatározott, 1 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el.

A Fegyelmi Tanács elnöke az ügy iratait 2024. november 21-én vette át. Az ügyben a Fegyelmi Tanács elnöke tárgyalást tűzött, amelyre az eljárás alá vont ügyvédet idézte. A tárgyaláson az eljárás alá vont ügyvéd és a tárgyaláson csatolt szabályszerű ügyvédi meghatalmazással igazolt jogi képviselője megjelent.

A tényállás:

2024. május 10-én az eljárás alá vont ügyvéd a bejelentő, mint eladó és az I. Kft. vevő megbízásából adásvételi szerződést szerkesztett. Az adásvétel tárgya a [...] alatt felvett, belterületi, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan volt. A felek a vételárat 100.000.000.-Ft-ban határozták meg. A felek előadása alapján az eljárás alá vont ügyvéd az adásvételi szerződés 5./ pontjában foglaltak szerint rögzítette, hogy a vételárból 10.000.000.-Ft-ot a felek foglalónak tekintenek. A szerződés 5./ pontja szerint az eladó elismerte, hogy a foglaló terhére a vevő a szerződés aláírását megelőzően 500.000.-Ft-ot megfizetett. A fennmaradó 9.500.000.-Ft-ot foglaló jogcímén a vevő „*az ingatlanra a közműszolgáltatók a csatorna, áram-, és gázbekötésre vonatkozó lehetőségéről szóló tájékoztatásától számított 2 naptári napon belül, de legkésőbb 2024. május 31-ig - függetlenül a tájékoztatás rendelkezésre állásától- köteles megfizetni...*”.

A teljes vételár kifizetéséhez a vevő bankkölcsönt vett igénybe. A teljes vételár kifizetésének végső határideje 2024. július 15. napja volt.

Az adásvételi szerződés 17./ pontja tartalmazza, hogy vevői fizetési késedelem esetén napi 20.000.-Ft késedelmi kötbért köteles megfizetni az eladónak.

Az adásvételi szerződés 8./ pontja tartalmazza a tulajdonjog bejegyzési engedély okirati letétbe helyezését. A letét kiadását az alábbiak szerint határozta meg az okiratszerkesztő ügyvéd: a vételár maradéktalan megfizetése, ennek a letéteményes felé történő hiteltérdemlő igazolása. A hiteltérdemlő igazolásra alkalmas irat a szerződés ezen pontja szerint az eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata, ennek hiányában a vevő oldalán fellépő kölcsönt folyósító bank eredeti nyilatkozata, igazolása a folyósításról.

Az adásvételi szerződés 9./ pontja szerint a vételár maradéktalan kifizetése és ennek a letéteményes részére történő igazolása esetén jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt az ingatlanügyi-hatósághoz benyújtani és a feleknek kiadni.

A vevő a foglaló határidőben történő kifizetését nem teljesítette, arra hivatkozással, hogy az adásvételi szerződés 5./ pontjában meghatározott tájékoztatást nem kapta meg. A vevő a fennmaradó 99.500.000.-Ft összegű vételárrészt 2024. július 15-én indított utalással és a bejelentő számláján 2024. július 16-i jóváírással teljesítette. Az eljárás alá vont ügyvéd a tárgyaláson becsatolta az utalás tényét, összegét igazoló bankszámla kivonatot. A közlemény rovatban szerepelt az ingatlan helyrajzi száma, jogcímként pedig vételár volt megjelölve.

Tekintettel arra, hogy a vevő a foglaló kifizetésével késedelembe esett, az eladó kamatköveteléssel lépett fel, amelynek jogalapját és összecszerúségét a vevő vitatta.

2024. július 3-án a bejelentő jogi képviselője, aki az ügyletkötés során folyamatosan közreműködött, azt írta az eljárás alá vont ügyvédnek, hogy az adásvételi szerződés teljesedésbe menését kívánja mind az eladó, mind a vevő, így az eladó nem kíván kamatkövetelést érvényesíteni a 2024. május 31-i vevői határidő mulasztás miatt.

2024. július 17-én az eljárás alá vont ügyvéd e-mail-ben megkereste a bejelentőt és jogi képviselőjét, hogy nyilatkozzanak a teljes vételár megfizetéséről. A bejelentő jogi képviselője még aznap válaszolt a fenti megkeresésre. A jogi képviselő elismerte, hogy ügyfele részére a teljes vételár megfizetésre került, azonban hivatkozva a foglaló megfizetésének késedelmére, jelezte, hogy az eladó igényt tart 900.000.-Ft késedelmi kötbérré, amíg az nem kerül kifizetésre, addig a tulajdonjog bejegyzési engedély nem kerülhet kiadásra a letétből.

A vevő az eladó jogi képviselőjének ugyancsak 2024. július 17-én írt e-mail-ben jelezte, hogy nem kapta meg a szerződés szerinti tájékoztatást, így a késedelmi kötbér követelés nem jogos.

Az eljárás alá vont ügyvéd 2024. július 23-án az eladó jogi képviselőjének írt levelében hivatkozott arra, hogy a vételár teljes egészében kifizetésre került az eladónak. Az eladó késedelmi kötbér címén jelentett be követelést, a kötbér nem része a vételárnak, így a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a letéteményes jogosult és köteles kiadni, és e kötelezettségének eleget is tett.

Az eladó jogi képviselője 2024. július 25-én kelt válaszában kijelentette, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása jogellenes volt. Hivatkozott a Ptk. 6.46.§-ára, amely szerint, ha a megfizetett összeg a teljes tartozásra nem elegendő, akkor először a költségre, majd a kamatra és végül a tőkére kell elszámolni a megfizetett összeget, ezért a vételár nem tekinthető kifizetettnek. Tájékoztatta az eljárás alá vont ügyvédet, hogy a következő napon a követelés érvényesítését és a „*kamarai bejelentést*” megindítja.

.-.-.

A fegyelmi biztosnak és az eljárás alá vont ügyvédnek, valamint jogi képviselőjének további bizonyítási indítványa nem volt, a Fegyelmi Tanács a bizonyítási eljárást befejezetté nyilvánította.

A fegyelmi biztos végindítványa:

A fegyelmi biztos végindítványában előadta, hogy a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban írt tényállást vegye figyelembe a Fegyelmi Tanács azzal, hogy a csatolt okiratok alapján megállapítható, hogy a vevő a teljes vételárat megfizette a bejelentő részére. Ugyanakkor az okiratokból az is megállapítható volt, hogy a letét kiadásának feltételeit meghatározó okiratok csak később álltak rendelkezésre. Enyhítő körülményként kérte értékelni a fegyelmi biztos, hogy a bejelentő jogi képviselője is elismerte a teljes vételár kifizetésének tényét, a vevő pedig banki átutalással igazolta azt.

Az eljárás alá vont ügyvéd és jogi képviselője nem kívánt nyilatkozni.

A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 107. a) pontja rendelkezése szerint fegyelmi vétséget követ el az ügyvédi tevékenységet gyakorló, szüneteltető vagy az ügyvédi tevékenység felfüggesztése alatt álló kamarai tag vagy nyilvántartásba vett természetes személy, ha az ügyvédi tevékenység gyakorlása során az e tevékenység gyakorlásából eredő, jogszabályban, a Magyar Ügyvédi Kamara Alapszabályában és a területi kamara alapszabályában (a továbbiakban együtt: alapszabály), vagy etikai szabályzatban meghatározott kötelességét szándékosan vagy gondatlanságból megszegi.

Jelen eljárásban a Fegyelmi Tanácsnak azt kellett elbírálnia, hogy az eljárás alá vont ügyvéd megvalósított-e az Üttv. 107. §-ában megfogalmazottakat kimerítő magatartást.

Az Üttv. 1. § (1) Az ügyvédi hivatás – jogi szakértelemmel, törvényes eszközökkel és módon, a közhatalmi szervektől függetlenül – az ügyfél jogai és jogos érdekei érvényesítésének, kötelezettségei teljesítésének elősegítésére, az ellenérdekű felek közötti jogvita – lehetőség szerinti – megegyezéssel történő lezárására irányuló tevékenység, amely tevékenység magában foglalja az igazságszolgáltatásban való közreműködést.

(3) Az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolni.

ÜESZ 2.2. Az ügyvédi tevékenység gyakorlója a rábízott ügyet a tényállást ismerve, jogilag felkészülten, elsősorban az ügyfél tényelődásainak szem előtt tartásával látja el.

Az adásvételi szerződés vevőjének kifejezett akarata volt, hogy a közműcsatlakozások lehetőségéről kapjon hiteltérdemlő tájékoztatást. Az eljárás alá vont ügyvéd a foglaló kifizetését kötötte ehhez a feltételhez, azonban nem fogalmazta meg világosan a feltételt, miszerint a tájékoztatás beszerzése melyik fél feladata. Ugyanakkor az eljárás alá vont ügyvéd meghatározott egy 20 napos határidőt a foglaló kifizetésére, amelyet függetlenített a vevő által kért és a szerződésbe foglalt feltételtől. A foglaló a szerződés megerősítését szolgáló, a vevő által rendszerint a szerződés megkötésekor, vagy azt követően, átutalás esetén rövid időn belül a vevő kötelezettségvállalásának biztosítékeként fizetendő vételár-rész. Az eljárás alá vont ügyvéd ezzel szemben hosszabb határidőt jelölt meg. Az okiratszerkesztő ügyvéd akkor járt volna el helyesen, ha vagy a szerződés hatálybalépési feltételeként határozza meg a vevő által kért tájékoztatást, amennyiben ez feltétele lett volna az ügylet létrejöttének, vagy a vételár hátralékból javasol visszatartani összeget, akár letétbe. Az eljárás alá vont ügyvéd nem járt el kellő körültekintéssel az okirat e részének szerkesztésekor.

Az eljárás alá vont ügyvéd maga határozta meg az adásvételi szerződésben a letét kiadásának feltételeit: vagy az eladó által adott teljes bizonyító erejű okiratba foglalt elismervény, vagy a vevő által rendelkezésre bocsátott bankszámla kivonat. A letét kiadásakor ezek egyike sem állt az eljárás alá vont ügyvéd rendelkezésére. Ugyan a vételár kifizetése a bejelentő jogi képviselője által elismert volt, azonban az e-mail nem teljes bizonyító erejű okirat, továbbá nem az eladótól érkezett. A bankszámla kivonatot a vevő csak 2024. augusztus 14-én küldte meg az eljárás alá vont ügyvédnek.

A fenti magatartásokkal az eljárás alá vont ügyvéd megsértette a fent idézett jogszabály-, illetve szabályzati helyeket és ezzel I rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el.

A Fegyelmi Tanács ugyanakkor nem állapította meg az eljárás alá vont ügyvéd terhére a bejelentésben és a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban megfogalmazott jogsértést, azaz a letét szabálytalan, jogellenes kiadását. Az eladó és az eladó jogi képviselője által sem vitatottan, és a jogi képviselő által írásban elismerten a vevő a teljes vételárat kifizette. A Ptk. 6:41. (1) bekezdése: Ha a kötelezettet a jogosulttal szemben több egynemű szolgáltatás terheli, és a felajánlott teljesítés nem fedezi valamennyi tartozását, a kötelezett a teljesítés időpontjában megjelölheti, hogy mely tartozására kívánja azt elszámolni. Jelen esetben a vételár hátralék átutalási bizonylata a közlemény rovatban tartalmazta, hogy a jogcím vételár és tartalmazta az ingatlan helyrajzi számát, azaz a vevő rendelkezett a jogcímről. Ez esetben a vételár teljes kifizetése nem vitatható és az adásvételi szerződés letétkiadási feltételei szerint a letéti okirat kiadandó. Továbbá a vevő és az eladó között vita folyt a késedelmi kamat jogalapjáról és összegszerűségéről, tehát nem volt elismert kötelezettsége a vevőnek. A vételár teljes kifizetésével a vevőt az ingatlan tulajdonjoga jogszerűen illette, a letéti okirat nem volt jogszerűen visszatartható, még akkor sem, ha az eladó erre hívta fel az eljáró ügyvédet. Fentiek alapján a Fegyelmi Tanács álláspontja szerint a Ptk. 6:46.§-a nem alkalmazható. Továbbá a Ptk. 6:41.§ (2) bekezdése szerint: Ha a kötelezett a tartozások elszámolásának rendjéről nem rendelkezett, és egyértelmű szándéka sem ismerhető fel, a másik fél jogosult eldönteni, hogy az esedékes és nem vitás tartozások közül a teljesítést melyik tartozásra számolja el.

A jelen esetben azonban a bejelentőt ez a jog nem illette meg, egyrészt a kötelezett rendelkezett, másrészt a tartozást vitássá tette. Így a letét kiadását megtagadó nyilatkozat sem volt helytálló.

A szándékos elkövetés a jelen ügyben nem vonható kétségbe, azzal, hogy egyértelmű az esetőlegesen szándék megállapítása. Nyilvánvalóan az eljárás alá vont ügyvéd mulasztásának következményeit nem kívánta, azonban nem vette figyelembe az adásvételi szerződésben meghatározott letét kiadási feltételeket, ennek esetleges következményeit, azokba belenyugodott.

A Fegyelmi Tanács a büntetés kiszabásánál figyelembe vette enyhítő körülményként, hogy a bejelentő, illetve jogi képviselője a teljes vételár kifizetését elismerte, az eljárás alá vont ügyvéd, ugyan későn beszerzett okirattal igazolta a letét jogszerű kiadását. Enyhítő körülményként értékelte a Fegyelmi Tanács, hogy az eljárás alá vont ügyvéd igen rövid ideje végzett önálló ügyvédi tevékenységet, továbbá a fegyelmi eljárásban tanúsított együttműködését.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi vétséget megvalósított magatartásai nem alkalmasak az ügyvédségbe vetett és a tevékenységhez szükséges bizalom megingatására.

A Fegyelmi Tanács az ügy összes körülményét mérlegelve, az elkövetett fegyelmi vétség súlyát figyelembe véve, értékelve az enyhítő körülményeket, a rendelkező részben foglaltak szerint határozott, a fegyelmi büntetést mérlegelési jogkörében szabta ki és a kiszabott fegyelmi büntetést tartotta arányosnak a cselekménnyel. A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint maga a fegyelmi eljárás is kellő tanulsággal szolgált az eljárás alá vont ügyvéd részére.

Tekintettel arra, hogy a Fegyelmi Tanács az ügyvéd felelősségét megállapította, a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (IX.26.) MÜK Szabályzat 40.1. és 40.2. pontja alapján kötelezte a 80.000.-Ft átalányköltség megfizetésére. A fegyelmi eljárásban tételes költség nem merült fel.

A fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (IX.26.) MÜK Szabályzat (FESZ) 1.4. pontja szerint a fegyelmi felelősséget – jogszabály vagy szabályzat eltérő rendelkezése hiányában – az elkövetés idején hatályban lévő jogszabályok és szabályzatok alapján kell elbírálni, kivéve, ha az elbíráláskor hatályban lévő rendelkezések alapján a magatartás már nem minősül fegyelmi vétségnek vagy az enyhébben bírálendő el. A Fegyelmi Tanács ennek megfelelően az Üttv. rendelkezéseit alkalmazta.

Az eljárásra a 20/2018. (IX.26.) MÜK Szabályzat rendelkezései az irányadók.

Felhívja a Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvéd figyelmét az Üttv. 22. § (1) bekezdés g) pontjában és a 149. § (1) bekezdés b) pontjában, valamint (6) bekezdésében foglaltakra, különös tekintettel arra, hogy a végrehajtható fegyelmi határozatból fakadó fizetési kötelezettség felszólítás ellenére történő nem teljesítése a kamarai tagság megszüntetését eredményezi.

A Fegyelmi Tanács határozata 2025. május 23. napján jogerős és végrehajtható.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2024. F. 264.)