

PÉCSI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG

Ügyszám: 220/2023/PRFB

A Pécsi Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa (...) ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a Pécssett, 2023. november 14. napján megtartott tárgyaláson, zárt ülésen 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 kettő rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért **150.000,- Ft, azaz Egyszázötvenezer forint összegű pénz bírság** fegyelmi büntetéssel sújtja.

Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet, hogy a kiszabott pénzbírságot, valamint **80.000,- Ft átalányköltséget** a határozat jogerőre emelkedését követő **30 napon** belül fizessen meg a Pécsi Ügyvédi Kamara pénztárába.

I n d o k o l á s

I.

(...) Személyi körülményeiről egyéb adat nem áll rendelkezésre.

II.

Eljárás alá vont ügyvéddel szemben (...) bejelentése alapján 220/2023/PRFB ügyszámon indult fegyelmi eljárás.

III.

A 220/2023/PRFB sz. fegyelmi ügy előzményeként (...)bejelentők a Pécsi Ügyvédi Kamarához 2022. október 03. napján érkezett bejelentésükben előadták, hogy (...) adásvételi szerződést kötöttek (...)eladóval a (...)hrsz alatti „szőlő és gazdasági épület” megnevezésű, zártkerti ingatlanra, mely szerződést (...) készítette el.

A szerződésben (...)mint tulajdonjog vevő, (...)pedig 20 évre szóló haszonélvezeti jog vevőként szerepel. Előadták, hogy azzal a tudattal kötöttek szerződést, hogy (...)a haszonélvezettel élettársát biztonságban tudhatja, ha valamelyikükkel történik valami.

Előadták, hogy 2022. 01. 20-án az ingatlan birtokába léptek, majd január végén értesültek róla telefonon eljáró ügyvéd titkárnőjétől, hogy a szerződést a földhivatal visszadobta, mert élettárs nem kaphat haszonélvezeti jogot földterületre. Sétélmezték, hogy az ügyvédnek ezt tudnia kellett volna. Előadták, hogy megállapodtak abban, hogy házasságkötésük után jelentkeznek szerződés módosítása kapcsán, majd 02. 25-én házasságot kötöttek és 03. 10-én módosították a szerződést, ill. új szerződést kötöttek, ami majd benyújtásra kerül a földhivatalba.

Előadták, hogy a másodszorra megkötött szerződésért ügyvédi munkadíjat nem fizettek, de sétélmezték, hogy (...)nem tájékoztatta őket a kifüggesztés időpontjáról, pedig többször is érdeklődtek, hogy hol tart az ügyük.

A kifüggesztés ideje alatt (...) a telekszomszéd bejelentette igényét az ingatlanra, amiről szintén nem volt tudomásuk, pedig június 8-án telefonon érdeklődtek, hogy hol tart az ügyük, álláspontjuk szerint ekkor már eljáró ügyvédnek tudnia kellett volna az igénybejelentésről, de ha esetleg még nem tudott róla, a későbbiekben tájékoztatnia kellett volna őket, ehelyett annyit mondott, legyenek türelemmel, ez egy hosszadalmas eljárás, csinálják nyugodtan az ingatlan felújítási munkáit, hogy lakhatás céljára alkalmas legyen.

Előadták, hogy eljáró ügyvéd megnyugtatta őket, hogy elkezdhetik a felújítást, csak arra hívta fel a figyelmüket, hogy a számlákat őrizték meg, mert ha valaki igényt tart rá, akkor ki kell fizetniük az összes kiadásukat.

Előadták, hogy nagyon sok pénzt áldoztak az ingatlanra, hogy beköltözhesse nek, hiszen ez egy lakhatásra alkalmatlan pince volt.

Előadták, hogy (...)semmilyen információval nem rendelkeztek, semmilyen tájékoztatást nem kaptak, majd augusztus 10-én (...)átutalás érkezett a számlájukra (...) telekszomszédtól. Sérrelmezték, hogy ez villámcsapásként érte őket, hiszen pont az élt az elővásárlási joggal, aki végignézte, hogy mennyi pénzt, energiát fektettek az ingatlanba.

Előadták, hogy ekkor felhívták (...), aki annyit közölt csak, hogy „ez a hajó elúszott”, a telekszomszédnak elővásárlási joga van és elmondta, hogy ő is csak az előző nap kapott e-mailt erről.

Előadásuk szerint ez nem fedí a valóságot, hisz a telekszomszéd már márciusban felkereste (...)eladójukat és a papírokat lobogtatva rá akarta tukmálni a (...),- Ft vételárelőleget, amit az eladó nem fogadott el.

Előadták, hogy úgy érzik, kijátszották őket az információ visszatartással, két héttel később kapták meg a határozatot, annak keltezésétől számítva, a határozat ellen fellebbezést nyújtottak be, azóta is otthontalanul, bizonytalanságban lógnak a levegőben.

Jogsértőnek tartják, hogy eljáró ügyvéd a hozzájárulásuk nélkül kiadta a bankszámla számukat és azt is jogsértőnek tartják, hogy megbízása ellenére, nem teljesítette a kötelezettségeit.

(...)formailag és tartalmilag is hibás szerződést készített el, vele szemben teljes bizalomvesztés áll fenn, az elővásárlási joggal élők érdekeit helyezte előtérbe velük szemben.

Bejelentésükhöz csatolták a (...)adásvételi szerződést, a (...)Kormányhivatal (...). sz. határozatát.

IV.

A Pécsi Ügyvédi Kamara Vezető Fegyelmi Biztosa B.45/2022. számú határozatával 2022. október 27. napján az előzetes vizsgálatot elrendelte az Üttv. 119. § (1) bek. b) pont és a MÜK Fegyelmi Eljárási Szabályzatának 8.2. pontja alapján az Üttv. 107. § a) pontjában meghatározott fegyelmi vétség elkövetésének gyanúja miatt.

Eljárás alá vont ügyvéd 2022. november 04. napján kelt igazoló nyilatkozatában előadta, hogy a bejelentőket régebb óta ismeri, korábban is tárgyaltak már a szerződéssel kapcsolatban és

jelezték is, hogy össze kívánnak házasodni. Előadta, hogy az első szerződés megkötésére (...)napján került sor, ekkor abban a tudatban volt, hogy a felek már összeházasodtak, de konkrét, erre vonatkozó információval nem rendelkezett, kioktatta a feleket a földforgalmi törvény előírásairól, az elővásárlási ranghelyekről, az eljárás idejéről.

Előadta, hogy a bejelentők az ingatlan birtokba adását sürgették, mivel a korábbi lakóingatlanukból ki kellett költözniük, szeretnék volna a megvásárolt ingatlant felújítani, felhívta a figyelmüket arra, hogy a szerződés akkor hatályosul, ha azt a földhivatal jóváhagyja, egyébként a szerződésben is szerepel, hogy ha elővásárlásra jogosulté lesz az ingatlan, úgy a beruházásaik megtérülésével vitába keveredhetnek.

Észrevételében előadta, hogy a szerződő felek akként nyilatkoztak, hogy a szomszédok nem kívánják megvásárolni az ingatlant, nyilvánvalóan ezt a tényt ő magától nem állíthatta, hiszen azt sem tudta pontosan, hogy hol fekszik az ingatlan, a szomszédokat sem ismerte.

Előadta, hogy felek ragaszkodtak a birtokba adáshoz, ennek okán került a szerződésbe, hogy az elővásárlásra jogosult köteles megfizetni a szerződéskötéssel felmerült költségeket.

Előadta, hogy a földhivatal az előzetes vizsgálat során felhívta arra, hogy csatolják a közeli hozzátartozói viszony fennállásáról szóló nyilatkozatot, melyre felhívta a feleket, és ekkor tudatosult benne, hogy a felek nem házasok.

Ennek megfelelő nyilatkozatot elkészítette és megküldte a földhivatalnak, majd az előzetes vizsgálat eredményeképpen a kifüggesztés elrendelését megtagadták.

Előadta, hogy a bejelentők házasságkötését követően ismételten elkészítette az adásvételi szerződést, olyat nem mondott a feleknek, hogy a szerződést dobják el, de elmondta, hogy az érvényes hatályos szerződés a márciusban kötött lesz.

Előadta, hogy a márciusban megkötött szerződést megküldte a földhivatali osztálynak és elrendelték a kifüggesztését, amelynek hosszadalmas eljárásáról a felek tudomással bírtak, hiszen korábban a teljes eljárás menetéről tájékoztatta őket.

Előadta, hogy nem emlékszik arra, hogy a bejelentők mikor érdeklődtek telefonon, de azt tudja, hogy egy ízben érdeklődtek, amikor is a kolleganője ismételten tájékoztatta őket arról, hogy kb. öt hónap telik el a szerződés megkötésétől a jóváhagyásig, így augusztus közepére várható a döntés.

Előadta, hogy az elővásárlási jognyilatkozat benyújtásáról nem volt tudomása, ha lett is volna tudomása, az elővásárlási jognyilatkozatot benyújtó személyazonosságát nem közlik az önkormányzatok, kizárólag arról értesülhetnek, hogy a hatóság kivel hagyja jóvá a szerződést.

Előadta, hogy mind a saját és alkalmazottja éves szabadságát 2022 augusztusára ütemezték, így az utolsó munkanapjuk 2022. 07. 29. napján volt.

A szabadságát mindig meg kellett szakítania, hogy legkésőbb a tizedik munkanapon a postai küldemények átvételre kerüljenek, hiszen ellenkező esetben azokat a posta visszaküldi.

Előadta, hogy abban az esetben, ha az elővásárlásra jogosult és az eladó között hozza létre a szerződést a földhivatal, úgy az elővásárlásra jogosultnak küldik ki az iratokat, nem pedig az okiratot szerkesztő ügyvédnek.

Határozottan visszautasítja azt, hogy bármilyen bankszámlát kiadott volna az elővásárlásra jogosult részére, az eladó bankszámlája szerepelt a szerződésben, azonban a bejelentők számlájáról nincs és nem is volt tudomása.

Előadta, hogy szabadsága alatt (...)felhívta telefonon, nem mondott olyat, hogy a hajó elúszott, arról tájékoztatta, hogy a szakigazgatási szerv a jogszabályok alapján hozza meg a döntését. Előadta, hogy az elővásárlásra jogosult felé semmiféle lépést nem tett, semmilyen információt nem adott a részére, egyébként is szabadságon volt.

Előadta, hogy (...)postára adta a bejelentőknek és az eladónak a kormányhivatal határozatát, majd szabadsága letelte után felkereste (...)eladó, aki tájékoztatta, hogy az elővásárlásra jogosult átutalta (...)Ft-ot, de ő azt visszautalta.

Összegezve álláspontját előadta, hogy az első szerződés hibáját reparálta, abból kára és hátránya nem származott a panaszosoknak, az eljárás lefolyását befolyásolni nem áll módjában, az ügyfelek érdekeit és a titoktartást tiszteletben tartotta, információt nem tarott vissza, nem követett el jogsértést, a szakigazgatási szerv határozatát postázta az ügyfelek részére, a jogszabályokat betartotta, a rendelkezésére álló információkat az ügyfeleknek átadta.

Előadta, hogy tényvázlat és megbízás nem készült, azt a szerződés tartalmazza, észrevételéhez csatolta a kormányhivatal végzését, a bejelentők nyilatkozatát a közeli hozzátartozói viszonyról, a szerződés kifüggesztését megtagadó kormányhivatali határozatot, valamint a postai feladóvevények másolatát.

V.

A Pécsi Ügyvédi Kamara Vezető Fegyelmi Biztosa Pécsen 2023. január 24. napján az előzetes vizsgálatot további három hónappal meghosszabbította, majd 2023. március 14. napján eljárás alá vont ügyvéddel szemben fegyelmi eljárást kezdeményezett. Álláspontja szerint a benyújtott bejelentés és mellékletei, valamint az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozata és annak mellékletei alapján az alábbiak állapíthatók meg:

Megállapítható, hogy (...)ügyvéd (...) napján szerkesztette és jegyezte ellen (...)eladó, (...)vevők között a (...)hrsz alatt felvett „szőlő és gazdasági épület” megnevezésű (...) m² térmértékű zártkerti ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést.

Megállapítható, hogy a szerződő felek az ingatlan vételárát (...),- Ft-ban határozták meg, (...)húsz évre szóló haszonélvezeti jog vevőként szerepelt az adásvételi szerződésben.

Megállapítható, hogy a szerződő felek az ingatlan birtokba lépésére a szerződés aláírását követő 14 napon belüli időpontban állapodtak meg, megállapítható az is, hogy a szerződéssel kapcsolatosan tényvázlat, megbízási szerződés nem készült, a szerződés 18. pontja tartalmazza, hogy a szerződésben foglaltakat a felek elfogadják tényvázlat tartalmának is.

Megállapítható, hogy eljárás alá vont ügyvéd az adásvételi szerződést megküldte a (...)Földhivatala részére előzetes vizsgálat okán, melynek eredményeként a (...)Kormányhivatal az (...). sz.határozatával az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadta, tekintettel arra, hogy a Földforgalmi Törvény 37. § (1) bek. alapján semmis a haszonélvezeti jog szerződéssel történő alapítása, kivéve, ha a szerződés közeli hozzátartozó javára alapít ilyen jogot.

Tekintettel arra, hogy a szerződésben a bejelentők a szerződéskötés időpontjában még nem voltak házas felek, így a hivatal a jóváhagyást megtagadta. Megállapítható, hogy ezen tény fennállását eljárás alá vont ügyvéd elmulasztotta ellenőrizni.

Megállapítható, hogy a fentiek okán a bejelentők házasságkötését követően eljárás alá vont ügyvéd (...)napján ugyanezen felek között ugyanezen tartalommal, ugyanezen ingatlanra vonatkozóan ismételt adásvételi szerződést szerkesztett és jegyzett ellen, melyet ismételt benyújtott a (...)Kormányhivatalhoz.

Megállapítható, hogy tekintettel az ingatlan termőföld jellegére (...)elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatot tett és a (...). Kormányhivatal az (...). sz. határozatával az adásvételi szerződést az eladó és (...)jognyilatkozatot tevő között hagyta jóvá (...)napján.

Megállapítható, hogy az elsőként megkötött jogügylet és a Kormányhivatal határozata meghozatalának időpontja között hét hónap eltelt, ezen időpontban a szerződésben szereplő vevők-bejelentők, az ingatlan felújítását megkezdték, azt lakhatásra alkalmas állapotra kívánták felújítani.

Megállapítható, hogy eljárás alá vont ügyvéd azon tevékenységével, hogy elmulasztotta a bejelentők közeli hozzátartozói jogviszonyának fennállását ellenőrizni, és így készítette el a 20 évre szóló haszonélvezeti jog alapítását, ezen magatartásával 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el, mivel megsértette az Üttv. 1. § (3) bekezdését, mely szerint az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint a jogszabályok megtartásával kell gyakorolni.

Megsértette továbbá az Üttv. 29. § (1) bekezdésében foglaltakat, mely szerint a megbízási szerződést írásba kell foglalni, kivéve, ha az csak jogi tanácsadásra irányul. Az (1) bekezdés szerinti írásba foglalás elmaradása a megbízási érvényességét nem érinti, de ilyen esetben a megbízási tartalmának bizonyítása a megbízottat terheli. A (3) bekezdés alapján az okiratszerkesztésre és az ahhoz kapcsolódó jogi képviselő ellátására irányuló megbízási szerződés tartalmi elemeit az okiratot szerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett szerződés is tartalmazhatja. Eljárás alá vont ügyvéd ezen magatartásával 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el.

Megállapítható, hogy eljárás alá vont ügyvéd nem készített megbízási szerződést, előadása szerint annak tartalmi elemeit az adásvételi szerződés tartalmazza, így felek azt tekintik tényvázlatnak. Megállapítható az is azonban, hogy az adásvételi szerződés nem tartalmazza azokat a bejelentő által hivatkozott tájékoztatásokat, amelyek birtokában az ügyfél részére a döntés lehetőségét úgy biztosítsa, hogy a döntéshez szükséges valamennyi információval az ügyfél a döntés meghozatalakor rendelkezzen. Ennek elmaradása esetén az ügyvéd nem hivatkozhat arra, hogy „ez volt a felek akarata”, ilyen tartalommal kérték az okirat megszerkesztését, hiszen a szerződő felek nem voltak a megalapozott döntéshez szükséges információk birtokában, melyek megadására az ügyvéd köteles, ha ügyvédi tevékenységet lát

el. Természetesen abban az esetben, ha a megfelelő tájékoztatást az ügyfél megkapta, és ennek ellenére ragaszkodik egy olyan döntéshez, melyet az eljáró ügyvéd kockázatosnak, szakszerűtlennek gondol, és ennek veszélyeire az ügyfél figyelmét felhívja, úgy a döntése kockázatát ezt követően - a jogszabályi keretek közt - már az ügyfél viseli. Abban az esetben azonban, ha a megfelelő tájékoztatás elmaradása miatt a megalapozott döntés lehetőségétől fosztják meg az ügyfelet, majd az ügyfél döntése kapcsán annak kockázataira a figyelmet nem hívja fel az ügyvéd, úgy felelőssége fennáll.

A rendelkezésre álló iratokból megállapítható, hogy eljárás alá vont ügyvéd nem hívta fel az ügyfelek figyelmét az elővásárlási joggal kapcsolatos esetleges jogkövetkezményekről, a birtokbalépés, és az ingatlan felújításával járó következményről az elővásárlási jog gyakorlása esetén.

Nem róható fel azonban eljárás alá vont ügyvéd terhére az, hogy nem tájékoztatta bejelentőket az elővásárlási nyilatkozat benyújtásáról, hiszen arról eljáró ügyvédnek nem lehetett tudomása, a mezőgazdasági szakigazgatási szerv határozatában értesülhettek a felek a nyilatkozatról, amelyet eljárás alá vont ügyvéd a szabadsága ellenére is megküldött részükre.

Nem róható fel eljárás alá vont ügyvéd terhére az, hogy az elővásárlásra jogosultat tájékoztatta volna a bejelentők bankszámlaszámáról, hiszen arról nem is tudott, az adásvételi szerződés az eladó bankszámlaszámát tartalmazta.

VI.

A Pécsi Regionális Fegyelmi Bizottság elnöke – több ízben benyújtott elfogultsági kifogás miatt - **2023. június 26.** napján kelt határozatával jelen elsőfokú fegyelmi tanácsot jelölte ki.

Eljáró Fegyelmi Tanács elnöke jelen fegyelmi ügy iratait **2023. június 27.** napján vette át.

Fegyelmi Tanács tagjai részéről kizáró ok nem merült fel.

A fentieket követően a Fegyelmi Tanács a fegyelmi eljárás során 2023. november 14. napján fegyelmi tárgyalást tartott. A tárgyaláson – szabályszerű idézés alapján – az eljárás alá vont ügyvéd személyesen megjelent.

Eljárás alá vont ügyvéd a tárgyaláson a fegyelmi felelőssége körében feltett kérdésre akként nyilatkozott, hogy valóban elmulasztotta a közeli hozzátartozói viszony ellenőrzését 2022. 01. 13. napján kötött szerződés szerkesztése során, azonban azt a későbbi, 2022. 03. 10. napján kötött szerződéssel, amely a jogszabályoknak megfelelt, orvosolta. Előadta, hogy a megbízási szerződés hiányára alapított fegyelmi felelősségét nem ismeri el, álláspontja szerint az okirat tartalmazza annak, és szükséges kioktatásnak minden elemét, amennyiben felelőssége mégis megállapítható lenne, úgy e körben legfeljebb a gondatlanságot ismeri el.

Előadta, hogy tájékoztatta a panaszosokat arról, hogy őket minden földművesnek minősülő személy megelőzi a tulajdonszerzés tekintetében, hiszen panaszosokat régóta ismerte és tudta, hogy nem földművesek. Előadta, hogy panaszosok azt a tájékoztatást adták, hogy szomszédjaik nem kívánják megvásárolni a tárgyi ingatlant. Előadta, hogy felhívta a figyelmüket arra, hogy célszerűbb lenne várni a felújítások megkezdésével, azonban amennyiben mégis hozzákezdene, úgy az ezzel kapcsolatos számlákat feltétlenül őrizték meg, így az igazolt költségek megtérülhetnek, amennyiben más szerezne tulajdonjogot.

Előadta, hogy az elővásárlási jogosultságok jogszabályi előírásai nem kerültek a szerződésben rögzítésre, azonban szóban megfelelő tájékoztatást adott bejelentők részére az elővásárlási jogok gyakorlásának módjáról, sorrendjéről. Elmondása szerint azért tettek bejelentést, mert becsapottnak érzik magukat. Elmondta, hogy álláspontja szerint azért terheli gondatlanság a hozzátartozói viszony ellenőrzése tekintetében, mert az adásvételi szerződés egy hosszú folyamat eredménye, és őt a bejelentők már korábban tájékoztatták házasságkötési szándékukról, amely tekintetében abban a hiszemben volt 2022. 01. 13. napján a szerződés megkötésekor, hogy ez megtörtént. Kérdésre előadta, hogy álláspontja szerint nem sérültek az eladó jogai azzal, hogy a részletfizetés rögzítésének ellenére az eladó már megadta a hozzájáruló nyilatkozatát a tulajdonjog bejegyzéséhez.

A fegyelmi biztos az ügyben végindítványát a fegyelmi eljárást elrendelő határozata szerint fenntartotta.

Tényállásként megállapíthatónak találta, hogy eljárás alá vont ügyvéd mindkét neki felrótt magatartásával megsértette mind az Üttv. 1. § (3) bekezdését, mind az Üttv. 29. §-ában foglaltakat.

Mindezek alapján indítványozta, hogy az eljárás alá vont ügyvéddel szemben a fegyelmi tanács, pénzbírság fegyelmi büntetést alkalmazzon, melynek mértéke vonatkozásában a jogszabályi minimumhoz történő közelítésre tett indítványt, tekintettel arra, hogy súlyosító körülményt nem, enyhítő körülményként pedig megállapította, hogy az első hibát igyekezett reparálni, és több, mint két évtizede kifogásmentesen végez ügyvédi tevékenységet.

VII.

Fegyelmi Tanács a rendelkezésre álló adatok, becsatolt iratok, az eljárás alá vont ügyvéd igazoló jelentése alapján, a lefolytatott bizonyítás eredményeként az alábbi **tényállást** állapította meg.

Megállapítható, hogy (...) ügyvéd (...)napján szerkesztette és jegyezte ellen (...)eladó, (...)vevők között a (...)hrsz alatt felvett „(...)” megnevezésű (...) m² térmértékű zártkerti ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést.

Megállapítható, hogy a szerződő felek az ingatlan vételárát (...),- Ft-ban határozták meg, (...)évre szóló hasznélvezeti jog vevőként szerepelt az adásvételi szerződésben.

Megállapítható, hogy a szerződő felek az ingatlan birtokba lépésére a szerződés aláírását követő 14 napon belüli időpontban állapodtak meg, megállapítható az is, hogy a szerződéssel kapcsolatosan tényvázlat, megbízási szerződés nem készült, a szerződés 18. pontja tartalmazza, hogy a szerződésben foglaltakat a felek elfogadják tényvázlat tartalmának is.

Megállapítható, hogy eljárás alá vont ügyvéd az adásvételi szerződést megküldte a (...). Kormányhivatal Földhivatala részére előzetes vizsgálat okán, melynek eredményeként a (...)Kormányhivatal az (...). sz.határozatával az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadta, tekintettel arra, hogy a Földforgalmi Törvény 37. § (1) bek. alapján semmis a hasznélvezeti jog szerződéssel történő alapítása, kivéve, ha a szerződés közeli hozzátartozó javára alapít ilyen jogot.

Tekintettel arra, hogy a szerződésben a bejelentők a szerződéskötés időpontjában még nem voltak házas felek, így a hivatal a jóváhagyást megtagadta. Megállapítható, hogy ezen tény fennállását eljárás alá vont ügyvéd elmulasztotta ellenőrizni.

A Vezető Fegyelmi Biztos indítványa túlnyomó részében a l a p o s .

Fegyelmi Tanács a fentiek tekintetében osztotta a vezető fegyelmi biztos álláspontját, miszerint eljárás alá vont ügyvéd azon magatartásával, hogy a felek közeli hozzátartozói viszonyát elmulasztotta ellenőrizni, megsértette az Üttv. 1. § (3) bekezdésében foglalt azon előírást, miszerint az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint a jogszabályok megtartásával kell gyakorolni.

E körben nem fogadta el a Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvéd azon védekezését, hogy felelőssége e körben gondatlan lenne, mivel a szerződés megkötésekor abban a hiszemben volt, hogy a vevők házasok. Az első adásvételi szerződésben azonban az sem került rögzítésre, hogy a vevők egymás közeli hozzátartozói lennének, e körben az okirat semmilyen rendelkezést nem tartalmaz, így a Fegyelmi Tanács azt nem tartotta megalapozottnak, hogy az eljárás alá vont ügyvéd e körben téves feltevésben lett volna. A Fegyelmi Tanács egyebekben felhívja a figyelmet arra, hogy a tevékenység lelkiismeretes gyakorlása körébe beletartozik a jogügylethez tartozó jogszabályi feltételek ellenőrzése, melyet az eljárás alá vont elmulasztott ellenőrizni, amely önmagában a mulasztásban megnyilvánuló szabálysértés, így e körben gondatlan elkövetés fogalmilag kizárt.

A Fegyelmi Tanács a fentiekkel kapcsolatban a vezető fegyelmi biztos álláspontját a körben is osztotta, hogy abban az esetben nincs szükség külön megbízási szerződés és tényvázlat felvételére, ha az az okirat, melyet a felek ekként is elfogadnak, maradéktalanul tartalmazza a megbízási szerződés szükséges elemeit és azon teljeskörű tájékoztatást, amelyek fényében a felek megalapozott döntést hozhatnak. A Fegyelmi Tanács a rendelkezésre álló iratokból azt tudta megállapítani, hogy eljárás alá vont ügyvéd nem hívta fel az ügyfelek figyelmét az elővásárlási joggal kapcsolatos esetleges jogkövetkezményekről, a birtokbalépés és az ingatlan felújításával járó elszámolás mikéntjéről, módjáról az elővásárlási jog gyakorlása esetén. E körben a Fegyelmi Bizottság álláspontja szerint is hiányoztak az adásvételi szerződésből a megbízási szerződés és a teljeskörű tájékoztatás szükséges elemei, melynek okán eljárás alá vont ügyvédnek nem sikerült egyéb módon bizonyítania ezek meglétét, amely magatartásával megsértette az Üttv. 29. §-ában foglalt előírásokat.

A Fegyelmi Tanács azonban a vezető fegyelmi biztos megállapításával ellentétben azt igazoltnak látta, hogy eljáró ügyvéd felhívta a bejelentők figyelmét arra, hogy az elővásárlási jog gyakorlása jogkövetkezményként elszámolási igényt teremthet a bejelentők részére, hiszen a bejelentők maguk nyilatkoznak úgy, hogy eljárás alá vont ügyvéd azt a tájékoztatást adta nekik, hogy elkezdhetik a felújítást, csak a számlákat őrizzék meg, mert ha valaki igényt tart rá, ki kell fizetnie az összes költségüket. Ekként a jogkövetkezményről a bejelentőknek tisztában kellett lenniük, azonban az elszámolás módja, menete tekintetében a Fegyelmi Tanács álláspontja szerint a tájékoztatás e körben sem volt teljeskörű.

A fentebb írt tényállás alapján megállapítható, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a fenti magatartásaival megsértette az Üttv. 1. § (3) bekezdésében és az Üttv. 29. §-ban foglaltakat.

Eljárás alá vont ügyvéd a fentebb részletezett magatartásával **2 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget** követett el, mert magatartása az alábbi jogszabályi és kamarai szabályzati rendelkezéseket sérti.

Az Üttv. 1. § (3) bekezdése alapján:

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

Az Üttv. 29. § alapján:

„(1) A megbízási szerződést írásba kell foglalni, kivéve, ha az csak jogi tanácsadásra irányul.

(2) Az (1) bekezdés szerinti írásba foglalás elmaradása a megbízási érvényességét nem érinti, de ilyen esetben a megbízási tartalmának bizonyítása a megbízottat terheli.

(3) Az okiratszerkesztésre és az ahhoz kapcsolódó jogi képviselő ellátására irányuló megbízási szerződés tartalmi elemeit az okiratot szerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett szerződés is tartalmazhatja.”

A Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvéd javára értékelte, hogy a tárgyaláson a fegyelmi felelősségét tényleg elismerte, valamint, hogy az első esetben elkövetett hibáját igyekezett orvosolni, illetve azt a körülményt, hogy több, mint két évtizede kifogásmentesen végez ügyvédi tevékenységet.

A Fegyelmi Tanács a fenti körülmények mérlegelésével, az általa kiszabott büntetést tartotta a fegyelmi vétséggel arányban állónak.

Jelen határozat az Üttv. 114. §, 107. § a) pontjának, a 116/A. § rendelkezéseiben, a FESZ 42.2. pontján, a jogkövetkezmény tekintetében az Üttv. 108. § b) pontján alapul.

A Fegyelmi Tanács felhívja az eljárás alá vont ügyvéd figyelmét az Üttv. 22. § (1) bekezdés g) pontjában és a 149. § (1) bekezdés b) pontjában, valamint a (6) bekezdésben 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 fent kifejtettekre tekintettel döntött az eljárás költségeinek viseléséről a FESZ 40.2. a) pontja alapján. A határozat elleni jogorvoslati lehetőség az Üttv. 135. § rendelkezéseiben alapul. A fellebbezést az elektronikus portálon (e-papíron) keresztül, „kamarai ügyintézés” témacsoport, „egyéb fegyelmi tárgyú ügyek” ügycsoport alatt a Pécsi Ügyvédi Kamarához címezve kell előterjeszteni.

Pécs, 2023. november hó 14.

Záradék. A döntés 2024.01.04. napján emelkedett jogerőre.