

Tárgy: ügyvédi mulasztás, szakszerűtlen okiratszerkesztés

**Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: 2024. F. 204/13.

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa [...] volt budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban **2024. december 9. 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 volt ügyvéd 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért

600.000.-Ft, azaz Hatszázezer forint pénzbírság

fegyelmi büntetéssel sújtja.

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

I n d o k o l á s

A bejelentés és az előzetes vizsgálat:

H.H. bejelentő jogi képviselője útján 2024. február 29-én a Budapesti Ügyvédi Kamarához intézett bejelentésében az eljárás alá vont volt ügyvéd okiratszerkesztéssel kapcsolatos ügyvédi tevékenységből eredő kötelezettségszegését kifogásolta.

A vezető fegyelmi biztos az Üttv. 107. §-ban meghatározott fegyelmi vétség gyanúja miatt az előzetes vizsgálatot hivatalból elrendelte. Ezzel azonos időben felhívta az eljárás alá vont volt ügyvéd figyelmét, hogy a vizsgálathoz szükséges iratokat (különösen megbízási szerződés, letéti szerződés, hatósági és bírósági határozatok stb.), továbbá az ügyre vonatkozó észrevételeit 8 napon belül jogosult a kamarának megküldeni. Az eljárással összefüggésben minden lényeges kioktatást magában foglaló iratot kézbesített az eljárás alá vont ügyvédnek a bejelentéssel együtt. A felhívást tartalmazó irat „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza a Budapesti Ügyvédi Kamarához. Az eljárás alá vont volt ügyvéd iratot nem csatolt, észrevételt nem tett.

A fegyelmi biztos az előzetes vizsgálatot 3 hónappal meghosszabbította, majd fegyelmi eljárást kezdeményezett és erről az eljárás alá vont volt ügyvédet postai úton értesítette. Az eljárás alá vont ügyvéd a postai küldeményt nem vette át, az ismételten „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza a Budapesti Ügyvédi Kamarába.

A Fegyelmi Tanács a tárgyalást kitűzte, a tárgyalásra szóló idézés az eljárás alá vont volt ügyvéd részéről ugyancsak „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza.

A fegyelmi biztos végindítványa:

A fegyelmi biztos végindítványában 2 rendbeli szándékos fegyelmi vétségben kérte marasztalni az eljárás alá vont volt ügyvédet azon indok alapján, hogy az ingatlan adásvételi szerződést szakszerűtlenül készítette el (a jogügylet időpontjában fennálló tartozás pontos összegét nem rögzítette a szerződésben, a vételár meghatározása, az ingatlan tehermentesítése, a tulajdonjog átruházási rendelkezések ellentmondások, zavarosak), továbbá úgy adta ki a letétből a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt, hogy nem ellenőrizte a teljes vételár teljesítését, illetve az ingatlan teljes tehermentesítését.

Ezért az eljárás alá vont volt ügyvéddel szemben a kizárás fegyelmi büntetés kiszabását kezdeményezte 10 évi időtartamra.

A tényállás:

A [...] hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban tulajdonosa H.M-né, holtig tartó haszonélvezője H.M. volt. A tulajdonos 2008. évben lakáscélú hitelszerződést kötött a [...] Bank Zrt-vel. A tulajdonos a Bankkal szemben fennálló fizetési kötelezettségének nem tett eleget, így a bank végrehajtási eljárást indított ellene 14.054.188.-Ft főkövetelés és járulékaik erejéig. A végrehajtási eljárás megindítását az önálló bírósági végrehajtó az akkor az adós tulajdonában álló ingatlan tulajdoni lapjára bejegyeztette. A kölcsönszerződésből eredő követelést a bank a P. Zrt-re engedményezte, majd a P. Zrt. 2018. évben az E. Zrt-re engedményezte tovább.

A tulajdonos és az A. Kft. 2021. február 23-án teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt „Együttes megállapodást” kötöttek, mely szerint a 2021. február 23-án lekért tulajdoni lap alapján bejegyzett tartozások összege alapján megállapított vételáron az A. Kft. az ingatlant megvásárolja.

A tulajdonos adásvételi szerződést kötött az A. Kft-vel. Az adásvételi szerződést az eljárás alá vont volt ügyvéd készítette és ellenjegyezte. A szerződés III. pontja szerint az „ingatlan kölcsönösen kialakított vételára 10.000.000.-Ft”. Rögzítették a felek, hogy a vételár az ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi. Az adásvételi szerződés IV. pontja részletezi az ingatlan jogi helyzetét, így a végrehajtási és haszonélvezeti jogot, valamint ezt meghaladóan a per-, teher- és igénymentességért szavatosságát vállalt, mint eladó. A szerződő felek megállapodása szerint a vételár akként kerül kifizetésre, hogy a vevő a teljes vételárat kitevő 10.000.000.-Ft vételárból a szerződésben felsorolt terheket törölteti, így az ingatlan teljes tehermentesítését elvégzi. Az eladó kijelentette a szerződés V. pontban foglaltak szerint, hogy a vételárnak ilyen módon történt megfizetését kifejezetten elfogadja és elismeri szerződésszerű teljesítésnek. A szerződés V. pontja szerint „Felek kifejezetten rögzítik, hogy az ingatlan vételárának teljes megfizetésének, az ingatlan teljes tehermentesítését tekintik”. A vevő kötelezte magát arra, hogy eljár a végrehajtónál és a 10.000.000.-Ft vételárból a tartozásokat rendezi, így az ingatlan teljes tehermentesítését elvégzi. Az adásvételi szerződés alapján a vevő tulajdonjogának függőben tartását kérték a földhivaltól. Az eljárás alá vont volt ügyvéd a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges okiratot letétbe vette, melyet azzal a feltétellel volt joga a földhivatalba benyújtani vagy kiadni a vevőnek, hogy a vevő az ingatlanon fennálló minden tartozást kiegyenlített.

A földhivatal a végrehajtói iroda által 2021. március 11-én benyújtott megkeresés alapján a végrehajtási jogot törölte az ingatlan tulajdoni lapjáról.

Az A. Kft. tulajdonjogát a 2021. március 17-én a földhivatalba benyújtott kérelem alapján bejegyezték. H.M. 2023. július 2-án elhunyt. Holtig tartó haszonélvezeti jogát T.I.F. és F.Cs.N. kérelme alapján törölte a földhivatal. 2021. szeptember 7-től kezdődően az ingatlannak tulajdonosa T.I.F. és F.Cs.N.

Az E. Zrt., mint a végrehajtást kérő, a [...] Bank Zrt. végrehajtási jogában jogutód közlése szerint 2023. szeptember 20-án a bejelentő tartozásának összege 12.834.873.-Ft volt.

A Fegyelmi Tanács előtt a határozat meghozataláig tisztázatlan okból még jelenleg is fennáll ismeretlen összegben hátralékos tartozás. A végrehajtó előtt a bejelentővel szemben az engedményezett [...] Bank Zrt. által nyújtott hitel megfizetése iránt máig folyik a végrehajtás.

Annak ellenére és tekintettel arra, hogy az eljárás alá vont volt ügyvéd teljességgel elzárkózott a Fegyelmi Tanáccsal való együttműködéstől, a Fegyelmi Tanács tisztázni kívánta a végrehajtási jog törléséhez szükséges nyilatkozatot kibocsátó dr. N.E. helyettes végrehajtó személyét, az esetleges adósi, vagy vevői befizetés tényét. A bejelentést megelőzően a bejelentő jogi képviselője megkereste ebben a kérdésben a Magyar Bírósági Végrehajtói Kart. Megkeresése annak feltárására irányult, milyen esemény indította a (...) Végrehajtói Irodát a végrehajtási jog törlése iránti megkeresés kiadására 2021. február 23-án, továbbá ki dr. N.E. végrehajtó helyettes, a törléshez szükséges irat aláírója.

A MBVK megtagadta a válaszadást. Ezt követően a Fegyelmi Tanács is megkereste a Magyar Bírósági Végrehajtói Kart, azonban érdemi választ a jogszabályokból történt kioktatást meghaladóan nem adott a MBVK.

A bejelentővel szemben kezdeményezett végrehajtást Sz.A. végrehajtó foganatosította, a végrehajtási jogot ő jegyeztette be az ingatlan tulajdoni lapjára. Sz.A-t dr. H.Z.Cs. végrehajtó helyettesítette 2021. március 15-ig. Sz.A. végrehajtó ügyeit 2021. március 16-tól dr. E.Zs. Végrehajtói Irodája vette át és folytatta. A végrehajtási jog törléséhez szükséges iratot 2021. február 23-án a Sz.A. végrehajtó helyetteseként eljáró (...) Végrehajtói Irodája adta ki dr. N.E. végrehajtó helyettes aláírásával. Dr. E.Zs. Sz.A. végrehajtó előtt folyamatban volt végrehajtási ügyek folytatásáról gondoskodó végrehajtó tájékoztatása szerint a jelen üggyel kapcsolatos dokumentáció nem áll rendelkezésére, a végrehajtási jog törlésének indoka a rendelkezésére álló iratanyagból nem derült ki. Az A. Kft. dr. E.Zs. végrehajtó felhívásai ellenére sem igazolta a 10.000.000.-Ft eladónak vagy a végrehajtnak történt kifizetését.

Összegezve az eljárás alá vont volt ügyvéd viszonylatában és vélhető ismeretében, valamint tudatában az eseményeket:

- adásvételi szerződés 2021. március 10.
- törlés iránti végrehajtói irat benyújtva 2021. március 11.
- adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartáshoz történő benyújtása 2021. március 17.

A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:

A Fegyelmi Tanács megállapította, hogy az eljárás alá vont volt ügyvéd 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el azért, hogy a szerződés tartalma ellentmondásos és értelmezhetetlen.

A 2017. évi LXXVIII. tv. (Üttv.) 107. § a) pontja 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 köteletségét szándékosan vagy gondatlanságból megszegi.

2013. évi V. tv. (Ptk) 6:215. § határozza meg az adásvételi szerződés alapvető tartalmi elemeit, így az adásvételi szerződés létrejöttének feltétele a felek megállapodása a dolog vételárában. A dolog vételárát ugyan a felek szabadon határozhatják meg, azonban annak pontosan definiálnak kell lennie. Ellenkező esetben a bizonytalanság okán a pontos teljesítés a vevővel szemben nem várható el, és jelentős vagyonszerzéshez is vezető vitát eredményezhet a pontatlanság. Jelen esetben az adásvételi szerződésben meghatározott vételár nem egyértelmű, ellentmondásos. A szerződés III. pont szerint „Az ingatlan kiakudott vételára 10.000.000.-Ft.” A IV. pont rögzíti, hogy a végrehajtás 14.054.188.-Ft és járulékai. Az V. pont alapján a vevő úgy tesz eleget a teljes vételár fizetési kötelezettségének, hogy a teljes vételárat kitevő 10.000.000.-Ft vételárból a IV. pontban meghatározott terheket törölteti. Az eljárás alá vont volt ügyvéd mulasztása abban áll, hogy nem tisztázta a 2021. március 10-én aktuális végrehajtási összeg nagyságát, így nem volt arra figyelemmel, hogy egyáltalán kifutja-e a tehermentesítés a 10.000.000.-Ft vételárként meghatározott összegből. Ez és az ezzel összefüggő szerződésben meghatározott rendelkezések ellentmondásosak, kezelhetetlenek. Mindebből következően a Fegyelmi Tanács megállapította, hogy az eljárás alá vont volt ügyvéd megsértette az Üttv. 1. § (3) bekezdésében meghatározott azon kötelezettségét, hogy az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolni. Ezáltal megállapította, hogy az eljárás alá vont volt ügyvéd 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget elkövetett.

A Fegyelmi Tanács nem osztotta a fegyelmi biztos azon álláspontját, hogy az eljárás alá vont volt ügyvéd további 1 rendbeli fegyelmi vétséget követett el azáltal, hogy úgy adta ki a letétből a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt, hogy nem ellenőrizte a teljes vételár teljesítését, illetve az ingatlan teljes tehermentesítését.

Az adásvételi szerződésből megállapíthatóan annak napján, 2021. március 10-én még a végrehajtási jog olvasható volt a tulajdoni lapról, az adásvételi szerződés benyújtásának napján, 2021. március 17-én a 2021. március 11-én az ingatlan-nyilvántartásba beadott törlés iránti kérelem már széljegyen volt, melyet bizonyít annak iktatási száma.

Nyilvánvalóan a törlési nyilatkozat tartalmának megismerését követően adta ki letétjéből az eljárás alá vont volt ügyvéd a vevőnek a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatot magában foglaló okiratot. A dologi letéti szerződés szerint a letéteményes ügyvéd a címzettnek akkor adja ki a letétet és nyújtja be az illetékes földhivatalhoz, amikor az ingatlan teljes vételára kifizetésre került, azaz az ingatlan tehermentesítése megtörtént. Abból a tényből, hogy a végrehajtó törlési engedélyt ad ki, egyértelműen következtetni lehet arra, hogy a tehermentesítés megtörtént. Olyan rendelkezése nem volt a letéti szerződésnek, hogy akkor adható ki az okirat a letétből, amennyiben a végrehajtási jog a tulajdoni lapról ténylegesen eltűnik. Ezt támasztja alá az adásvételi szerződés VII. pont negyedik bekezdése, miszerint a „felek az ingatlan tehermentesítésének azt a jogi helyzetet jelenti, amikor a terhek jogosultjának járó összeget a Vevő a jogosultnak és a végrehajtónak megfizette.” A Pp. 323. § (3) bek. alapján a végrehajtó által kiállított okirat közokirat, amely teljes bizonyító erővel bizonyítja a közokirattal tanúsított adatok és tények valóságát. Az okirat alapján a Földhivatal a végrehajtási jogot törölte, mely tény arra alkalmas volt, így az eljárás alá vont volt ügyvédben ezzel ellenkező gondolat sem merülhetett fel.

A Fegyelmi Tanács az Üttv. 108. § b) pont alapján büntetésként a pénzbírság kiszabását alkalmazta, melynek összegét az Üttv. 109. § (2) a) pontja alapján határozta meg, ugyanis ezt a szankciót találta arányosnak az elkövetett fegyelmi vétséggel.

A büntetés kiszabásánál és mértékének meghatározása során a Fegyelmi Tanács enyhítő körülményt nem talált. Súlyosító körülményként értékelte azt a tényt, hogy az eljárás alá vont volt ügyvéddel szemben 2019. évtől kezdődően 10 ügyben szabott ki a Fegyelmi Tanács büntetést fegyelmi vétség elkövetése okán, valamint egy eljárást felfüggesztett büntető eljárás jogerős befejezéséig, és további fegyelmi eljárás is folyamatban van vele szemben. Ugyancsak súlyosító körülmény az eljárás alá vont volt ügyvéddel szemben az a tény, hogy eljárása alkalmas az ügyvédi hivatással szemben a bizalom megingatására és ez az ügyvédi kar tagjai számára jelentős egzisztenciális veszélyt rejt magában.

A Fegyelmi Tanács az átalányköltség kérdésében a 20/2018. (XI.26.) MÜK szabályzat a fegyelmi eljárásról (FESZ) 40.2.a) pont alapján határozott.

A Fegyelmi Tanács határozata 2025. március 10. napján jogerős és végrehajtható.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2024. F. 204.)