

Pest Vármegyei  
Regionális Fegyelmi Bizottság  
Fegyelmi Tanácsa  
1132 Budapest Visegrádi u.3. II/1.  
levelezési cím: 1363 Budapest, Pf.6.  
T: 06-1-475-0844,-45, Fax:-46  
E-mail: panasz@muk.hu

F.17/2024.  
(2024.06.21.)

A Pest Vármegyei Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa a dr. Eljárás alá vont ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a 2024. június 21. napján megtartott nem nyilvános fegyelmi tárgyaláson, zárt ülésben meghozta, majd kihirdette az alábbi

#### f e g y e l m i   h a t á r o z a t o t :

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy dr. Eljárás alá vont ügyvéd elkövetett az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017.évi LXXVIII. törvény (Üttv) 107.§ a) pontjába ütköző kettő rendbeli gondatlan fegyelmi vétséget, ezért vele szemben az Üttv.108.§ b) pontja szerint 400.000 Ft, azaz négyszázezer forint pénzbírság fegyelmi büntetést szab ki, továbbá az eljárási költséget 80.000 Ft, azaz nyolcvanezer forint összegben állapítja meg.

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet, hogy a határozat jogerőre emelkedését követő 15 napon belül fizesse meg a 400.000 Ft, azaz négyszázezer forint pénzbírság összegét és a 80.000 Ft (nyolcvanezer forint) átalányköltséget a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara pénztárába vagy banki utalással teljesítse a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11713005-20403120 sz. bankszámlára, az ügyszámra való hivatkozással.

A határozat ellen annak kézbesítésétől számított 15 napon belül az eljárás alá vont ügyvéd és a fegyelmi biztos az elsőfokú fegyelmi tanácsnál benyújtandó, a másodfokú fegyelmi tanácshoz címzett, indokolt fellebbezést terjeszthet elő az elektronikus kapcsolattartás szabályai szerint (Üttv. 135.§ (1) bekezdése).

A területi kamara elnöke a fegyelmi biztost fellebbezés előterjesztésére utasíthatja. (Üttv. 135.§ (2) bekezdése.)

A fellebbezésben elő kell terjeszteni annak indokait is. A fellebbezésben akkor lehet új tényre vagy bizonyítékra hivatkozni, ha a fellebbező az elsőfokú eljárásban arra önhibáján kívül nem hivatkozott.

#### I n d o k o l á s

A Fegyelmi Tanács a lefolytatott bizonyítás, valamint a rendelkezésére álló iratok alapján az alábbiakat állapította meg az F.17/2024. számon egyesített F.17/2024. és F.29/2024. számú ügyben:

#### I.

Az eljárás alá vont ügyvéd adatai:

#### II.

Az eljárás fontosabb eseményei:

#### 1./ Bejelentések

#### 1. Bejelentés: F.17/2024.számú ügy:

1.bejelentő a Magyar Ügyvédi Kamarához küldött és illetékességéből a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamarához áttett bejelentésében dr. Eljárás alá vont ügyvéd ügyvédi tevékenységét sérelmezte. Meghatalmazta fiát az ügyintézésre, aki meghatalmazást adott dr. meghatalmazott ügyvéd irodájának a képvisellete ellátására. A bejelentő okiratokat, előszerződéseket, szerződést is csatolt. Előadta, hogy 2019. szeptember 24. napján ingatlan adásvételi előszerződést kötött az egyik helyrajzszám alatt nyilvántartott ingatlanra, amely

szerződés 2020. június 3. napján módosításra került, miszerint az egyik hrsz-ú lakásingatlan helyett a másik hrsz-ú lakás megvásárlásra kerül sor.

A bejelentő 2021. augusztus 24. napján ingatlan adásvételi szerződést kötött az ST Kft. eladóval. A bejelentő utóbb az eladó javára egyoldalúnak találta a szerződést.

Az adásvételi szerződés 1. pontja rögzíti, hogy a szerződés tárgya a majdani hrsz-ú nettó m2 alapterületű lakásingatlan, a hozzá tartozó eszmei hányaddal, valamint az alapító okirat szerinti helyiségekkel.

Az adásvételi szerződés a tulajdoni lap III. teher lapján szereplő ingatlan-nyilvántartási adatokat nem tartalmazza.

Az adásvételi szerződést dr. Eljárás alá vont szerkesztette és ellenjegyezte.

Az adásvételi szerződés nem került benyújtásra az illetékes földhivatalhoz.

#### Előzetes vizsgálat:

A bejelentésben foglaltak alapján a vezető fegyelmi biztos az ügyben az előzetes vizsgálati eljárást 2024. március 4. napján elrendelte. Az előzetes vizsgálatot elrendelő határozatban az eljárás alá vont ügyvéd figyelmét felhívta arra, hogy az FE 14.2.c pontja alapján a vizsgálat lefolytatásához szükséges iratokat 8 napon belül köteles, a bejelentésre tett észrevételeit pedig jogosult az ügyvédi kamarának megküldeni.

Az eljárás alá vont ügyvéd igazoló jelentést nem terjesztett elő, iratokat nem csatolt.

#### Fegyelmi eljárás elrendelése:

A vezető fegyelmi biztos a bejelentésben foglaltak és a csatolt okiratok alapján a 2024. május 16. napján kelt határozattal fegyelmi eljárást kezdeményezett a 2021. augusztus 24. napján kelt, az ST Kft. mint eladó és a bejelentő, mint vevő között létrejött adásvételi szerződésre figyelemmel, hivatkozva arra, hogy az adásvételi szerződés 1. pontja rögzíti, hogy a szerződés tárgya a majdani hrsz-ú nettó m2 alapterületű lakásingatlan, a hozzá tartozó eszmei hányaddal, valamint az alapító okirat szerinti helyiségekkel.

Az adásvételi szerződés aláírásának napján az alap helyrajzszámú telek ingatlant földhivatali szám alatt nagyösszegű Ft kölcsön erejéig jelzálogjog és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terhelte. Az adásvételi szerződés a tulajdoni lap III. teher lapján szereplő ingatlan-nyilvántartási adatokat nem tartalmazza, erről a vevő tájékoztatást nem kapott.

Az adásvételi szerződés 2.6. pontja szerint a szerződést kötő felek az Inyvtv. 47/A § (1) bekezdés b) pontja szerint a tulajdonjog bejegyzési engedély előterjesztéséig az eljárás függőben tartását kérték. Az adásvételi szerződés nem került benyújtásra az illetékes földhivatalhoz.

A vezető fegyelmi biztos álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd a tájékoztatási kötelezettségének nem tett eleget, a tulajdoni lapot nem ellenőrizte, nem adott tájékoztatást a teherről, a jogügylet kockázatáról. Az eljárás alá vont ügyvéd megszegte az Üttv. 1. § (3) bekezdésébe, a 42. §-ba és a 45.§-ba foglalt szabályokat, ezzel 1 rb. gondatlan fegyelmi vétséget valósított meg. Továbbá álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd megszegte az ÜESZ 12.3. pontja szerinti iratcsatolási kötelezettségét, ezzel 1. rb szándékos fegyelmi vétséget valósított meg.

A vezető fegyelmi biztos mindezekre figyelemmel indítványozta, hogy az eljáró Fegyelmi Tanács állapítsa meg, hogy az eljárás alá vont ügyvéd 1. rb. gondatlan és 1 rb. szándékos, az Üttv. 107. § a) pontjába ütköző fegyelmi vétséget követett el és ezek miatt az Üttv. 108. § b) pontja szerinti pénzbírság fegyelmi büntetés kiszabására tett indítványt, továbbá kérte kötelezni az eljárás alá vont ügyvédet a fegyelmi eljárással felmerülő költségek megtérítésére.

A vezető fegyelmi biztos indítványozta ezen üggyhöz egyesíteni a 29/2024. számú ügyet a FESZ 28.2 pont alapján és a 30.1 pont alapján.

#### 2. Bejelentés F.29/2024. ügy

2.bejelentő 2024. március 21. napján a Kamarához érkezett bejelentésében dr. Eljárás alá vont ügyvéd ügyvédi tevékenységét sérelmezte.

A bejelentésében előadta, hogy a Pest Vármegyei Rendőrkapitányságon feljelentést tett csalás miatt.

A feljelentés az ingatlan építése kapcsán történt, amelyre dr. Eljárás alá vont ügyvéd szerkesztett és ellenjegyzett okiratot, azonban a telek nem az eladó tulajdonát képezte.

Állítása szerint több tízmillió forintot kifizetett, az eladó cég csődbe ment, és tudomása szerint fizetéseképtelen.

A bejelentő csatolta az SC Kft.-vel, mint eladóval 2021. április 16. napján kötött ingatlan adásvételi előszerződést, a csatolt okirat szerint az előszerződést az SC Kft. mint eladó és 2.bejelentő vevő kötötte egymással, viszont a hrsz-ú ingatlan tulajdonosa az adásvételi előszerződés megkötésekor az ST Kft. volt.

#### Az előzetes vizsgálat elrendelése:

A bejelentésben foglaltak alapján a fegyelmi biztos az ügyben az előzetes vizsgálati eljárást 2024. március 21. napján elrendelte. Az előzetes vizsgálatot elrendelő határozatban az eljárás alá vont ügyvéd figyelmét felhívta arra, hogy az FE 14.2.c pontja alapján a vizsgálat lefolytatásához szükséges iratokat 8 napon belül köteles, a bejelentésre tett észrevételeit pedig jogosult az ügyvédi kamarának megküldeni.

#### Igazoló jelentés:

Az eljárás alá vont ügyvéd igazoló jelentést terjesztett elő, igazoló jelentéséhez azonban az ügyhöz kapcsolódó iratokat nem csatolta. Fegyelmi felelősségét nem ismerte el.

Igazoló jelentésben előadta, hogy a panaszos és az SC Kft. 2021. április 16.-án, három évvel ezelőtt kötött ingatlan adásvételi előszerződést. Az előszerződés 2. pontjában egyértelműen rögzítésre került a jogügylet tárgya, az ingatlanon felépítésre kerülő társasházak közül a majdani helyrajzszámú lakásingatlan. Tekintettel arra, hogy a telek hrsz-ú ingatlanon összesen 14 darab, egyenként 6 lakásos önálló társasház került felépítésre, azok ingatlan-nyilvántartási feltüntetése – a korábbi tapasztalatok alapján is – csak úgy volt megvalósítható, hogy az ingatlan tulajdonosa valamennyi társasház részére egyenként földhasználati jogot biztosított, ezt követően kerülhetett előterjesztésre az ugyancsak elkészült épületfeltüntetési vázrajz, majd egyenként a társasházi alapító okiratok. Ez utóbbiak bejegyzéséhez volt szükség használatbavételi engedélyre, amelyet az építető a közműszolgáltatók már akkor közel másfél éves késlekedése miatt nem tudott beszerezni.

Az igazoló jelentés szerint a vevő a fenti körülményről tájékoztatást kapott, az előszerződés 1. pont 2. bekezdése e körben pontos, továbbá a 2. pontban is részletesen és pontosan körülírásra került, hogy mi a szerződés tárgya. Az eljárás alá vont ügyvéd szerint a vevő nem azért nem jutott hozzá a mai napig a lakásingatlanhoz, mert annak biztosítására az előszerződés nem volt alkalmas, hanem azért, mert több okból az építető az egyébként többségében elkészült lakásingatlanok használatbavételi engedélyét nem tudta beszerezni és ezzel megakadt az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési eljárás.

#### A fegyelmi eljárás elrendelése

A fegyelmi biztos F.29/2024. számon 2024. május 14. napján kelt határozatával a fegyelmi eljárást elrendelte, határozatában hivatkozott arra, hogy eljárás alá vont ügyvéd igazoló jelentést terjesztett elő, igazoló jelentéséhez azonban az ügyhöz kapcsolódó iratokat nem csatolt, fegyelmi felelősségét nem ismerte el, mert álláspontja szerint nem az általa szerkesztett okirat hibája miatt nem kerültek átadásra a társasházi lakásingatlanok.

A 2.bejelentő által csatolt okirat szerint az előszerződést az SC Kft. mint eladó és 2.bejelentő vevő kötötte egymással, viszont a telek hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja alapján tényként megállapítható, hogy az ingatlan tulajdonosa az adásvételi előszerződés megkötésekor, a szerződésben rögzítettekkel ellentétben nem az SC Kft. volt, hanem az ST Kft.

A fegyelmi biztos álláspontja szerint a bejelentésben foglaltak és a csatolt okiratok alapján megállapítható, hogy az eljárás alá vont ügyvéd megszegte az Üttv. 1. § (3) bekezdésébe, a 42. §-ban és a 45.§-ban foglalt szabályokat, az ingatlan-nyilvántartási adatok ellenőrzését elmulasztotta, az általa szerkesztett adásvételi előszerződés az ingatlan-nyilvántartási adatokkal nem egyező módon rögzítette a telek hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tulajdonosát.

A fegyelmi biztos álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd terhére kell értékelni, hogy az adásvételi előszerződés nem tartalmaz a társasházi lakás ingatlan leendő vevője felé megfelelő tájékoztatást egyrészt arról, hogy a telekingatlan tulajdonosa és az építető/beruházó nem ugyanaz a cég, másrészt arról, hogy a leendő társasházi lakás tulajdonosok nem szereznek résztulajdont a telekingatlanból, hanem a telek tulajdonosa fog - a tervek szerint - a felépülő társasházak javára földhasználati jogot alapítani.

A fegyelmi biztos a fentiek alapján indítványozta, hogy az eljáró Fegyelmi Tanács állapítsa meg, hogy az eljárás alá vont ügyvéd 1. rb. gondatlan és 1 rb. szándékos az Üttv. 107. § a) pontjába ütköző fegyelmi vétséget követett el.

Indítványozta továbbá, hogy a fegyelmi tanács ezen fegyelmi vétségek miatt az Üttv. 108. § b) pontja szerinti pénzbírság fegyelmi büntetést szabjon ki, valamint kötelezze a fegyelmi eljárásról szóló módosított 20/2018. MÜK szabályzat 40.2. a) pontja alapján 80.000,- Ft összegű költségátalány megfizetésére a Pest Megyei Ügyvédi Kamara pénztárába.

## 5. Az eljárások egyesítése

A Fegyelmi Tanács 2024. május 22. napján kelt határozattal az Üttv. 127. § (1) bekezdése szerint tárgyalás tartása nélkül a dr. Eljárás alá vont ügyvéd ellen indult F.17/2024. számú ügghöz egyesítette a dr. Eljárás alá vont ügyvéd ellen indult F.29/2024. számú fegyelmi ügyet.

A Fegyelmi Tanács az egyesítő határozatában rögzítette, hogy az ügyek együttes elbírálása az eljárások tárgyára, az eljárás alá vont ügyvéd személy azonosságára való tekintettel indokolt, továbbá a tényállás tisztázása érdekében szükséges az ügyek egyesítése. A fegyelmi eljárások egyesítésére a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018.(XI.26.) MÜK szabályzat lehetőséget ad, az egyesítésre a FE 28.2 pont alapján és a 30.1 pont alapján került sor.

## 6. Tárgyalás

A Fegyelmi Tanács 2024. június 22. napján tartott tárgyalást, amelyen az eljárás alá vont ügyvéd nem jelent meg.

A fegyelmi tárgyaláson a fegyelmi biztos az indítványát fenntartotta, ismertetésre kerültek a rendelkezésre álló és a bejelentők jogi képviselője által benyújtott dokumentumok.

A tárgyaláson személyesen megjelent 2.bejelentő, továbbá megjelent dr. meghatalmazott ügyvéd 1.bejelentő és 2.bejelentő képviseletében.

A tanúként meghallgatott 2.bejelentő fenntartotta a bejelentésében foglaltakat, előadta, hogy felszámolási eljárás indult mindkét kft. ellen, a felszámolási eljárásokba bejelentkezett. A feljelentése alapján a Pest Vármegyei Rendőr-Főkapitányság helyi Rendőrkapitányság Vizsgálati Osztályán van folyamatban bü. számon a büntető eljárás, de a büntetőügyben eljárási cselekményről tájékoztatást nem kapott.

A bejelentők jogi képviselője dr. meghatalmazott ügyvéd csatolta a végzéseket, amelyekkel igazolta, hogy az SC Kft. ellen a Budapest Környéki Törvényszék számú végzésével, és az ST Kft. ellen a Budapest Környéki Törvényszék számú végzésével indult felszámolási eljárás.

A fegyelmi biztos a tárgyaláson tett végindítványában 2 rendbeli gondatlan fegyelmi vétség elkövetésének megállapítását indítványozta a tájékoztatási kötelezettség elmulasztása miatt és egy rendbeli szándékos fegyelmi vétség elkövetésének megállapítását indítványozta az irat csatolási kötelezettség elmulasztása miatt, és ezek alapján az Üttv. 108.§ b) pontja alapján pénzbírság kiszabására tett indítványt. A súlyosító körülményekre tekintettel – az okiratszerkesztés körében az alapvető ügyvédi szabályok megsértése miatt, és a fegyelmi előzményekre figyelemmel - a középértéket meghaladó összegű pénzbírság kiszabását indítványozta, valamint kötelezni kérte eljárás alá vont ügyvédet a 80.000 Forint költségátalány megfizetésére.

### III. Tényállás

A Fegyelmi Tanács a rendelkezésére álló okiratok, a Fegyelmi Tanács által hivatalból észlelt adatok alapján, továbbá az eljárás alá vont ügyvéd korábbi írásbeli nyilatkozata, a meghallgatott tanú és a bejelentők jogi képviselője nyilatkozata alapján az alábbi tényállást állapította meg a jogilag releváns tényekre vonatkozóan:

Az ST Kft. mint eladó és 1.bejelentő 2019. szeptember 24. napján ingatlan adásvételi előszerződést kötött a telek hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanra, amely 2020. június 3. napján módosításra került, miszerint az egyik hrsz. lakásingatlan helyett a másik hrsz-ú lakás megvásárlásra kerül sor.

Az ingatlanra a „végleges” adásvételi szerződés aláírására 2021. augusztus 24. napján került sor.

A bejelentő az ingatlan vételáraként három részletben, összesen sok Ft vételárrészt megfizetett az eladó részére.

Az adásvételi szerződést dr. Eljárás alá vont készítette és ellenjegyezte.

A vevő tulajdonjogának bejegyzésére nem került sor a társasházalapítás folyamatának megszakadása miatt.

Az SC Kft. és az ST Kft. felszámolás alá került.

Az SC Kft. mint eladó és 2.bejelentő vevő 2021. április 16. napján a telek hrsz-ú, összesen nagy m<sup>2</sup> alapterületű kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlanon épülő társasházak közül a majdani hrsz-ú lakásingatlanra előszerződést kötött.

A telek hrsz-ú ingatlan tulajdonosa az adásvételi előszerződés megkötésekor, a szerződésben rögzítettekkel ellentétben nem az SC Kft. volt, hanem az ST Kft.

Az adásvételi előszerződést dr. Eljárás alá vont készítette és ellenjegyezte.

A vevő tulajdonjogának bejegyzésére nem került sor, nem készült vele további szerződés.

A társasházalapítás folyamata megszakadt.

Az SC Kft. és az ST Kft. felszámolás alá került.

### IV. Döntéshozatal

A Fegyelmi Tanács megállapította, hogy a fegyelmi biztos indítványa részben alapos.

A Fegyelmi Tanács 2 rendbeli gondatlan fegyelmi vétség elkövetését állapította meg.

A fegyelmi eljárás tárgyát a 2021. augusztus 24. napján az ST Kft. mint eladó és 1.bejelentő vevő által megkötött szerződés képezte, mert a 2019. szeptember 24. napján kelt előszerződés és a 2020. június 3. napján módosított előszerződés vonatkozásában a fegyelmi felelősségre vonás lehetősége elévült az Üttv. 112.§ (2) bekezdés c) pontjára figyelemmel, mivel az elévülés kezdő időpontjától számítottnan a bejelentés beérkezésig több mint 3 év telt el.

*112. § (1) Nem indítható fegyelmi eljárás, ha azt a fegyelmi biztos a fegyelmi vétségnek a tudomására jutásától számítottnan hat hónap alatt nem kezdeményezte.*

*(2) Nem indítható fegyelmi eljárás, ha az elévülés kezdő napjától számított három év eltelt.*

A fegyelmi eljárás tárgyát képezte továbbá a 2021. április 16. napján az SC Kft. mint eladó és 2.bejelentő vevő által megkötött adásvételi előszerződés.

Mindkét bejelentő ugyanazon társasház konstrukcióval szerzett volna tulajdont az általa megvásárolni kívánt lakás ingatlan tekintetében. Ezen szerződéses konstrukció kifejezetten atipikus volt, a földterületen csak földhasználati jogot szerző társasházak, illetve a társasházon belül tulajdonjogot szerző vevők tekintetében egyaránt jelentős mértékben nagyobb kockázattal járó jogügyletnek minősíthető. Az alap telek ingatlantartozás terhelte.

A jogügylet ilyen fokozottan kockázatos jellege miatt az eljárás alá vont ügyvédnek mindenre kiterjedően, széles körben, a laikusok számára érthetően kell tájékoztatást nyújtania elsősorban az ügyfelek, másodsorban a kockázatos jelleg miatt a saját érdekében is.

A Fegyelmi Tanács megállapította, hogy eljáró ügyvéd ennek a szükséges mértékű tájékoztatási kötelezettségnek egyik tárgyalat szerződés esetében sem tett eleget, a külön kockázatra és annak lehetséges jogkövetkezményire a figyelmet nem hívta fel.

A Fegyelmi Tanács megállapította, hogy az eljárás alá vont ügyvéd megszegte a tájékoztatási kötelezettségét, nem tájékoztatta kellően a vevőket a jogügyletekkel felmerülhető kockázatokról, miszerint az eladóként a szerződésben szereplő gazdasági társaság nem volt azonos a projektet elindító, a vevőkkel előszerződést kötő és a későbbiekben a földterületen tulajdonosi jogokat gyakorolni kívánó társasággal, ez kockázati elem a jogügyletekben, ezért külön tájékoztatási kötelezettséggel jár.

Az eljárás alá vont ügyvéd elmulasztotta a szerződéskötés kori állapot időpontjában fennálló ingatlan-nyilvántartási állapot ellenőrzését, a bejegyzett teherről a vevők tájékoztatását.

Az eljárás alá vont ügyvéd az igazoló jelentésében hivatkozott arra, hogy az adott nagy telek ingatlanon 14 db 6 lakásos társasház épült. Hivatkozott arra, hogy a telek tulajdonosa az SC Kft. volt és későbbi banki követelmények miatt volt szükség az egyébként azonos tulajdonosú és azonos ügyvezetésű ST Kft.-t megjelölni és a szerződéseket módosítani. Az azonos tulajdonosú és ügyvezetésű, egyazon beruházáson dolgozó cégek kapcsolt vállalkozásként működtek és ez a körülmény a felszámolási eljárásban sem vitatott. Hivatkozott arra, hogy egy szerződés valamely szerződő fél, vagy harmadik fél hibájából történő meghiúsulásáért a közreműködő ügyvéd hibáztatása általánosságban is veszélyes folyamatokat indítana el. A fegyelmi felelősségét nem ismerte el.

A Fegyelmi Tanács rögzíti, hogy egy ügyvéd általában nem tehető felelőssé egy szerződésnek valamely szerződő fél, vagy harmadik fél hibájából történő meghiúsulásáért, azonban a jelen esetekben egyértelműen megállapítható volt a tájékoztatás hiányossága és a tulajdoni lap ellenőrzésének az elmulasztása.

Az Üttv 45. § előírja:

*Ingatlanra vonatkozó vagy ingatlannal kapcsolatos jog vagy tény közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésre irányuló eljárásban való jogi képviselőre, illetve közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló ügyvédi tevékenység során az ügyvédi tevékenység gyakorlója az ingatlan-nyilvántartási adatokat és a tulajdonjogra, az ingatlannal kapcsolatos egyéb jogra vonatkozó okiratokat köteles ellenőrizni.*

A Fegyelmi Tanács egyetértett a fegyelmi biztos érvelésével, miszerint az okiratszerkesztő ügyvéd alapvető kötelezettsége, hogy megfelelő tájékoztatást adjon az ügyfele felé egy jogügylet kockázata körében, ennek elmulasztása fegyelmi vétséget valósít meg.

Az alapos - vevők számára is érthető - tájékoztatás elmulasztása miatt a jogügyletekkel kapcsolatos kockázatokat a vevők, így a bejelentők sem ismerhették meg, ezáltal nem mérlegelhették, hogy ebben a többletkockázattal járó ügyletben egyáltalán részt kívánnak-e venni.

*Üttv. 42. § (6) Az ügyvéd köteles az ügyfelet tájékoztatni a jogügylettel kapcsolatos esetleges jogi kockázatokról.*

*Az Üttv. 107. § a) pontja szerint: fegyelmi vétséget követ el az ügyvédi tevékenységet gyakorló ..., 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 köteleességét szándékosan, vagy gondatlanságból megszegi.*

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint nem szándékos szabályszegés történt, hanem gondatlanul járt el az eljárás alá vont ügyvéd.

*Az Üttv. 1. § (3) bekezdése akként rendelkezik, hogy az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolnia.*

A fegyelmi biztos az irat csatolási kötelezettség szándékos megszegése miatt is indítványozta egy rendbeli szándékos fegyelmi vétség megállapítását.

Az ügyvédi etikai szabályzat 12.3. pont előírja:

*Az ügyvédi tevékenység gyakorlója – függetlenül attól, hogy tesz-e nyilatkozatot – az ügyvédi kamara és szervei részére az ellene indult panasz-, illetve fegyelmi ügyben felhívásra az ügygel összefüggő iratokat – kamarai jogtanácsos, illetve jogi előadó esetében azon iratokat, amelyek felett rendelkezni jogosult – köteles becsatolni.*

A Fegyelmi Tanács más ügyből hivatalos tudomással rendelkezik arról, hogy az ügyre vonatkozó dokumentumokat a felszámolási eljárásokban a felszámolóknak rendelkezésére bocsátották, és ezért elfogadta, hogy az eljárás alá vont ügyvéd önhibáján kívüli okból mulasztotta el az irat csatolási kötelezettségét, ezért az irat csatolási kötelezettség elmulasztása fegyelmi vétséget nem állapította meg az eljárás alá vont ügyvéd terhére.

Az eljárás alá vont ügyvéd az egyesített eljárásban igazoló jelentést tett.

A Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvédet 2 rendbeli gondatlan fegyelmi vétség elkövetésében nyilvánította vétkesnek, erre figyelemmel csupán a kétfoldos rendbeli gondatlan fegyelmi vétség miatt kellett szankciót alkalmazni.

A Fegyelmi Tanács a büntetés kiszabása során a fegyelmi biztos indítványával egyezően pénzbírság kiszabását indokoltan és szükségesnek tartotta, ezért az Üttv.108.§ b) pontban írt pénzbírság fegyelmi büntetést alkalmazta, amelynek összegét a súlyosbító és enyhítő körülmények mérlegelése alapján a középérték alatti összegben 400.000.- Ft azaz négyszázezer Ft összegben határozta meg.

A Fegyelmi Tanács súlyosbító körülménynek tekintette a mulasztás többrendbeli elkövetését, de nem tartotta szükségesnek a középértéket meghaladó összegű pénzbírság kiszabását.

A Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvédet az Üttv. 142.§ (2)-(3) bekezdése, valamint a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018.(XI.26.) MÜK szabályzat (FESZ) 40.2 a) pontja alapján kötelezte a fegyelmi átalány költség 80.000.- Ft megfizetésére.

*Üttv. 142.§(2) Ha a fegyelmi eljárás során az eljárás alá vont személy felelősségét megállapították, a fegyelmi tanács kötelezi az eljárás költségének egészen vagy részben való megtérítésére.*

*(3) A fegyelmi eljárás alá vont személyre terhelhető költség mértékét a Magyar Ügyvédi kamara fegyelmi szabályzatban állapítja meg.*

*FESZ: 40.2 A kamarai átalányköltség*

*a) az elsőfokú eljárásban tárgyalás tartása esetén 80.000.- Ft.*

A Fegyelmi Tanács határozat elleni fellebbezési jog az Üttv.135.§-án alapul.

*135.§(1) Az elsőfokú fegyelmi tanács határozata ellen az eljárás alá vont személy és a fegyelmi biztos a másodfokú fegyelmi tanácshoz fellebbezhet.*

*(2) A területi kamara elnöke a fegyelmi biztost a fellebbezés előterjesztésére utasíthatja.*

*(3) A fellebbezést az elsőfokú határozat kézbesítésétől számított tizenöt napon belül az elsőfokú fegyelmi tanácsnál kell benyújtani, és elő kell terjeszteni a fellebbezés indokait.*

*(4) A fellebbezésben akkor lehet új tényre vagy bizonyítékra hivatkozni, ha a fellebbező az elsőfokú eljárásban arra önhibáján kívül nem hivatkozott.*

*(5) A fellebbezés a határozat végrehajtására halasztó hatályú.*

*(6) Az elsőfokú fegyelmi tanács a fellebbezési határidő lejártá után a fellebbezést és az ügy iratait nyolc napon belül megküldeni az országos fegyelmi bizottság elnöke részére.*

Tájékoztatás:

A területi kamara elnöke a fegyelmi biztost a fellebbezési határidő lejártát megelőző harmadik munkanapig utasíthatja fellebbezés előterjesztésére.

A fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI.26.) MÜK szabályzat 42.7. pontja alapján 2021. január 1-től az Üttv. 144.§ (4) bekezdése és a FE 6.1. pontja értelmében az aktív kamarai tagok és nyilvántartottak számára valamennyi fegyelmi ügyben kötelező az elektronikus kapcsolattartás.

Alkalmazott jogszabályok:

- Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017.évi LXXVIII. törvény
- Az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018.(III.26.) MÜK szabályzat
- A fegyelmi eljárásról szóló 20/2018.(XI.26.) MÜK szabályzat

Kihirdetve: Budapesten, 2024. június 21. napján, írásba foglalva: 2024. július 9.napján

*A Pest Vármegyei Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa*

Záradék:

A határozat 2024. szeptember 5. napján jogerős és végrehajtható