

Tárgy: Okiratszerkesztés (Üttv. 1. § (3) bek, 42.§ (4) bekezdés)

**MAGYAR ÜGYVÉDI KAMARA
ORSZÁGOS FEGYELMI BIZOTTSÁGA
MÁSODFOKÚ FEGYELMI TANÁCSA**

FF/065/2024

A Magyar Ügyvédi Kamara Országos Fegyelmi Bizottsága Másodfokú Fegyelmi Tanácsa dr. (...) ügyvéd által képviselt **dr. (...) fegyelmi ügyében a Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa 2024.F.127./11. számú, a 2024. május 27. napján meghozott határozata** ellen, az eljárás alá vont ügyvéd jogi képviselője által előterjesztett fellebbezése és a fegyelmi biztos fellebbezése alapján, a 2025. április 3. napján megtartott tárgyaláson, meghozta a következő

h a t á r o z a t

A Magyar Ügyvédi Kamara Országos Fegyelmi Bizottsága Másodfokú Fegyelmi Tanácsa a Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa 2024.F.127/11. számú, 2024. május 27. napján meghozott határozatát helyben hagyja.

Kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet, hogy a másodfokú határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül fizessen meg a Budapesti Ügyvédi Kamara pénztárába 50.000.-Ft, azaz Ötvenezer forint másodfokú átalányköltséget.

A másodfokú fegyelmi eljárás átalányköltségét a Budapesti Ügyvédi Kamara a jogerős és végrehajtható fegyelmi határozatban a költségek megfizetésére előírt határidő leteltét követő tizenöt napon belül átutalja a Magyar Ügyvédi Kamara részére.

A határozat jogerős.

A másodfokú határozatot az eljárás alá vont ügyvéd, és az országos fegyelmi főbiztos közigazgatási perben támadhatja meg. A keresetlevelet a másodfokú határozat kézbesítéstől számított 30 napon belül a közigazgatási perekre irányadó szabályok szerint kell az **országos fegyelmi bizottság** ellen – az **elektronikus kapcsolattartás** szabályai szerint - előterjeszteni. A perre a **Fővárosi Törvényszék kizárólagosan** illetékes.

Indokolás:

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa 2024.F.127/11 (2023.V.520) szám alatt határozatot hozott eljárás alá vont ügyvéddel szemben és megállapította, hogy eljárás alá volt ügyvéd 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el, melynek során megsértette az alábbi normákat:

- Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv.) 1. § (3) bekezdés és 44.§ (4) bekezdését.

Ezért az Elsőfokú Fegyelmi Tanács eljárás alá vont ügyvéddel szemben az Üttv. elkövetéskor hatályos 108. § e) pontja szerint kizárás fegyelmi büntetést szabott ki 3 év időtartamra, melynek végrehajtását 2 évre felfüggesztette. Emellett a fegyelmi tanács az eljárás alá vont ügyvédet az Üttv. 108. § (d) pontja alapján az ügyvédjelölti foglalkoztatástól 3 évre eltiltotta. A fegyelmi tanács kötelezte, hogy 30 napon belül fizessen meg 80.000,-Ft (nyolcvanezer forint) eljárási átalány költséget.

A Budapesti Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa a lefolytatott bizonyítási eljárás és az eljárás anyagává tett okirati bizonyítékok alapján az alábbi – a határozata szempontjából releváns - tényállást állapította meg.

A bejelentő xy ajánlása kapcsán került kapcsolatba az eljárás alá vont ügyvéddel, akit előzetesen egyeztetett időpontban, 2021. december 21. napján keresett fel irodájában. Itt találkozott (z)-vel, a (...) Zrt. és a (...) a.s. társaság képviselőjével.

Eljárás alá vont ügyvédet a megköthető szerződés tartalmáról, feltételeiről Z-t tájékoztatta, aki elmondta részére, hogy a bejelentővel miben állapodtak meg, milyen ingatlanok vonatkozásában kívánnak a felek szerződést kötni, annak mennyi a vételára, továbbá arról is, hogy egy olyan követelés fog a bejelentő által fizetendő összeg esetleges visszafizetésére fedezetet nyújtani, amelyet a (...) a.s. a (...) Zrt-től vásárolt meg. Ezt a követelés átruházási és engedményezési szerződést nem eljárás alá vont ügyvéd készítette.

Eljárás alá vont ügyvéd egy „Megbízási szerződés” elnevezésű okiratot szerkesztett, amelyben bejelentő az alábbiakkal bízta meg a Z által képviselt (...) Zrt-t:

„Megbízó kijelenti, hogy meg kívánja vásárolni a Budapest belterület (...) hrsz-ú, természetben (...). szám alatti, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 819 m² területű ingatlant (a továbbiakban Ingatlan1) valamint a (...). kerület (...) hrsz-ú, természetben (...). szám alatti, kivett lakóház udvar gazdasági épület megnevezésű, 1108 m² alapterületű ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan2).”

Bejelentő, mint megbízó megbízta a (...) Zrt-t, hogy a fentiekben körülírt ingatlanok megvásárlása érdekében a tulajdonosokkal és a bejegyzett követelések jogosultjaival a kapcsolatot felvegye, a szükséges tárgyalásokat lefolytassa, és minden szakmai segítséget megadjon ahhoz, hogy a megbízó az ingatlanok tulajdonjogát tehermentesen megszerezze.

A megbízási szerződés aláírásakor rendelkezésre álltak az ingatlanok tulajdoni lapjai, és az okiratban rögzítették a felek, hogy a szerződés tárgyaként megjelölt ingatlanokat számos teher, végrehajtási jogok, jelzálogjogok terhelik. A felek a tulajdoni lapokat megismerték. Az ingatlanok nem voltak sem a megbízott, (...) Zrt., sem az engedményes, (...) a.s. tulajdonában.

A szerződés I.2. pontjában a felek rögzítették, hogy az Ingatlan1 vételára 28.500.000 Ft, míg az Ingatlan2 vételára 10.619.469 Ft. A bejelentő ezen vételár ellenében kívánta megvásárolni legkésőbb 2022. szeptember 30. napjáig a fent körülírt ingatlanokat.

Az I.3. pontban a felek rögzítették, hogy a megbízást a megbízott sikerdíjért vállalja, Ingatlan1 vonatkozásában bruttó 3.705.000.-, Ingatlan2 vonatkozásában 1.380.531.- Ft összegben.

A II. pontban a felek vételárelőleg megfizetésében állapodtak meg. Eszerint a bejelentő, mint megbízó vállalta, hogy 39.119.469 Ft összeget vételárelőleg jogcímén megfizet a megbízott részére oly módon, hogy azt átutalja a megbízott bankszámlaszámára. A bejelentő a szerződésben megjelölt összeget megfizette.

A szerződés II.2. pontjában a felek abban állapodtak meg, hogy a bejelentő a vételárelőleget 2022. szeptember 30. napjáig nyújtja, és amennyiben ezen időpontig a megbízás sikeresen nem teljesül, azaz ezen időpontig a bejelentő nem szerez a fentiekben meghatározott ingatlanokon tehermentes tulajdonjogot, úgy a bejelentő jogosult a szerződést felmondani, mely esetben a megbízott köteles a vételárelőleg összegét visszafizetni.

Ezen vételárelőleg visszafizetési kötelezettség biztosítékként az ügyletben résztvevő, és szintén Z által képviselt (...) a.s. egy követelést, a (...) Zrt-től vásárolt követelést ajánlotta fel. Ez a követelés egy csömöri ingatlant terhelő jelzálogjoggal, valamint elidegenítési és terhelési tilalommal volt biztosítva.

A szerződés rögzítette, hogy a „(...) a.s. kijelenti, hogy a követelés tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó követelés értékesítési és engedményezési szerződéseket kötött a (...) Zrt-vel, és az engedményezésre vonatkozó szerződések benyújtása az illetékes kormányhivatalba, mint földhivatalba 30 napon belül meg fog történni, tehát a tulajdoni lapra a (...) a.s., mint új jelzálogjogosult bejegyzésre fog kerülni, továbbá a végrehajtó részére a jogutódlás megállapításához szükséges okiratok is benyújtásra fognak kerülni 30 napon belül.”

Ezt követően a szerződésben a (...) a.s. a követelést adásvétel jogcímén átruházta és engedményezte a vételár előleg visszafizetési kötelezettség biztosítékként a bejelentőre.

Ugyanezen pontban a felek az alábbiakat is rögzítették: „Engedményes kijelenti, hogy a követelést az általa megfizetendő vételárelőleg biztosítékként elfogadja, és tudomásul veszi, hogy a követelés megszerzésére vonatkozó szerződéseket kizárólag az Engedményező ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, valamint a végrehajtási eljárásban a jogutódlás megállapítását követően lehet benyújtani. Bejelentő a fentiekre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást és a kockázatokat megértette, elfogadta.”.

A szerződés V. pontjában a felek részletesen rögzítették a szerződés felmondásával kapcsolatos szabályokat. E körben rögzítésre került, hogy amennyiben a megbízó, azaz a bejelentő felmondja a szerződést, úgy a vételárelőleg, illetőleg annak a nem teljesült ingatlanra vonatkozó része azonnal esedékessé válik.

A szerződés VI.6.7. pontjában a felek megbízták és meghatalmazták az eljárás alá vont ügyvéd irodáját a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével. A szerződés egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgált.

A szerződés ezen rendelkezése ellenére a felek külön „tényvázlat és ügyvédi megbízás” elnevezésű okiratban is rögzítették a megbízást. Ezen okiratban – egyebek mellett – Bejelentő „tudomásul vette és megértette ügyvéd tájékoztatását a jogügylet kockázatai vonatkozásában, eljáró ügyvéd az adós társaság vagyoni helyzetét, a fizetőképességét, a fedezet követelés és ingatlan forgalmi értékét stb. ellenőrizni nem tudta, adós szerződésszegése esetén az átutalt összegének végrehajthatóságát nem lehet garantálni, ügyvéd az ebbéli felelősségét kifejezetten kizárja. Megbízó tudomásul vette eljáró ügyvéd tájékoztatását az adós esetleges felszámolási eljárás alá kerülésével, különös tekintettel arra, hogy a felszámolási eljárás elrendelése esetén a követelését kizárólag a felszámolási eljárás keretében tudja érvényesíteni. Ügyvéd nem tudja továbbá ellenőrizni a megbízási szerződésben foglalt feltételek teljesülését.”

A megbízási szerződés rögzítette továbbá, hogy a bejelentő kijelenti, a vételár előleg H és I közeli hozzátartozói bankszámlájáról kerül átutalásra. A bankszámlaszámok is rögzítésre kerültek a tényvázlatban.

A szerződés 6.8. pontja – egyebek mellett azt is – rögzítette, hogy „Az okiratot szerkesztő ügyvéd, a szerződő feleket kioktatta a jelen jogügylettel kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekről, így különösen a szerződésből fakadó törvényi jogokról és kötelezettségekről, a zálogjog alapítására, a zálogtárgyból való kielégítés

szabályaira, a fogyasztói zálogszerződés szabályaira, a zálogjog érvényesítésére vonatkozó szabályokról, a szerződés megszégésének következményeiről, a jelzálogjoggal biztosított követelés kielégítésének törvényi feltételeiről, az elidegenítési és terhelési tilalom jogi fogalmáról, szabályairól, vonatkozó adó, szja és illeték szabályokról, a feleket a NAV felé terhelő bevallási és bejelentési kötelezettségekről. Hitelező nem igényli jelen okirat közokiratba foglalását, amelynek következményeire – közvetlen kielégítés lehetősége, végrehajtás útján – eljáró okiratot szerkesztő ügyvéd a feleket teljeskörűen tájékoztatta. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés tényleges szerződési akaratukat tartalmazza, a szerződésben foglalt adatok helyesek. Szerződő felek kijelentik, hogy saját maguk nevében járnak el. Megbízott jelen okirat aláírásával kifejezetten tudomásul vette okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását, hogy a kölcsön erejéig a teljes vagyonával felel.”

A csömöri ingatlanra a (...) a.s. javára nem került bejegyzésre a jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom. A bejelentő egyik ingatlan tulajdonjogát sem szerezte meg és a megbízási szerződés felmondását követően a (...) Zrt. a vételárelőleg összegét nem fizette vissza részére.

A (...) Zrt. 2023. április 05. napján felszámolás alá került.

Z, 2023. szeptember 18. napján egy tartozáselismerő nyilatkozatot tett a bejelentő felé, melyben elismeri, hogy összesen 44.000.000 Ft tartozása áll fenn, egyúttal kötelezettséget vállalt arra, hogy 2023. október 31. napjáig megfizeti hetente legalább 5 millió Ft-os részletekben. A vételárelőleg visszafizetésre ezt követően sem került sor.

Z, a tartozáselismerő nyilatkozatban kijelentette, hogy „a megbízási szerződést készítő ügyvédnek, eljárás alá vont ügyvédnek mindenről tudomása volt, a szerződéses formát az okiratszerkesztő ügyvéd javasolta, ahogyan a tartalmi elemeket is.”

Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács az alábbi fegyelmi vétségek elkövetését állapította meg.

Az Üttv. 107. § a) pontja szerint fegyelmi vétséget követ el az ügyvédi tevékenységet gyakorló kamarai tag, ha az ügyvédi tevékenység gyakorlása során az e tevékenység gyakorlásából eredő, jogszabályban, a Magyar Ügyvédi Kamara Alapszabályában és a területi kamara alapszabályában, vagy etikai szabályzatban meghatározott kötelezettségét szándékosan vagy gondatlanságból megszegi.

Az Üttv. 1. § (3) bekezdése szerint az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolni.

Az Üttv. 44. § (4) bekezdése szerint az okiratszerkesztés során az ügyvéd úgy jár el, hogy az ügyfél kinyilvánított akarata – az Alaptörvény, a jogszabályok, az Európai Unió kötelező erővel bíró jogi aktusainak kerekei között – az ügyfél érdekeinek megfelelő, továbbá joghatás kiváltására alkalmas legyen.

Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács álláspontja szerint eljárás alá vont ügyvéd nem járt el kellő körültekintéssel és a jogügylettel kapcsolatos általános tájékoztatáson túlmenően nem hívta fel arra a bejelentő figyelmét, hogy amennyiben a (...) Zrt. és a (...) a.s. közötti követelésvásárlás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése elmarad, az ő zálogjogának bejegyzésére sem kerülhet sor.

Megállapította, hogy a kellő körültekintés hiánya és a megfelelő tájékoztatás elmaradása tekintetében az eljárás alá vont ügyvédet kiemelt tárgyi súlyú fegyelmi vétség terheli.

A tényállásban írtak szerint a megbízás tárgya kapcsolatfelvétel, tárgyalások lefolytatása és szakmai segítség nyújtása volt. Ilyen megbízotti tevékenységre „vételárát” fizetni nem kockázatos, hanem teljesen értelmetlen.

Az eljárás alá vont ügyvédnek e körben nem jogi kockázatról kellett volna a bejelentőt tájékoztatnia, hanem a közreműködést kellett volna megtagadnia, miután a bejelentő által kifizetett vételárnak nem tisztázatlan a jogi sorsa, hanem tényszerűen megállapíthatóan: nincs. Abban az esetben, ha a bejelentő csak a megbízási díjat fizette volna ki 5.085.531.- Ft összegben, adekvát lett volna az a tájékoztatás, amely szerint „az adós szerződésszegése esetén az átutalt összeg végrehajtását nem lehet garantálni”. A jogi kockázat körében értékelendő ugyanis, hogy a megbízott teljesíti-e a szerződést, illetve szerződésszegés esetén a megbízó a megbízási díjat visszakapja-e. Az ugyanakkor már nem kockázat, ha a megbízó az általa teljesített szolgáltatás fejében semmilyen ellenszolgáltatásra nem számíthat.

Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács megállapította, hogy ebben az esetben az ügyfél érdekeivel nyilvánvalóan ellentétes, szakszerűtlen okiratszerkesztésről van szó. Az ügyvéd egyik társadalmi szerepe éppen az, hogy ilyen szerződések ne születhessenek.

Azzal, hogy eljárás alá vont ügyvéd olyan szerződést szerkesztett és ellenjegyzett, amelynek alapján a bejelentő teljesen feleslegesen fizetett ki 39.119.469.- Ft vételárat, megsértette az Üttv. 1. § (3) bekezdését és 44. § (4) bekezdését, ezzel fegyelmi vétséget követett el.

Tekintettel arra, hogy az Elsőfokú Fegyelmi Tanács 1 kötelezettségszegést megvalósító magatartást azonosított, 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget állapított meg.

Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács a büntetés kiszabása során súlyosító körülményként értékelte, hogy eljárás alá vont ügyvéd magatartása (mulasztása) jelentős érdeksérelmet okozott. Tekintettel kell azonban lenni arra, hogy bár az eljárás alá vont ügyvéd szakszerű eljárása a bejelentőt ért vagyoni hátrányt megakadályozhatta volna, a megbízott magatartását az ő terhére értékelni nem lehet. Enyhítő körülményként értékelte az Elsőfokú Fegyelmi Tanács eljárás alá vont ügyvéd makulátlan fegyelmi előéletét, továbbá, hogy kiskorú gyermekek eltartásáról gondoskodik. Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács az enyhítő körülmények mellett sem mellőzhette a legsúlyosabb fegyelmi büntetés kiszabását, annak végrehajtását ugyanakkor felfüggesztette, bízva abban, hogy a jövőben eljárás alá vont ügyvéd lényegesen nagyobb körültekintéssel jár el az okiratszerkesztés során.

Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács eljárás alá vont ügyvédet az ügyvédjelölt foglalkoztatásától 3 évre eltiltotta. Össz-ügyvédi érdek fűződik ugyanis ahhoz, hogy az ügyvédi kar utánpótlásának képzésében – büntetésének letöltéséig – ne vegyen részt az, aki nem védi meg az ügyfelét attól, hogy úgy teljesítsen kifizetést, hogy arra semmilyen jogi indoka nincs.

A fegyelmi biztos 2024. július 29. napján az elsőfokú határozat ellen fellebbezést terjesztett elő, tekintettel arra, hogy a Budapesti Ügyvédi Kamara elnöke a fellebbezés benyújtására utasította. Álláspontja szerint, a kiszabott fegyelmi büntetés törvénysértően enyhe. Indokolásában pusztán arra hivatkozott, hogy eljárás alá vont ügyvéd által elkövetett magatartás nem áll arányban, egy végrehajtásában felfüggesztett kizárás fegyelmi büntetés kiszabása. Ezért indítványozta - az elnöki utasítással összhangban - a kiszabott fegyelmi büntetés végrehajtása felfüggesztésének mellőzését.

2024. augusztus 12. napján nyújtotta be a fellebbezését eljárás alá vont ügyvéd képviselőjében dr. (...) meghatalmazott jogi képviselő. Fellebbezésében kérte az elsőfokú határozat megváltoztatását és az eljárás megszüntetését, tekintettel arra, hogy a támadott határozat megalapozatlan.

Állította, hogy az elsőfokú tanács tévesen hivatkozik az Üttv 44. § (4) bekezdésére, az valójában az Üttv. 42. § (4) bekezdése. Ugyanakkor álláspontja szerint az Üttv 42. § (4)-(6) bekezdései szerint elvárt kritériumoknak megfelelt, az okiratszerkesztés során a tőle elvárható gondosságot tanúsította és a jogügylet jogi kockázataira igazoltan felhívta a megbízót, - különösen a bejelentő – figyelmét az eljárás alá vont ügyvéd által

készített szerződés.

Hiányolta, hogy az elsőfokú tanács nem vont le semmilyen következtetést abból, hogy a bejelentő valótlanul állította, mely szerint tényvázlatot és megbízási szerződést nem írt alá.

Álláspontja szerint, az Elsőfokú Fegyelmi Tanács határozata a Z által vezetett társaság/megbízott szerződésszegésével összefüggésben keletkezett kárt, teljes egészében eljárás alá vont ügyvédre telepítette és számon kérte olyan rendelkezések megsértését is lényegében, melyekre az eljárás alá vont ügyvéd megbízása igazoltan ki sem terjedt.

Hivatkozott arra, hogy a bejelentő nyilatkozatából következik az is, hogy a szerződéses tartalmat részére elmagyarázták, mely összhangban van a tényvázlat és az okiratszerkesztés tárgyát képező Megbízási szerződés — kockázatfeltárást tanúsító — tartalmával. A bejelentő tehát, a kockázatfeltárást és tájékoztatást figyelmen kívül hagyva a szerződés megkötése mellett döntött, vállalta annak minden lehetséges kockázatát.

Hangsúlyozta, hogy az okirattal szemben nem az adásvételi szerződés és nem is adásvételi előszerződésekkel szemben érvényesülő kritériumokat kellett volna támasztania a célzott joghatás vizsgálatakor az elsőfokú fegyelmi tanácsnak, hanem a ténylegesen megkötött, gondossági kötelmet létrehozó megbízási szerződés szerkesztése kapcsán kellett volna levonnia a jogkövetkezményeket. Az eljárás alá vont ügyvéd által szerkesztett megbízási szerződés joghatás kiváltására alkalmas volt, az megfelelt a felek kinyilvánított akaratának, azonban végül a Z által vezetett társaság/megbízott szerződésszegése miatt hiúsult meg. Joghatás kiváltására alkalmatlan szerződés készítésében eljárás alá vont ügyvédet felelősség nem terheli.

Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú fegyelmi tanács a határozatkihirdetéskor elhangzott szóbeli indokolásában eljárás alá vont ügyvéd felelőssége elsődlegesen abban állapította meg, hogy nem beszélte le erről a jogügylettől és konstrukcióról a bejelentőt, amelyből végül — Z által vezetett társaság/megbízott szerződésszegése nyomán - kára származott. Az érvelés azonban törvénysértő, hiszen eljárás alá vont ügyvéd az okiratszerkesztés és az ügyvédi ellenjegyzés során joghatás kiváltására alkalmas szerződést kell, hogy készítsen, az elvárható tájékoztatás megadása mellett, eljárása pedig nem sérthet törvényt, azaz nem szerkeszthet joghatásában vagy céljában tilos, jogellenes szerződést.

Kiemelte, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek egyebekben nem feladata azt feltételeznie a jogügyletek megkötésekor, hogy a szerződő felek vagy azok egyike megszegi valamennyi szerződéses kötelezettségét, ezzel szemben az ügyvédekről szóló törvény 42. § (5) bekezdése alapján az előadottakat teljes körűnek, pontosnak és valónak fogadhatja el, kivéve, ha ésszerű kételye támadna azok valósága iránt az elvárható gondosság mellett.

A Fegyelmi Tanácsnak tehát arra is tekintettel kellett volna lennie, hogy a szerződéses konstrukció megfelelt a felek konszenzusának a bejelentő nyilatkozatai szerint is, az nem volt sem tilos, sem jogellenes, a megbízási, mint gondossági kötelelem pedig lényegesen kevesebb feltétel teljesülését kívánja meg, mint egy adásvételi szerződés vagy adásvételi előszerződés.

Észrevételezte továbbá, hogy a kiszabott büntetés aránytalan és kifejezetten represszív, megtorló jellegű, egyebekben még bizonyítottság esetén sincs összhangban a fegyelmi eljárás tárgyát képező állítólagos ügyvédi mulasztással.

Az országos fegyelmi főbiztos észrevételezte, hogy álláspontja szerint az elsőfokú határozat a tényállást felderítette és az nem ellentétes az iratok tartalmával.

Ezt követően sor került a másodfokú fegyelmi tanács kijelölésére.

A Másodfokú Fegyelmi Tanács 2025. április 3. napján tartott fegyelmi tárgyalást. A fegyelmi tárgyaláson az eljárás alá vont ügyvéd jogi képviselője a korábban előadottakat fenntartotta és ismételten összefoglalta.

Eljárás alá vont ügyvéd kérdésekre akként nyilatkozott, hogy a megbízási szerződésbe a vételárelőleg azért került bele, mert ebben állapodtak meg a felek. Ennek okát pontosan rögzítette a szerződés. Az iratban az elírás, hogy „adós a teljes vagyonával felel.” A panaszos érdekeit a biztosíték védte. Előadta, hogy ellenőrizte kié volt az ingatlan. A terv az volt, hogy ha a (...) Zrt. megszerezte volna az ingatlan tulajdonjogát, ezt követően jutott volna hozzá a panaszos.

Elmondta, hogy az ügyvédi letét lehetősége felmerült, de arra nem került sor, mert a panaszos megbízott Z-ben. A végrehajtó felé történő vételár teljesítést sem kérték a felek.

Az országos fegyelmi főbiztos a nyilatkozatában az elsőfokú határozat helyben hagyására tett indítványt.

A másodfokon eljáró fegyelmi tanács az egész ügyet áttekintette, az összes iratot ismertette. A határidőben előterjesztett fellebbezések miatt érdemben kellett állást foglalni az ügyben, figyelembe véve az Országos Fegyelmi Főbiztos és az Eljárás alá vont ügyvéd és jogi képviselőjének észrevételeit.

Az előterjesztett fellebbezések nem alaposak.

A Másodfokú Fegyelmi Tanács az Elsőfokú Fegyelmi Tanács által megállapított tényállással egyetértett, ugyanakkor az elsőfokú határozat javítása szükséges, amely az ügy érdemi döntésére nincs kihatással.

- Helytálló az eljárás alá vont ügyvéd jogi képviselőjének megállapítása, miszerint elírás, téves hivatkozás történt, ugyanis az eljárás alá vont ügyvéd által megsértett rendelkezések nem az Üttv. 44. § (4) bekezdésében, hanem a 42. § (4) bekezdésében találhatók.

Ennek megfelelően eljárás alá vont ügyvéd által elkövetett fegyelmi vétség megjelölése helyesen: az eljárás alá volt ügyvéd 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el, melynek során megsértette az Üttv. 1. § (3) bekezdés és 42.§ (4) bekezdését.

- A másodfokú fegyelmi tanács az indokolásból mellőzi az alábbi mondatot: *„A Fegyelmi Tanácsban indokolt kétely merült fel abban a tekintetben, hogy az okiratot valóban egy szakvizsgálóval rendelkező jogász készítette-e, nem pedig egy hevenyészett jogi ismeretekkel rendelkező személy.”* A mellőzést a Másodfokú Fegyelmi Tanács azért látta indokoltnak, mivel a felmerült kétely, amely nem kerül hivatkozásra sem az eljárásban, semmilyen relevanciával nem bírhat az ügy megítélése szempontjából, így annak rögzítése szükségtelen.

A fegyelmi biztos a fellebbezését részletesen nem indokolta, nem adta elő, hogy milyen okból tekinti enyhének az elsőfokú fegyelmi tanács döntését, így azt érdemben vizsgálni nem lehetett tekintettel arra is, hogy az országos fegyelmi biztos végindítványában az elsőfokú határozat helybenhagyására tett indítványt.

Kiemeli a Másodfokú Fegyelmi Tanács, hogy a fegyelmi felelősség megállapításában, az elsőfokú határozat szerint sem volt jelentősége a bejelentő szavahihetőségének. A tényállás megállapítása kizárólag a szerkesztett okiratokon, az abban szereplő nyilatkozatokon alapszik. Ugyancsak nem tulajdonított jelentőséget sem az első, sem a másodfokú fegyelmi tanács a csatolt tartozáselismerő nyilatkozat tartalmának.

Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács az eljárásban tanúként idézte Z-t és XY-t. Z idézése „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza. XY az idézést átvette, de a tárgyaláson nem jelent meg. Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács megítélése szerint a tanúk ismételt idézése sem vezetett volna eredményre. A tényállás érdemben meghallgatásuk nélkül is megállapítható volt. Ezzel a Másodfokú Fegyelmi Tanács egyetértett és elfogadta azt, hogy miért kerültek tanúkihallgatások mellőzésre.

Azzal is egyetértett a Másodfokú Fegyelmi Tanács, hogy az okiratszerkesztő ügyvédet a felek szerződésszegéséért felelősség nem terheli. Az ügy szempontjából azonban lényeges az, hogy az okiratok szerkesztése mennyiben felel meg a felek akaratának és érdekének, valamint megfelelően kioktatásra kerülnek-e a szerződési rendelkezések teljesítésének és nem teljesítésének következményeiről. Az ügyvéd felelőssége továbbá az is, hogy tájékoztassa valamennyi szerződő felet a megfelelő biztosítékokról a másik fél szerződésszegése esetére.

A fenti követelményeknek az ügyvéd akkor felel meg, amennyiben olyan szerződést készít, amely a kezdetektől, a felek szándékától egyenesen elvezet a tulajdonjog bejegyzéséig, tartalmazza a felek kötelezettségeit és jogait, valamint biztosítékot nyújt a feleknek szerződésszegése esetére is. A szerződés azonban ennek a feltételnek nem felel meg. Nem következetes az, hogy a panaszos megbízást ad arra, hogy a megbízott felkutasson számára egy ingatlant megbízási díjért, majd a következő részben a panaszos már megveszi az ingatlant a megbízótól. Kimarad az a mozzanat, hogy a megbízó hogyan lesz az ingatlan tulajdonosa.

Kiemelendő, hogy az ügyfelek a leggyakrabban jogvégtetlen személyek, akik az akaratukkal tisztában vannak, azonban az érdekeikkel, a jogi környezettel nem feltétlenül. Jelen esetben eljárás alá vont ügyvédnek fel kellett volna ismernie, hogy felesleges több 10 millió forintot kifizetnie a panaszosnak addig, ameddig a megbízott nem szerzi meg az ingatlant, illetve amennyiben az ingatlan megszerzéséhez erre az összegre szükség volt, akkor ügyvédi letét útján, vagy a végrehajtó részére történő közvetlen átutalással is megvalósítható lett volna a jogügylet, amely a panaszos számára jelentősen kevesebb veszéllyel járt volna.

A fentiek azért bírnak különös jelentőséggel, mert a tényvázlatban a panaszos igen részletesen kioktatásra került a biztosítékokról, arról, hogy az ügyvéd a társaságot nem tudta ellenőrizni. Ezen tájékoztatás birtokában kellett volna eljárás alá vont ügyvédnek további részletes tájékoztatást adni arról, hogy van olyan joggyakorlat és jogintézmény, amely minimalizálja ezt a veszteséget. Természetesen amennyiben az ügyfél erre nem tart igényt, akkor ezt a tényt rögzíteni kell a megbízási szerződésben. Ennek hiányában az ügyvéd nem tudja bizonyítani, hogy az ügyfelek megfelelő tájékoztatás ellenére ragaszkodtak a számukra veszélyesebb jogi megoldáshoz.

A Másodfokú Fegyelmi Tanács vizsgálta az Elsőfokú Fegyelmi Tanács Üttv. 109.§ (1) bekezdésében meghatározott mérlegelési jogkörben meghozott fegyelmi büntetés szükségességét, indokoltságát. Egyetértett abban, hogy az eljárás alá vont ügyvéd magatartása (mulasztása) jelentős érdeksérelmet okozott. Hangsúlyozta, hogy bár az eljárás alá vont ügyvéd szakszerű eljárása a bejelentőt ért vagyoni hátrányt megakadályozhatta volna, a megbízott magatartását az ő terhére értékelni nem lehet. Enyhítő körülményként értékelte a Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvéd makulátlan fegyelmi előéletét, továbbá, hogy kiskorú gyermekek eltartásáról gondoskodik. A Másodfokú Fegyelmi Tanács az Elsőfokú Fegyelmi Tanács által felsorolt enyhítő és súlyosbító körülményekkel egyetértett, egyéb körülményt nem talált.

A fentiekre tekintettel egyetértett a Másodfokú Fegyelmi Tanács azzal, hogy az enyhítő körülmények mellett sem mellőzhető a legsúlyosabb fegyelmi büntetés kiszabása. Annak végrehajtásának felfüggesztése viszont indokolt.

A Másodfokú Fegyelmi Tanács is bízik abban, hogy a jövőben eljárás alá vont ügyvéd lényegesen nagyobb körültekintéssel jár el az okiratszerkesztés során, szükség esetén az okiratszerkesztést megtagadja, illetve a jogi tájékoztatást körültekintően és kellő részletességgel megadja ügyfeleinek és azt a szerződésben tételesen rögzíteni is fogja.

A kifejtettek alapján a Másodfokú Fegyelmi Tanács az elsőfokú fegyelmi határozatot a Fegyelmi Eljárási Szabályzat 35.2. pontja alapján a fellebbezési kérelem kereti között bírálta felül, és az Üttv. 138. § (1) bekezdés c) pontja alapján hagyta helyben.

A másodfokú eljárásban felmerült költség az Üttv. 142.§ (2) bekezdés és a Fegyelmi Eljárási Szabályzat 40.2. c), pontjain alapul.

A jogorvoslati lehetőségre vonatkozó rendelkezés az Üttv. 139. § (1) bekezdésében meghatározott.

A másodfokú határozat ellen a közigazgatási perekre vonatkozó szabályoknak megfelelő perindítás lehetőségét az Üttv. 139. § (1) bekezdése biztosítja (...)

Budapest, 2025. április 3.

A határozat 2025. április 03. napján jogerős és 2025. június 19. napján végrehajtható.

Magyar Ügyvédi Kamara
Országos Fegyelmi Bizottság
Másodfokú Fegyelmi Tanácsa