

Tárgy: kioktatási kötelezettség okiratszerkesztés során

**Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: 2024.F.248/5.

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa a [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban 2025. január 24. napján tárgyalás tartása nélkül meghozta az alábbi fegyelmi

határozatot:

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

a fegyelmi eljárást megszünteti.

Az eljárás során felmerült költséget a Budapesti Ügyvédi Kamara viseli.

I n d o k o l á s :

A bejelentés és az előzetes vizsgálat:

A bejelentő 2024. május 10-én érkezett bejelentésében az eljárás alá vont ügyvéd ügyvédi tevékenységéből eredő köteleességszegését kifogásolta az okiratszerkesztés tartalma és a tájékoztatási kötelezettség elmulasztása okán.

A vezető fegyelmi biztos 2024. május 27-én elrendelte az előzetes vizsgálatot. Felhívta az eljárás alá vont ügyvédet, hogy a vizsgálat lefolytatásához szükséges releváns iratokat nyújtsa be és az ügyre vonatkozó észrevételeit tegye meg. Az eljárás alá vont ügyvéd a vezető fegyelmi biztos felhívásának időben eleget tett. Iratában vázolta a tényállást, csatolta a birtokában volt iratokat és vitatta a fegyelmi felelősségét.

A bejelentő a Budapesti Ügyvédi Kamarához érkezett iratában közvetítői eljárást kezdeményezett, melynek az eljárás alá vont ügyvéd alávetette magát. A bejelentő és az eljárás alá vont ügyvéd a közvetítői eljárásban megállapodást kötött, amelyben az eljárás alá vont ügyvéd 10.000.000 Ft megfizetésére kötelezte magát. A bejelentő tájékoztatta a Budapesti Ügyvéd Kamarát arról, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a közvetítői eljárásban tett vállalásának eleget tett, egyben kérte a fegyelmi eljárás megszüntetését.

A fegyelmi biztos 2024. november 5-én kelt határozatával fegyelmi eljárást kezdeményezett, egyben kezdeményezte az ügy tárgyaláson kívüli elbírálását, bizonyítási indítványt nem tett. A határozatban foglaltak szerint az eljárás alá vont ügyvéd eljárása során megsértette az okiratszerkesztés és ellenjegyzés szabályait, a tájékoztatási kötelezettségre előírt rendelkezéseket és elmulasztotta a megbízási szerződés írásba foglalását. Indítványozta az eljárás alá vont ügyvéd felelősségét 4 rendbeli szándékos fegyelmi vétségben megállapítani és ezért pénzbírság fegyelmi büntetést kiszabni, összegében a törvényi minimum szerint annak felfüggesztése mellett.

A tényállás:

A [...] alatti beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 arányban B.I. tulajdonában állt. B.I. az ingatlanon egy két lakást magában foglaló lakóházat tervezett építtetni a rendelkezésére álló építési iratok és hatósági bejelentés alapján. A kivitelezéssel a S. Kft-t bízta meg. Az ingatlan tulajdonát leánya, I.L.V. megszerezte.

I.L.V. 2021. augusztus 3-án az ingatlan $\frac{1}{2}$ illetőségére adásvételi szerződést kötött az építés kivitelezésével megbízott S. Kft-vel, amely gazdasági társasággal szemben 60.000.000 Ft le nem járt tartozása állt fenn. Az adásvételi szerződésben a vételárat 60.000.000 Ft-ban határozták meg, amelyet a szerződő felek a S. Kft. I.L.V-vel szemben fennálló még nem lejárt követelésébe beszámítani rendelték. A S. Kft. tulajdonjog bejegyzésének függőben tartása az ingatlan-nyilvántartásban 2022. február 4. lejáráttal került feljegyzésre. Az adásvételi szerződés az eljárás alá vont ügyvédet nem érinti.

A bejelentő és K.T. – mint vevők – megbízása alapján az eljárás alá vont ügyvéd 2021. augusztus 7-i kelettel készítette el a S. Kft. eladóval az egész ingatlan $\frac{1}{2}$ részére az adásvételi szerződést, amely szerint ők 2021. november 15-ig összesen 106.000.000 Ft vételárat szándékoztak megfizetni az eladó részére. Az adásvételi szerződés szerint és megkötésének időpontjában az ingatlan $\frac{1}{2}$ része egy teljes lakást jelentett szerkezetkész állapotban. A teljes vételár megfizetésének feltétele volt a lakóház feltüntetése, annak kulcsra kész állapotban, I. osztályú minőségben történt megépítése, amelynek kivitelezője az eladó S. Kft. volt, az átadás határidejét 2021. október 15. napban határozták meg. A szerződéskötést megelőzően az eljárás alá vont ügyvéd nyomtatékkal felhívta a bejelentő és K.T. figyelmét a szerződés több okból kockázatos voltára, mely kioktatását – többek között – az adásvételi szerződés 1. pontja rögzítette. A bejelentő és K.T. minden figyelmeztetés ellenére ragaszkodott a vételhez. Az épülő ház másik fele I.L.V. tulajdonában maradt.

I.L.V. az adásvételi és építési szerződést 2022. február 28-án megszüntette a S. Kft-vel, elszámolásuk nem történt meg. A bejelentő és K.T. nem szerzett tulajdont a S. Kft-től, ugyanis I.L.V. nem engedte a céget tulajdonba.

Az adásvételi szerződés 8.5. pontja tartalmazza a szerződő feleknek az eljárás alá vont ügyvéd részére adott megbízási szerződést és az eljárás alá vont ügyvéd kioktatását az ügylettel összefüggő adózási és illetékfizetési szabályokról. A bejelentő és K.T. ennek alapján nyilatkoztak az általuk igénybe venni kívánt illetékkedvezményről.

A S. Kft. tulajdonjogának megállapítása iránt I.L.V. alperessel szemben pert indított. A hatályos cégkivonat szerint 2024. február 13. óta a S. Kft. egyetlen üzletrészének tulajdonosa a bejelentő.

.-.-.

A bejelentő állítása szerint az eljárás alá vont ügyvéd eljárása következtében 10.000.000 Ft kára keletkezett, amely összeg a közvetítői eljárás és az eljárás alá vont ügyvéd teljesítése folytán megtérült.

A Fegyelmi Tanács megállapította, hogy az eljárás alá vont ügyvéd teljes körűen eleget tett a kioktatási kötelezettségének az adásvételi szerződés 1. pontjában foglaltak és egyéb tartalma szerint. A szerződés pontosan rögzítette az ingatlan 2021. augusztus 7-én fennálló jogi sorsát.

Az eljárás alá vont ügyvéd az adásvételi szerződésben foglaltak szerint tájékoztatást adott arról, hogy „Vevők kijelentik, hogy tisztában vannak az Eladó tulajdonszerzésének feltételeivel, annak jogi sorsáról, valamint arról, hogy ha az Eladó nem lesz tulajdonosa az ingatlannak, a Vevők sem szerzik meg a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan hányad tulajdonjogát, a jelen okiratot szerkesztő ügyvédtől teljes körű felvilágosítást kaptak, annak ismeretében kötik meg a jelen szerződést, felvállalva a tulajdonszerzésük bizonytalanságát.” Ugyancsak kioktatta az eljárás alá vont ügyvéd a bejelentőt és K.T. a széljegyekről, az építési hatósági eljárás formájáról, a foglalóról és minden egyéb olyan kérdéssel, amely része nem csak a vételnek, hanem tartalmazza az építési szerződésnek is egyes elemeit. Tudomásul vették tulajdonszerzésük „bizonytalanságát”, így tulajdonba kerülésük kockázatát. Ugyancsak tájékoztatást kaptak az adó- és vagyonszerzési illeték tartalmáról, a mentesség lehetőségéről. Az eljárás alá vont ügyvéd a szerződéskötés során nem sértette meg sem az Üttv. 41. § (4) bekezdésében, sem az Üttv. 42. § (6) bekezdésében foglalt azon kötelezettségét, hogy az ügyvéd köteles az ügyfelet tájékoztatni a jogüggyellett kapcsolatos esetleges kockázatokról. Itt szükséges megjegyezni, hogy az eljárás alá vont ügyvéd meg nem cáfolt állítása szerint a bejelentő és édesanyja is ingatlanközvetítéssel foglalkozik. Ebből következően az átlag polgárnál nagyobb ismerettel bír az ingatlan értékesítésével és vételével kapcsolatos kockázatok terén.

A fegyelmi biztos határozata szerint az eljárás alá vont ügyvéd megsértette az Üttv. 29. § (1) bekezdésében foglaltakat, amennyiben a megbízási szerződést írásba kell foglalni. A (3) bekezdés szerint az okiratszerkesztésre és az ahhoz kapcsolódó jogi képviselő ellátására irányuló megbízási szerződés tartalmi elemeit az okiratot szerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett szerződés is tartalmazhatja.

A jelen adásvételi szerződés 8.5. pontban foglalt megállapodás rendelkezése, miszerint „A szerződő felek jelen okirat aláírásával megbízást adnak az eljárás alá vont ügyvédnek a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlan nyilvántartási eljárás megindítására, a képviselőre az illetékes földhivatalnál és a szerződésnek a NAV-hoz történő bejelentésére. Okiratszerkesztő ügyvéd a fenti megbízást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Felek nyilatkoznak, hogy az ügylettel kapcsolatos hatályos adózási és illetékfizetési szabályokról az okiratszerkesztő ügyvédtől teljeskörű tájékoztatást kaptak.

Vevők nyilatkoznak, hogy a következő illetékkedvezményt kívánják igénybe venni a jelen jogüggyellett kapcsán: eladták a [...] alatt felvett lakás ingatlantulajdonukat és ezért igénybe veszik az Itv. 26.§ (1) bek. szerinti illetékmentességet a lakásrész tekintetében a jelen jogüggyellett kapcsán.” A Fegyelmi Tanács megállapította, hogy ez maga a megbízási szerződés, mely az általánosságban felüli tájékoztatást tartalmaz.

Ugyanakkor a megbízási szerződés része a megbízási díj meghatározása. Jelen szerződés nem foglalja magában a kikötött megbízási díj összegét, vagy a megbízási szerződés ingyenes voltát. Tekintettel azonban arra, hogy a kialakult szokás és gyakorlat szerint szerződéskötéssel összefüggésben felmerülő költségeket a vevő viseli, az eljárás alá vont ügyvédnek a vevőhöz fűződő kapcsolatára és arra tekintettel, hogy a bejelentés, sem a fegyelmi biztos határozata konkrétan ezt a hiányt nem kifogásolta, a Fegyelmi Tanács nem tartotta olyan súlyú jogszabályt sértő mulasztásnak az eljárás alá vont ügyvéd részéről, mely fegyelmi felelősségre vonás alapjául szolgálhatna.

Fenti indokok alapján, minthogy az eljárás alá vont ügyvéd nem követett el fegyelmi vétségként minősíthető mulasztást, az Üttv. 131. § (3) bekezdés b) pontja alapján a Fegyelmi Tanács az eljárást megszüntette és a 20/2018. (XI.26.) MŰK szabályzat (FESZ) 40.6. szerint határozott a költség viseléséről.

A Fegyelmi Tanács határozata 2025. február 22. napján jogerős.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2024. F. 248.)