

Tárgy: ügyfél jogos érdekeinek nem kellő megóvása

Jogerős: 2024. 12.27.

Ügyszám: 1-2024F-35.

**Székesfehérvári Regionális Fegyelmi Bizottság**

**Fegyelmi Tanácsa**

8000 Székesfehérvár, Várkörút 34.fsz.2.

ügyszám: 1-2024F-35.

A Székesfehérvári Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa, az 1-2024F-35. szám alatt **dr. XY** ügyvéd ellen, indult fegyelmi eljárásban, a 2024. november 13. napján megtartott, nem nyilvános ülésén, a tanács tagjainak egyhangú határozatával, meghozta és kihirdette a következő

**H a t á r o z a t**

**1-2024F-35. sz. Fegyelmi határozat**

A Székesfehérvári Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa az 1-2024F-35. számú fegyelmi ügyben megállapítja, hogy **dr. XY ügyvéd**, (ügyvédi tevékenysége gyakorlásának formája: egyéni ügyvéd, szül.hely, idő: ....., anyja neve: ....., lakcíme: ....., ügyvédi irodája címe: ....., KASZ: ....., cégkapu: ....) a ..... Kamara tagja **1 rb., szándékos fegyelmi vétséget követett el, és ezért őt a fegyelmi tanács 150.000,-Ft, azaz százötvenezer forint pénzbírság megfizetésére kötelezi.**

**Kötelezi továbbá, hogy fizessen meg 80.000,-Ft azaz nyolcvanezer forint eljárási költséget.**

**A pénzbírságot és az eljárási költséget a határozat jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül köteles megfizetni a ..... Kamara pénztárába, vagy a ..... Banknál vezetett ..... sz. bankszámlára történő átutalással.**

**A határozat ellen annak kézbesítésétől számított 15 napon belül az eljárás alá vont ügyvéd, jogi képviselője, illetve a Fegyelmi Biztos az elsőfokú fegyelmi tanácsnál benyújtott, de a másodfokú fegyelmi tanácsnak címzett fellebbezéssel élhet. A fellebbezés a határozat végrehajtására halasztó hatályú. A fellebbezésben elő kell terjeszteni annak indokait is.**

*A fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI. 26.) MÜK szabályzat (a továbbiakban: FESZ) 42.7. pontja alapján 2021. január 1-től az Üttv. 144. § (4) bekezdése és a FESZ 6.1. pontja értelmében az aktív kamarai tagok és nyilvántartottak számára valamennyi fegyelmi ügyben kötelező az elektronikus kapcsolattartás. Ennek megfelelően az **aktív kamarai tagok és nyilvántartottak kizárólag elektronikus úton nyújthatják be fellebbezésüket.** A postai úton vagy elektronikus levélben megküldött irat nem minősül joghatályos előterjesztésnek.*

*A fellebbezést az elsőfokú fegyelmi bizottság útján kell előterjeszteni a <https://epapir.gov.hu> szolgáltatáson keresztül úgy, hogy a „CÍMZETT” mezőben annak a regionális fegyelmi bizottsághoz tartozó területi ügyvédi kamaráját kell kiválasztani, ahol a fegyelmi eljárást lefolytatták. A fellebbezés az „Egyéb fegyelmi tárgyú ügyek” ügýtípus megjelölésével terjeszthető elő*

*A benyújtáshoz részletes segítséget talál a <https://www.muk.hu/fegyelmi-ugyseged> oldalon.*

**Indokolás:**

A fegyelmi ügyben történt **fontosabb eljárási cselekmények** és időpontjuk:

A panaszbejelentés érkezése a kamarához: 2024.08.06.

Előzetes vizsgálati eljárás elrendelése: 2024.08.12.

A fegyelmi eljárás kezdeményezésének dátuma: 2024.10.08.

A fegyelmi iratok érkezése a fegyelmi eljárást folytató tanács elnökéhez 2024. 10.11.

**A fegyelmi tanács a fegyelmi eljárás iratanyagához csatolt, rendelkezésre álló iratok, és a lefolytatott eljárás alapján az alábbiakat állapította meg:**

Az eljárás alá vont ügyvéd a ..... Kamara tagja, irodájának címe: ....., tevékenységét egyéni ügyvédként végzi, ellene fegyelmi határozat hozatala korábban egy esetben történt, a ..... számú ügyben pénzbírság fegyelmi büntetés kiszabása történt, ügylet- és ügyfélazonosítás, JÜB ellenőrzés elmulasztása miatt.

**A bejelentők** azzal fordultak a ... Kamarához, hogy egy K-i ingatlanra más ügyvédnél, korábban kötött adás-vételi előszerződés módosításának okiratát szerkesztette, és jegyezte ellen az eljárás alá vont ügyvéd, melynek alapján ők kifizették az eladónak a teljes vételárat, azzal, hogy a végleges szerződést 2023. 07.30-ig megkötik. Az ingatlanon terhek voltak, és CSOK miatti jelzálogjoggal is terhelt volt. Az eladó ígérte a tehermentesítést, valamint a CSOK áterhelését is, azonban ez nem történt meg. Bent laknak ugyan az ingatlanban, de a terhek miatt azt nem tudják a nevükre íratni, hiába van kifizetve a teljes vételár, sőt azóta már a közműdíj tartozások miatt a vizet és a villanyt is kikötötte a szolgáltató. Álláspontjuk szerint az ügyvédek a ház vételárát ügyvédi letétbe kellett volna venni, vagy magának gondoskodni a vételárból az adósságok kifizetéséről, és csak a rendezett állapot után kifizetni az eladónak a vételárat, vagy az abból fennmaradt összeget.

Panaszukhoz csatolták a korábban kötött adás-vételi előszerződést, és annak eljárás alá vont ügyvéd által szerkesztett módosító okiratát.

#### **Az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi felelősségét vitatta.**

A vizsgálati eljárásban előterjesztett írásbeli nyilatkozatában részletes észrevételt tett, további iratot nem csatolt.

Előadta, hogy azzal a kifejezett kéréssel keresték meg a szerződő felek, hogy készítsen egy pénzátvételi nyilatkozatot, mert a vevők a teljes vételárat kifizetik, mivel be kell, hogy költözzenek a házba, mivel a saját ingatlanuk árverezésre került, és onnan még decemberben ki kell költözniük. Ő kifejezetten többször is felhívta a felek, így a vevők figyelmét is a kockázatra a terhek és a CSOK miatt, ez a szerződésben is rögzítésre került. A felek előadták, hogy ezt megértették, vállalják a kockázatot. A vevők előadták, hogy náluk van a vételár azt a mai napon át akarják adni az eladónak, egyébként rokonok, megbízhatnak egymásban, nekik dec 20-a előtt be kell költözni a házba. Az eladó kijelentette, hogy csak azzal a feltétellel ad birtokot, ha a teljes vételárat a kezébe kapja. Menet közben a tárgyalás során került arra sor, hogy ne csak egy sima pénzátvételi nyilatkozat, hanem egy előszerződés módosítás készüljön. A kockázatra történő többszöri, folyamatos figyelemfelhíváson kívül többet tenni nem tudott, elkészítette az okiratot, ami a felek akaratát tartalmazta, és amit a bejelentő csatolt.

Az eljárás alá vont ügyvéd utóbb benyújtott beadványában, a korábbiakat megerősítette, és észrevételezte, hogy az előszerződés módosító okirat dátuma tévesen tünteti fel az évet 2023-ban, az valójában 2022-ben még az előző előszerződés hatálya alatt, annak megkötését követően pár héten belül készült, amely tény a szerződésben szereplő egyéb dátumok is egyértelműen alátámasztanak. Előadta, hogy a vevőknek az okirat elkészítésekor 20 napjuk volt elhagyni a korábbi ingatlanukat, és kérte tanúként meghallgatni az eladót.

**Fegyelmi Biztos 1 rb., az Üttv. 1. § (3) bekezdésébe; és 42§(4) bek-be valamint az az ÜESZ 2.1. és 2.4. pontjaiba ütköző, nem megfelelő ügyintézással, bejegyzésre alkalmatlan okirat szerkesztésével elkövetett, szándékos fegyelmi vétség, valamint 1 rb. az ÜESZ 12.3. pontjaiba ütköző, fegyelmi iratcsatolás elmulasztásával elkövetett szándékos fegyelmi vétség alapos gyanúja miatt kezdeményezett fegyelmi eljárást az ügyvéd ellen.**

A megtartott fegyelmi tárgyaláson az eljárás alá vont ügyvéd írásbeli nyilatkozatát változatlanul fenntartotta, az iratismertetés kapcsán észrevételezte, hogy az előszerződés és annak módosítása közvetlenül nem bejegyezhető a földhivatalba, a felek erről tájékoztatást is kaptak.

A Tanács Elnökének és tagjainak kérdéseire előadta, hogy tényvázlatot külön nem készített, maga az okirat alkalmas volt tényvázlatnak, tulajdoni lapot nem kért le az ügylethez, a korábban lekértekből dolgozott, ami akkor 20 napos körüli volt. A Jogügyletek Biztonságát erősítő adatszolgáltatási keretrendszerből nem kértem le a felek adatait, ezt csak földhivatali bejegyzés esetén alkalmazom. A Végrehajtóval nem vette fel a kapcsolatot, úgy ítélte meg, hogy a bejegyzett terhek nagyságrendje nem jelentős, 2022-ben kerültek a tulajdoni lapra, nagyságrendileg nem emelkedhettek. Jelzálogbiztosítás bejegyzésének igénye nem merült fel, arra, hogy egy másik ingatlanra kerül áterhelésre a CSOK, arra csak ígéret volt. Ügyvédi letétet nem fogadott el az eladó.

Amikor a megkeresés megtörtént, akkor csak arról volt szó, hogy pénzátdásról kérnek iratot, azt akarták írásba foglalni, amikor személyesen is megjelentek az irodámban a felek, akkor már az előszerződés módosítását kérték tőlem, a .6 millió forintot, a vételárat az aláírásra tekintettel fizették ki, a módosítás aláírása kellett az aláíráshoz, ott fizették ki a vételárat.

A fegyelmi tanács idézte a KJ-né bejelentőt, és BA eladót.

A fegyelmi tárgyaláson személyesen meghallgatott KJ-né tanú a Fegyelmi Tanács Elnökének, és tagjainak kérdésére előadta:

Az eladó ajánlotta dr. XY ügyvédet, az előszerződés megkötése után nem sokkal később keresték meg, még abban a hónapban, mert költözniük kellett. Sietett a vásárlással és költözéssel. 2022.12.20-án költöztek be az ingatlanba.

Előtte megkereste az eredeti előszerződést készítő ügyvédet is, de ő nem vállalta a módosítást. Ő akarta kifizetni a 6 millió forintot, ügyvéd úr rá is nézett és azt mondta, ha most kifizeti a teljes összeget, abból lehetnek gondok. Úgy beszélte meg eladóval, -akinek az élettársa rokona a férjének, és ő bízott bennük-, hogy mivel gyorsan kell költözni, belemennek abba, hogy ha kifizetik a teljes vételárat, beköltözhetnek. Ezzel keresték meg ügyvéd urat, a vételárat akkor, ott fizették ki.

Az nem merült fel, hogy nem eladó kezébe adják a vételárat, bízott benne, hogyha kifizetik akkor az rendben lesz papíron is, az volt az elvárásuk, hogy legyen rögzítve a vételár kifizetése. Ha nem eladónak adják oda, hanem letétbe helyezik, akkor eladó valószínűleg nem engedte volna meg, hogy beköltözzenek

Más lehetőségük nem volt, ez az egy ház volt, és muszáj volt lépni

Nem volt arról szó, hogy mi történt akkor, ha nem viszik át a CSOK-ot másik házra, ő bízott abban, hogy rendben lesz, eladó intézi.

Az ügyvéd úr olyan gondról beszélt, amikor mondta, hogy gond lehet, hogy nem fizetik ki a tartozást. Tisztában volt azzal, hogy rizikó van, de kényszerpályán volt.

Azzal tisztában volt, hogy a földhivatalba nem lehet addig beadni, és a tulajdonjog bejegyzését kérni, amíg a CSOK nem lesz átvive másik ingatlanra.

Eljárás alá vont ügyvéd kérdésére a tanú előadta, hogy elhangzott, hogy eladó ragaszkodik a pénz kifizetéséhez, csak akkor engedi birtokba lépni.

Eljárás alá vont ügyvéd észrevételére, hogy szerződéskötéskor csak a tulajdoni lapon lévő terhek voltak, a közüzemi tartozások később keletkeztek, amikor már bent laktak a vevők, a tanú megerősítette ezt.

A fegyelmi tárgyaláson személyesen meghallgatott BA tanú a Fegyelmi Tanács Elnökének kérdésére előadta:

Az előszerződés módosítás aláírására még abban az évben került sor, amikor az előző iratot írták alá. A vevők sürgették, hogy költöznének, ő nem akarta decemberben átadni a lakást, csak később, de kellett valahol lakniuk. Azzal keresték meg ügyvédet, hogy ki akarják fizetni a vételárat, azért kérte a teljes vételárat, hogy tudja rendezni a tartozást. Elkezde intézni a végrehajtási részleteket, de volt olyan, ami szerinte már elévült, azt nem volta hajlandó fizetni, bement a bírósághoz is, kérte az elévülés megállapítását, de a bíróság megkeresésére nem reagált a végrehajtó, így nem tudott a bíróság továbblépni, ezért nem fizette ki a tartozást. A vevő akkor fizette ki a fennmaradó vételárat készpénzben, amikor az előszerződés módosítást aláírták. Ügyvéd úr tájékoztatta, figyelmeztette a feleket, hogy tartozás, és CSOK teher van az ingatlanon, a vevő tudta ezeket, de így is hozzájárult a kifizetéshez.

### **Tényállás:**

A Fegyelmi Tanács a rendelkezésre álló okiratok, továbbá a bejelentők és az eljárás alá vont ügyvéd írásbeli előadása, az eljárás alá vont ügyvéd személyes meghallgatása, és a megidézett tanúk nyilatkozata alapján az alábbi tényállást állapítja meg:

A bejelentők, mint vevők 2022. nov. 3-án adás-vételi előszerződést kötöttek egy K-i ingatlanra, Hétmillió forint vételárért. Az ingatlan végrehajtási jogok és CSOK biztosítására jelzálogjog terhelte. A vevők Egymillió forintot megfizettek foglalóként, azzal, hogy az eladó tehermentesíti az ingatlan, és a CSOK terhet átjegyezteti egy másik ingatlanra. A végleges szerződéskötés dátumát, és a teljes vételár kifizetését 2023. jan. 10-ben határozták meg. A vevők eladták a korábbi ingatlanukat, és nem sokkal később, még abban az évben decemberben ki kellett költözniük, ezért a felek megállapodtak, hogy a vevők kifizetik az eladónak a teljes vételárat, a vevők pedig beköltözhetnek az ingatlanba. A beköltözés feltétele az eladó részéről, a számára megfizetett vételár volt. Ezért 2022. november 29-én, az eljárás alá vont ügyvéd által szerkesztett okiratban, a felek módosították az előszerződést, a vevők kifizették az eladó kezébe a teljes vételárat, a végső szerződés kötés dátumát 2023. 07. 30-ban jelölték meg, és az eladó hozzájárult ahhoz, hogy a vevők 2022. dec. 20-a előtt beköltözhetnek az ingatlanba.

Az eljárás alá vont ügyvéd a terhekről közelebbről nem győződött meg, a végrehajtóval nem tárgyalt, az eladó által hivatkozott végrehajtási elévülési kifogásnak nem nézett utána, és a CSOK átterhelés is még csak ígéret formájában létezett. A vevőket tájékoztatta a teljes vételár kifizetésének kockázatáról, és hogy tulajdonszerzésüknek a Magyar Állam jóváhagyása is feltétele.

A vevők az ingatlanba beköltöztek, de az eladó a terheket nem törölte, és így a végleges adás-vételi szerződés megkötésére nem került sor, a vevők tulajdonjoga nem került bejegyzésre, az ingatlan árvézés alatt van.

A fegyelmi biztos a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként **végindítványában a fegyelmi eljárás kezdeményezéséről szóló határozatában írtakat fenntartotta.**

**A fegyelmi biztos indítványa részben alapos.**

**A Fegyelmi Tanács a tényállást, a bejelentő, és az eljárás alá vont ügyvéd írásbeli nyilatkozatai, és a bejelentő, valamint az eljárás alá vont ügyvéd által csatolt iratok, az eljárás alá vont ügyvéd személyes meghallgatása, és a megidézett tanúk nyilatkozata alapján állapította meg.**

**A fenti tényállás alapján a Fegyelmi Tanács megállapította,** hogy az előszerződés módosítás okirat a felek által előadott kérésnek megfelelően készült. Azonban az eljárás alá vont ügyvéd nem vett igénybe minden tőle elvárható eszközt ügyfele, a vevő érdekeinek megóvása érdekében. Nem tájékozódott a végrehajtónál, hogy az eladó által előadottak bármennyire is megfelelőhetnek-e a valóságnak, nem mozdította elő, hogy a teljes vételárból kifizetésre kerüljenek a végrehajtási terhek, melyek a vételárhoz képest jóval kisebbek voltak, nem tisztázta azt, hogy az eladó miért nem fizetett ki az eltelt két hétben, a már átvett foglalóból, semmilyen tartozást. Mivel elfogadta azt az eladói nyilatkozatot, hogy egyes terhek már elévültek, és azt ő majd rendezzi, ezzel elfogadta azt a lehetőséget, hogy az eladó nem fogja kifizetni a végrehajtási terheket, és a vevők úgy fizetik ki a teljes vételárat, hogy az ingatlan árverezésre kerülhet. Felhívta ugyan a vevők figyelmét, hogy a teljes vételár kifizetése kockázatos, de a jogban teljesen járatlan, a következmények megfelelő megértésében több segítségre szoruló vevőkkel nem tárgyalta meg kellő mélységgel, hogy mit jelent, ha a CSOK nem kerül át egy másik ingatlanra, mit jelent, ha az eladó nem törli a terheket, hogy a végrehajtási jogokat úgy is lehet törölni, hogy együtt felkeresik a végrehajtót, hogy a tartozások elévülésének intézése milyen bírósági folyamat, hogy annak bizonyossága kérdéses, hogy ha mindezeket az eladó nem akarja, nem fogadja el a vételár ügyvédi letétbe helyezését sem, annak milyen okai, és következményei lehetnek.

**A fenti tényállást bizonyítja a bejelentők nyilatkozatai, a bejelentők, és az eljárás alá vont ügyvéd által csatolt iratok, az eljárás alá vont ügyvéd személyes meghallgatása, és a megidézett tanúk nyilatkozatai.**

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint kétségtelen tény, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a felek által előadottak szerint készítette el az előszerződés módosítást, és a vevőket figyelmeztette a kockázatra, azonban azt nem tárgyalta meg kellő mélységgel, és nem vett igénybe minden eszközt annak érdekében, hogy a vevők jogait és jogos érdekeit megóvja. Mindezekre tekintettel a Fegyelmi Tanács nem fogadta el az eljárás alá vont ügyvéd -ekörben – előadott védekezését.

Az eljárás alá vont ügyvéd az előzetes vizsgálati eljárásban nyilatkozatot tett, további iratot nem csatolt, mert további iratai nem voltak. Előadta, hogy tényvázlatnak az okiratot tekintette, újabb tulajdoni lapot nem kért le, a 20 nappal korábbiól dolgozott, JÜB ellenőrzést nem végzett, magát a módosító okiratot pedig a bejelentők csatolták.

**Ezért a Fegyelmi Tanács nem találta bizonyítottnak, hogy az eljárás alá vont ügyvéd megsértette az ÜESZ 12.3. pontjában foglaltakat, miszerint az ügyvéd köteles az üggyel összefüggő iratokat csatolni.**

Az ügylet – és ügyfél azonosítási iratok, tényleges tulajdonosi nyilatkozat iratainak hiányára vonatkozó, a az 1/2017 (VII.10.) MÜK Szab 3. pont bb) alpontban és 15. pontban foglaltaknak a megszegésére vonatkozó, fegyelmi biztosi indítvány nem volt.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Üttv.) 107. §-a értelmében fegyelmi vétséget követ el az ügyvéd, 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.

Az eljárás alá vont ügyvéd a tényállás szerinti magatartásával megszegte az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat (a továbbiakban: **ÜESZ**) **2.1. pontjában** foglaltakat, miszerint „Az ügyvédi tevékenység gyakorlója köteles igénybe venni minden törvényes eszközt ügyfele jogai és jogos érdekei érvényesítéséhez, **valamint megszegte az ÜESZ) 2.4. pontjában** foglaltakat, miszerint „Az ügyvédi tevékenység gyakorlója nem tanúsíthat olyan magatartást, mely ellentétes az ügyfél jogos érdekével” ezért **e magatartásával az eljárás alá vont ügyvéd, az 1-2024F-35 sz. fegyelmi ügyben 1 rb., szándékos fegyelmi vétséget követett el, és ezért őt a rendelkező rész szerinti, pénzbírság fegyelmi büntetésben részesítette.**

A Fegyelmi Tanács a büntetés kiszabása során az Üttv. 108. § b) pontjában írt pénzbírság fegyelmi büntetést alkalmazta, annak mértékét a megállapított összeg szerint találta a fegyelmi vétség súlyával arányban állónak.

A büntetés kiszabása során a Fegyelmi Tanács figyelemmel volt a fegyelmi vétség súlyára, a következményekre, a szándékos elkövetésre. A pénzbírság összegének megállapításakor a fegyelmi tanács figyelembe vette az eljárás alá vont ügyvéd által elmondott személyi körülményeket.

Az eljárás alá vont ügyvéd ellen korábban megállapításra került fegyelmi büntetés tényét - tekintettel annak, régi elkövetési időpontjára - a Fegyelmi Tanács a fegyelmi büntetés kiszabásánál súlyosító körülményként nem vette figyelembe.

Az elsőfokú eljárási költség megállapítása a 20/2018. (XI.26.) MÜK szabályzat 40.2.a) pontján alapul.

Az eljárási költség viselésére, a fegyelmi vétség folytán, az eljárás alá vont ügyvéd köteles.

A fegyelmi tanács határozata elleni fellebbezési jog az Üttv. 135.§-án alapszik.

Kelt, Székesfehérvár, 2024.11.13.

Dr.

Fegyelmi Tanács tagja

helyett a Fegyelmi Tanács elnöke

Dr.

Fegyelmi Tanács tagja

helyett a Fegyelmi Tanács elnöke

Dr.

Fegyelmi Tanács elnöke

A határozat 2024.12.27-én jogerős és végrehajtható.

A Fegyelmi Tanács elnöke