

**DEBRECENI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG
FEGYELMI TANÁCSA**

Ügyszám: DRFB-6/2025.

A Debreceni Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa (4026 Debrecen, Péterfia utca 46., a továbbiakban: *Fegyelmi Tanács*) a dr. ügyvéd ellen a fenti szám alatt indult fegyelmi eljárásban a 2025. június 2. napján megtartott tárgyaláson meghozta, majd kihirdette az alábbi

fegyelmi határozatot:

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy dr. (KASZ száma:, irodájának székhelye:) eljárás alá vont ügyvéd 1 (egy) rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért

250.000,-Ft (kétszázötvenezer forint) pénzbírság

fegyelmi büntetéssel sújtja, valamint 80.000,-Ft (nyolcvanezer forint) eljárási átalányköltség megfizetésére kötelezi.

A pénzbírságot és az eljárási költséget a határozat jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül kell a Debreceni Ügyvédi Kamara pénztárába vagy a 11738008-20011363 számú bankszámlájára befizetni az ügyszámra való hivatkozással.

I n d o k o l á s :

I.

Az eljárás alá vont ügyvéd személyi körülményei

II.

A fegyelmi eljárás adatai

A Debreceni Ügyvédi Kamarához (a továbbiakban: *Kamara*) 2024. szeptember 13. napján érkezett (a továbbiakban: *bejelentő*) bejelentése, amelyben az eljárás alá vont ügyvéd tevékenységét kifogásolta.

2024. szeptember 26. napján a Kamara vezető fegyelmi biztosa elrendelte az előzetes vizsgálatot, az eljárás lefolytatására kijelölte a fegyelmi biztost, valamint felhívta az eljárás alá vont ügyvédet az ügyvel kapcsolatos releváns iratok 8 napon belül történő beterjesztésére és a bejelentésben foglaltak észrevételezésére. A határozatot az eljárás alá vont ügyvéd 2024. szeptember 30. napján vette át, amelyre 2024. október 4. napján iratokat csatolt és észrevételeket tett. A bejelentő 2024. december 10. napján a bejelentését kiegészítette és újabb iratokat csatolt. A fegyelmi biztos 2025. január 2. napján az előzetes vizsgálatot meghosszabbította, majd 2025. január 29. napján felhívta a bejelentőt az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozatának, az eljárás alá vont ügyvédet pedig a bejelentő kiegészítésének észrevételezésére. A felhívásra az eljárás alá vont ügyvéd 2025. február 7. napján, a bejelentő 2025. február 17. napján észrevételeket tett, utóbbi újabb iratokat csatolt. A fegyelmi biztos 2025. március 18. napján a bejelentővel folytatott telefonbeszélgetéséről feljegyzést készített, majd 2025. március 25. napján fegyelmi

eljárást kezdeményezett; a határozatról az eljárás alá vont ügyvéd 2025. március 31. napján értesült.

A Debreceni Regionális Fegyelmi Bizottság elnöke 2025. április 3. napján a fegyelmi eljárás lefolytatására kijelölte a Fegyelmi Tanácsot, amelynek elnöke 2025. április 8. napján a fegyelmi iratokat átvette és 2025. április 22. napján 2025. május 26. napjára tárgyalást tűzött ki. Az eljárás alá vont ügyvéd 2025. április 28. napján érkezett beadványában külföldi tartózkodása miatt kérte a tárgyalás elhalasztását, amely kérésnek eleget téve a Fegyelmi Tanács elnöke a tárgyalást 2025. június 2. napjára tűzte ki. A fegyelmi tárgyaláson meghallgatásra került az eljárás alá vont ügyvéd (aki további iratokat csatolt), valamint tanúként a bejelentő, majd a Fegyelmi Tanács határozatot hozott.

III.

A megállapított tényállás

A Fegyelmi Tanács az alábbi tényállást állapította meg:

A bejelentő mint vevő 2018. március 5. napján adásvételi szerződést kötött az ... A ... Kft. eladóval (a továbbiakban: *eladó*) a szám alatt található ingatlanon megvalósuló beruházás keretében felépítésre kerülő H épület pinceszintjén található P-06, P-07 és P-08 számú parkolóhelyet (és a hozzátartozó tárolót) megtestesítő tulajdoni hányad tárgyában. A bejelentő a szerződésben kikötött 5.625.000,-Ft vételárból az aláírással egyidejűleg 5.343.750,-Ft összeget megfizetett, a fennmaradó 281.250,-Ft vételárhátralékot a birtokbaadással egyidejűleg vállalt megfizetni, erre tekintettel az eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartotta, a szerződést készítő dr. D.B. ügyvéd az eladó bejegyzési engedélyét ügyvédi letétbe vette, a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye a bejelentő javára az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre került.

Az adásvételi szerződést a bejelentő és az eladó 2019. április 26. napján módosították, az adásvételi szerződést módosító okiratot az eljárás alá vont ügyvéd készítette és ellenjegyezte. A módosító okiratban a szerződő felek új műszaki átadási határidőt kötöttek ki, valamint megállapodtak abban, hogy a bejelentőnek a még hátralékos vételárat ügyvédi letétbe kell helyeznie. Az eljárás alá vont ügyvéd a módosító okirat alapján ügyvédi letétbe vette az eladó bejegyzési engedélyét (azzal, hogy a 4.5. pont alapján a bejegyzési engedélyt a földhivatal részére a társasház megalakulása előtt is jogosult benyújtani, amennyiben a teljes vételár kiegyenlítésre került és a társasház bejegyzésének bármely ok miatt akadály van), valamint a bejelentő tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törlési engedélyét (azzal, hogy a 4.10. pont alapján a törlési engedélyt a földhivatal részére akkor jogosult benyújtani, amennyiben az eladó élt a szerződésben kikötött elállási jogával és a vételár visszafizetési kötelezettségének eleget tett). A módosító okiratban a szerződő felek kijelentették, hogy azt ügyvédi megbízást tartalmazó tényvázlatnak is tekintik, illetve meghatalmazást adtak az eljárás alá vont ügyvédnek az illetékes földhivatal előtti eljárásra. A módosító okiratot az eljárás alá vont ügyvéd 2019. május 3. napján az illetékes földhivatalba benyújtotta.

Az eladó 2020. április 24. napján e-mailben küldött levelében lehetőséget biztosított a bejelentőnek a parkolóhelyek lefalazással és billenő garázkapu elhelyezésével történő zárt gépkocsitárolóvá alakítására, amelyet a bejelentő elfogadott és annak 971.550,-Ft összegű vállalkozói (pótmunka) díjából 819.150,-Ft összeget két részletben, 2020. április 28. és 2021. június 1. napján megfizetett (a fennmaradó 152.400,-Ft összeg megfizetése a leválasztási munkák befejezését követően esedékes).

Az eljárás alá vont ügyvéd 2023. február 28. napján az eladó megbízásából e-mailben elküldött levelében az időközben megnövekedett költségekre és az eladó forráshiányára hivatkozással, a kivitelezési munkák befejezhetősége érdekében javaslatot tett a bejelentőnek a vételár 1.500.000,-Ft összeggel történő utólagos megemelésére és a még nem esedékes, 281.250,-Ft összegű vételárrész, azaz összesen 1.781.251,-Ft előre történő megfizetésére, amelyre a bejelentő a 2023. március 3. napján írt válasz e-mailjében jelezte, hogy vállalja a többlet vételár megfizetését 2023. szeptemberi határidővel és azzal, hogy abba kéri beszámítani az általa kifizetett, de el nem végzett pótmunka díjazását (819.150,-Ft összegben), ugyanakkor a még nem esedékes vételárat az átadás előtt nem áll szándékában megfizetni. A bejelentő 2023. április 24. napján e-mailben visszajelzést kért az eljárás alá vont ügyvédtől, valamint kérte, hogy az ajánlata elfogadása esetén küldje meg számára a szerződés tervezetét. 2023. május 31. napján az eladó e-mailben arról tájékoztatta a bejelentőt, hogy mivel a parkolók falazata elkészült, a vételár többletbe összesen 247.650,-Ft kerülhet beszámításra (így a vételár 1.252.350,-Ft-ra módosul). Az eljárás alá vont ügyvéd ugyanezen a napon e-mailben megküldte a bejelentő részére az eladó által elfogadott összegű beszámítást tartalmazó szerződéstervezetet (amely alapján a bejelentő által fizetendő összeg 1.533.600,-Ft lett) azzal a javaslattal, hogy a még nem esedékes részletek megfizetésére is kerüljön sor november 15-ig. A bejelentő a 2023. június 2. napján az eladónak címzett (az eljárás alá vont ügyvéd részére másolatban megküldött) válasz e-mailjében rögzítette, hogy tévesen feltételezte azt, hogy a garázsok leválasztásának pótmunkái nem valósultak meg, így vállalta az eladó eredeti ajánlatának megfelelő 1.781.251,-Ft és a garázsok leválasztásának hiányzó díja (152.400,-Ft) 2023. június 30-ig történő megfizetését, illetve újabb pótmunkaként kérte a garázsokban a világítás előkészítésének és egy-egy dugaljnak a kiépítését. A bejelentő levelére az eladótól (és az eljárás alá vont ügyvédtől) válasz nem érkezett, a szerződésmódosítás aláírására nem került sor.

Az eladó a 2024. május 11-i keltezésű, 2024. május 16. napján postára adott levelében arról tájékoztatta a bejelentőt, hogy a közöttük létrejött adásvételi szerződés teljesítése az eladó oldalán fennálló érdekbeli-gazdasági lehetetlenülés miatt nem lehetséges (mivel a felek által megegyezett vételár a piaci-gazdasági körülmények, így különösen a szolgáltatás tárgyára vonatkozó ár-és értékviszonyok változása okán nem fedezi a parkolók megépítésének költségét és az általa kezdeményezett szerződés-módosítást a bejelentő nem fogadta el), így a teljesítés lehetetlenné válása miatt az adásvételi szerződés közöttük megszűnt. Az eladó vállalta, hogy a bejelentő által eddig megfizetett összegeket, 5.343.750,-Ft vételárat, 819.150,-Ft pótmunkadíjat, valamint a szerződésben kikötött 561.000,-Ft foglalót, azaz mindösszesen 6.723.900,-Ft összeget a bejelentő által megjelölt számlaszámra (ennek hiányában ügyvédi letétbe helyezéssel) visszafizeti, amelynek feltétele a bejelentő javára bejegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének ingatlan-nyilvántartásból való törlése.

2024. május 11. napján az ... A ... Kft. mint eladó és a ... H ... Kft. mint vevő (a továbbiakban: új vevő) között adásvételi szerződés jött létre (többek között) a P-06, P-07 és P-08 számú parkolóhelyet megtestesítő tulajdoni hányad átruházása tárgyában, a szerződést az eljárás alá vont ügyvéd készítette és ellenjegyezte (majd 2024. május 15. napján az illetékes földhivatal részére is benyújtotta). A szerződésben rögzítésre került, hogy az eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra korábban más vevőkkel adásvételi szerződést kötött, a korábbi vevők javára a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye feljegyzésre került, ezen feljegyzések jelenleg is terhelik az ingatlant. Az eladó kijelentette, hogy a korábbi vevők részére a teljesítés lehetetlenné válását a mai napon aláírt levelekben postai úton bejelenti, ezáltal a korábbi adásvételi szerződések a kézbesítéssel megszűnnek, valamint rögzítette, hogy az ingatlanok újbóli értékesítése során az vezérli, hogy a társasház befejező munkáit el tudja végezni, amelyet a jelen szerződés alapján megfizetésre

kerülő (a korábbi vevőknek foglalóval növelten visszafizetendő vételáron felül megmaradó) vételárból fog finanszírozni. A teljes vételár későbbi időpontban való megfizetésére tekintettel az eladó a tulajdonjogát fenntartotta és hozzájárult a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feljegyzéséhez.

A bejelentő az eladónak a teljesítés lehetetlenné válásáról és az adásvételi szerződés megszűnéséről szóló tájékoztató nyilatkozatát 2024. május 22. napján átvette, 2024. május 23. napján az irodájában személyesen felkereste az eljárás alá vont ügyvédet, aki arról tájékoztatta, hogy az ingatlanai újraértékesítésre kerültek. A bejelentő megbízása alapján eljáró dr. ügyvéd az eladónak címzett 2024. május 29-i keltezésű levelében vitatta a teljesítés lehetetlenné válását, a szerződés megszűnését és azt az állítást, hogy a bejelentő a szerződés-módosítást nem fogadta volna el.

A bejelentő 2024. július 11. napján az eladó számlájára történő átutalással a még hátralékos 281.250,-Ft vételárat megfizette.

2024. július 19. napján az eladó és az új vevő között az eljárás alá vont ügyvéd által készített és ellenjegyzett szerződést módosító okirat jött létre, amelyben rögzítették, hogy nem kéri a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feljegyzését, az eladó a módosítás aláírásával ahhoz járult hozzá, hogy az új vevő tulajdonjog-bejegyzési kérelmét az illetékes földhivatal függőben tartsa, rögzítve azt is, hogy amennyiben a tulajdonjog bejegyzési engedély 6 hónapon belül nem kerül benyújtásra, úgy a tulajdonjog bejegyzési kérelmet a földhivatal elutasítja.

Az eljárás alá vont ügyvéd 2024. augusztus 1. napján az eladó megbízása alapján a bejelentő részére vételár visszafizetése közleménnyel átutalással megfizetett 6.291.750,-Ft összeget, majd augusztus 2. napján további 152.400,-Ft-ot.

A bejelentő megbízása alapján eljáró dr. ügyvéd 2024. augusztus 12. napján e-mailben tájékoztatta az eljárás alá vont ügyvédet, hogy az eladó jogszerűtlenül kívánja megszüntetni az általa módosított adásvételi szerződést, amely megszüntetést a bejelentő nem fogadott el, így a letétben lévő tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törlési engedélye nem adható ki.

2024. november 27. napján az illetékes földhivatal az új vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét elutasította, tekintettel arra, hogy a bejegyzési engedély a benyújtástól számított 6 hónapos határidő elteltéig nem került csatolásra.

2024. november 27. napján a bejelentő kérelemmel fordult az eljárás alá vont ügyvédhez, hogy a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törlési engedélyét, valamint az eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyét adja ki a részére, az eljárás alá vont ügyvéd a 2024. december 3-i válasz e-mailben foglaltak alapján 2024. december 6. napján a törlési engedélyt a bejelentő részére kiadta, a bejegyzési engedély kiadását megtagadta.

IV.

Az eljárásban résztvevők nyilatkozatai

A bejelentő a bejelentésben előadta, hogy a dr. D.B. ügyvéd ellenjegyzésével ellátott adásvételi szerződéssel a társasház építését végző eladótól megvásárolt 3 darab parkolóhelyet, a vételár első részletét megfizette, majd miután a társasház építésével az eladó határidőre, 2018. december 31-ig nem készült el, 2019-ben szintén aláírta az eljárás alá vont ügyvéd közreműködésével készült első szerződésmódosítást, amelyben az eladó újabb ígéretet tett az építés befejezésére 2020. március 31. napjáig. Az eladó az építkezést a

leendő lakástulajdonosok számára megállapított árkülönbözet befizetésekből kívánta továbbfinanszírozni, de az első szerződésmódosítás a parkolóhelyek tekintetében ilyen árkülönbözetet nem állapított meg, mivel azok akkor már magas készütségi szinttel rendelkeztek. Előadta, hogy a módosított befejezési határidő lejárta után néhány nappal kereste meg az eladó azzal az ajánlattal, hogy vállalja a parkolóhelyek zárttá tételét, amelyet elfogadott és a pótmunkálatok díjának első és második tételét is megfizette. A második szerződésmódosítást előkészítő 2023. februári e-mailben az eljárás alá vont ügyvéd (ismételten a piaci körülmények változására hivatkozva) már a parkolóhelyek tekintetében is árkülönbözet fizetését, valamint a vételárhátralék előrehozott megfizetését irányozta elő, a megkeresésre adott válaszelevelében jelezte, hogy az előbbire készen áll, utóbbi azonban nem áll szándékában. Az árkülönbözettel kapcsolatban jelezte azt is, hogy a pótmunkálatok nem valósultak meg, így annak összegébe kérte a megfizetett pótmunkadíj első és második részletének beszámítását. Mivel közel két hónapig semmilyen választ nem kapott, ismételten kérte a visszajelzést, amelyre érdemi választ hosszú ideig szintén nem kapott. Ezt követően az eljárás alá vont ügyvéd megküldte számára a második szerződésmódosítás tervezetét, amelyben az eladó által ugyanazon a napon kiküldött e-mailben szereplő összeggel mint árkülönbözettel növelt új vételár került megállapításra. Az eljárás alá vont ügyvédnek és az eladónak küldött válasz e-mailben szerette volna tisztázni, hogy a pótmunkálatok a valóságban milyen szinten kerültek megvalósításra és még milyen pótmunkálatokra van lehetőség, illetve az árkülönbözet számításakor ezek milyen módon lettek figyelembe véve, de semmilyen tájékoztatást nem kapott egészen 2024. május 22-ig, amikor is az eladó postai úton küldött levélben arról tájékoztatta, hogy a társasház építésének ellehetetlenülésére hivatkozva a szerződést egyoldalúan megszünteti vele. A levél kézhezvételének másnapján, 2024. május 23. napján a megegyezés szándékával személyesen felkereste az eladó ügyvezetőjét és az eljárás alá vont ügyvédet, de a megegyezéstől mindketten elzárkóztak. Állítása szerint az eljárás alá vont ügyvéd ekkor szóban arról is tájékoztatta, hogy a parkolóhelyek (négy másik tulajdontársa tulajdonával együtt) újra értékesítésre kerültek. Ezek után dr. ügyvéd segítségével próbált megegyezni az eladóval, de attól az eladó és az eljárás alá vont ügyvéd továbbra is elzárkózott. Eközben a társasház tulajdoni lapján figyelt fel egy új bejegyzésre, amely szerint 2024. május 15. napján egy új adásvételi szerződés került széljegyre, ezért az illetékes földhivatalban betekintés útján megbizonyosodott arról, hogy az eladó az eljárás alá vont ügyvéd által ellenjegyzett új szerződés alapján újraértékesítette a parkolóhelyeket az új vevő részére, amely miatt feljelentést tett a rendőrségen. Ezt követően ügyvédje tanácsára a vételárhátralékot az eladó számlájára átutalta és az átutalási bizonylat alapján kérte az eredeti szerződést készítő dr. D.B. ügyvédtől a nála lévő bejegyzési engedély földhivatali benyújtását, amelyet dr. D.B. ügyvéd e-mailben 2024. augusztus 5. napján megtagadott, hivatkozva arra, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a teljes vételárat 2024. augusztus 1. és 2. napján visszautalta. Mivel a vételár visszautalása a szándékai ellenére és a hozzájárulása nélkül történt, 2024. augusztus 30. napján a vételárat az ügyvédjénél letétbe helyezte, amelyről az eljárás alá vont ügyvéd is tájékoztatást kapott.

A fentiekkel kapcsolatosan az eljárás alá vont ügyvéd terhére róttá, hogy

- ellenjegyezte és a földhivatalba benyújtotta azt az új szerződést, amellyel az eladó újra értékesítette az általa korábban megvett parkolóhelyeket,
- vélhetően az eljárás alá vont ügyvéd javaslatára az új szerződés földhivatali széljegyzése után csak egy héttel kapta meg az eladó egyoldalú szerződés-megszüntetési szándékát (véltetően azzal a szándékkal, hogy az érdekei védelmében megelőző lépéseket ne tudjon tenni),
- vélhetően az eljárás alá vont ügyvéd közbenjárására tagadta meg dr. D.B. ügyvéd a bejegyzési engedély kiadását és földhivatali benyújtását,
- a szerződés (általa vitatott) megszűnésével a részére visszajáró vételárat tudomása szerint az eladó sosem helyezte letétbe az eljárás alá vont ügyvédnél, ezzel szemben az

eljárás alá vont ügyvéd az akarata és hozzájárulása ellenére azt visszautalta neki, vélhetően azzal a szándékkal, hogy dr. D.B. ügyvéd közreműködésével a bejegyzési engedély kiadását megakadályozza,

- az eljárás alá vont ügyvéd néhány órával azután utalta vissza a bankszámlájára a vételárat, hogy az ügyvédje útján dr. D.B. ügyvédtől e-mailben kérte a bejegyzési engedély kiadását, az utalásra vélhetően csak dr. D.B. ügyvéd figyelmeztetése okán került sor, hiszen maga az eladó korábban hónapokig meg sem kísérte a vételár átutalását, amit az is igazol, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a nagy sietség miatt hibásan számolt és ezt másnap egy újabb utalással volt kénytelen korrigálni,
- az első szerződésmódosítás vele való aláíratása is etikailag megkérdőjelezhető, mivel az az eredeti szerződéshez képest az ő esetében érdemi módosítást nem tartalmazott, arra kizárólag azért került sor, hogy az eljárás alá vont ügyvéd abba beleszerkeszthesse a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye törlési engedélyének ügyvédi letétbe vételét, vélhetően azzal a szándékkal, hogy az eladó a tulajdonosokkal a szerződéseket egyoldalúan megszüntetve, az eladás tényét töröltetve az ingatlanokat jóval magasabb áron újra eladhassa és extra profitra tehessen szert,
- bár ő mindvégig a megoldáskeresést tartotta szem előtt, az eladótól és az eljárás alá vont ügyvédtől a kérdéseire semmilyen információt, értesítést nem (vagy csak hónapokkal később) kapott, kéréseit figyelmen kívül hagyták, vélhetően kifejezetten azzal a célzattal, hogy a szerződés egyoldalú megszüntetését utóbb azzal tudják indokolni, hogy az eladóval a megegyezésre ő nem volt hajlandó,
- az eljárás alá vont ügyvéd az etikátlan és szabálytalan eljárásával vélhetően azt kívánja elérni, hogy a földhivatali ügymenetet megtévesztve a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye (az eladó üzlettársának, a társasházban már 10 lakóegységgel rendelkező és azokat a használatbavételi engedély hiányában is bérbeadás útján hasznosító új vevőnek a javára üzleti haszonszerzés céljából) számára jelentős anyagi hátrányt okozva törlésre kerüljön.

Állításait a hivatkozott szerződésekkel, levelezésekkel, e-mailekkel, fizetési bizonylatokkal kívánta igazolni.

A bejelentése kiegészítésében előadta, hogy 2024. novemberében kérte az eljárás alá vont ügyvédtől a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törlési engedélyét és a bejegyzési engedélyt, előbbi az eljárás alá vont ügyvéd az irodájában személyesen átadta részére, utóbbi kiadását azonban megtagadta, annak ellenére, hogy az eljárás alá vont ügyvéd részére igazolta a bejegyzési engedély kiadási feltételeinek teljesülését: a vételár megfizetését (a közjegyzői letétbe helyezésről szóló végzéssel) és a társasház bejegyzésének elmaradását (az eljáró ügyvéd által a vevőknek küldött, az építkezés ellehetetlenüléséről küldött tájékoztató leveleivel és az eladó egyoldalú megszüntető nyilatkozatával). Előadta, hogy az új vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét a földhivatal elutasította. Kérte a Kamarát, hogy kötelezze az eljárás alá vont ügyvédet a bejegyzési engedély kiadására. Állításai igazolására becsatolta az eljárás alá vont ügyvéddel folytatott hivatkozott levelezést, a közjegyzői pénzügyi eljárás lefolytatása iránti kérelmét és a közjegyző végzését, valamint az eladó és az eljárás alá vont ügyvéd által a vevők részére küldött tájékoztató leveleket.

Az eljárás alá vont ügyvéd igazoló nyilatkozatára tett észrevételében sérelmezte, hogy

- az eljárás alá vont ügyvéd a vételár visszautalásával hivatkozási alapot gyártott dr. D.B. ügyvéd részére az eredeti szerződés alapján nála letétben lévő bejegyzési engedély kiadásának megtagadására és annak bírósági letétbe helyezésére;
- véleménye szerint az 5 vevő ingatlanának újraértékesítése az eljárás alá vont ügyvéd jogi tanácsa alapján történt és vélhetően az ő szellemi terméke;

- az eljárás alá vont ügyvéd nem igazolta, hogy az eladó mikor és milyen összegben helyezte nála letétbe a részére utóbb visszautalt vételárát, így felmerül a gyanú, hogy arra nem 2024. augusztus 1. napját megelőzően került sor;
- bár az eljárás alá vont ügyvéd által előadottak szerint a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye a várható tulajdonjog bejegyzés garanciája, őt 2024. május 23. napján szóban még arról tájékoztatta, hogy számára a társasházban ingatlan tulajdon már nem származhat, mert egy befektetőnek mind az 5 vevő ingatlana újraértékesítésre került.

Álláspontja szerint a tulajdoni lap alapján a tulajdonjog fenntartással történt eladások 10%-ának eleve nincs fedezete, amely túljegyzést az új vevő részére történő újraértékesítések a duplájára emeltek. Ismételten kérte a Kamarát, hogy kötelezze az eljárás alá vont ügyvédet a bejegyzési engedély kiadására, a visszautalt vételárral kapcsolatos letétkezelés részleteinek igazolására, az első szerződésmódosítás földhivatali benyújtása időpontjának igazolására, az eladó és az új vevő között létrejött adásvételi szerződés ismertetésére, valamint kérte a Kamarától az ingatlanok újraértékesítésének feltárása érdekében az új vevő által kötött egyéb adásvételi szerződések megvizsgálását. Beadványához mellékelte az eladó által a vevők részére küldött újabb leveleket, valamint a túljegyzésre vonatkozó számításait. A fegyelmi biztossal telefonon történő beszélgetése során megerősítette, hogy a földhivatalnál betekintett az új vevő 2024. május 15-i tulajdonjog bejegyzési kérelmébe és megállapította, hogy az alapul szolgáló adásvételi szerződéssel a parkolóhelyei kerültek újraértékesítésre és azt az eljárás alá vont ügyvéd készítette, bár a szerződésből másolata nincs.

A fegyelmi tárgyaláson (a korábbi álláspontjának megismétlése mellett) elismerte, hogy a feljelentése nyomán büntetőeljárás nem indult, illetve sem az eljárás alá vont ügyvédnél letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása iránt, sem az eladó lehetetlenülési nyilatkozatával szemben nem indított polgári peres eljárást, mert a Kamarától várta a helyzete megoldását, a tulajdonjog bejegyzési engedély részére való kiadását. Előadta, hogy az ügyben az a legújabb fejlemény, hogy a többi vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmével kapcsolatosan az új vevő bejelentette, hogy él az elővásárlási jogával, így 8 évvel ezelőtti áron fogja megvásárolni az ingatlanokat, amire az eljárás alá vont ügyvéd tevékenysége nélkül nem kerülhetett volna sor. Kifejtette, hogy véleménye szerint ő az eljárás alá vont ügyvédnek a 2019-es szerződésmódosítás óta a mai napig az ügyfele, az eljárás alá vont ügyvédnek a vételár felemelésére irányuló későbbi tevékenységét még nem tartotta problémásnak, azt azonban már igen, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az általa megvásárolt ingatlanokat újraértékesítette, erről őt előzetesen nem tájékoztatta, utólag is csak a szerződéskötésben való saját szerepét és a vevő személyét elhallgatva, legfőbb jogsérelmeként pedig azt nevezte meg, hogy az eljárás alá vont ügyvéd nem adta ki a neki járó tulajdonjog bejegyzési engedélyt és megakadályozta azt is, hogy a dr. D.B. ügyvédnél letétbe lévő bejegyzési engedélyhez is hozzájusson.

Az eljárás alá vont ügyvéd igazoló nyilatkozatában előadta, hogy az eladó 2016-ban kezdte meg a 80 albetétből álló társasház építését, amelyet a mai napig nem fejezett be. A kivitelezés elhúzódnának alapvető oka az, hogy a vevők által befizetett vételár nem fedezte/fedezi a kivitelezési költségeket, az egyetlen megoldás az, hogy a vevők pótbefizetést teljesítsenek, amelyet a vevők (5 vevő kivételével) vállaltak is, az 5 vevő teljesítése nélkül viszont a befejezéshez nem állt rendelkezésre fedezet, emiatt az eladó bejelentette (többek között) a bejelentőnek, hogy az általa megvásárolt parkolóhelyek vonatkozásában a teljesítés lehetetlenné vált és az adásvételi szerződés megszűnt. Előadta, hogy a bejelentővel akkor került megbízásos kapcsolatba, amikor az eladó és a közte létrejött adásvételi szerződést módosító okiratot szerkesztette és ellenjegyezte, majd azt a földhivatalba benyújtotta. Elismerte, hogy a módosító okirat aláírásával egyidejűleg letétbe

vette az eladó tulajdonjog bejegyzési kérelmét és a bejelentő tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének ingatlan-nyilvántartásból törlését engedélyező nyilatkozatát. Hangsúlyozta, hogy mivel a módosító okiratban foglalt feltételek nem teljesültek, az letétbe tett okiratok sem kerültek felhasználásra. Előadta, hogy az eladó a bejelentő részére visszajáró vételárat az elkülönített letéti számlájára ügyvédi letétbe tette, majd az eladó utasítása alapján azt a bejelentő részére kiutalta (a második utalásra az eladó által jelzett számítási hiba miatt került sor). A bejelentő által előadottak alapján álláspontja szerint azt a jogvitát kell eldönteni, hogy az eladó egyoldalú nyilatkozata alapján az adásvételi szerződés megszűnt-e vagy sem, ezt a kérdést pedig a felek megállapodása hiányában polgári peres eljárásban lehet elbírálni: amennyiben az eladó elállása jogszerűnek minősül, úgy a felek között pénzügyi elszámolásnak van helye, amennyiben pedig nem minősül jogszerűnek, úgy a bejelentő a parkolóhelyek tulajdonjogát megszerzi. Hangsúlyozta, hogy a bejelentő tulajdoni igényét az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett, a tulajdoni lapon a mai napon is megtalálható tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye biztosítja. Állítása szerint a bejelentés megalapozatlan, valótlan feltételezéseken alapul, tele van tárgybeli tévedésekkel, és mivel szabálytalanságot vagy etikátlan viselkedést nem követett el, a bejelentő vádaskodásait visszautasítja. Nyilatkozatához csatolta az adásvételi szerződést módosító okiratot, a letétbe helyezett bejegyzési és törlési engedélyt, az átutalási bizonylatokat, az eladó által jelzett számítási hibáról szóló e-mailt és az ingatlan tulajdoni lapját.

A bejelentés kiegészítésére tett észrevételében előadta, hogy a bejelentő részére a bejegyzési engedélyt azért nem adta ki, mert a bejelentő nem tudta igazolni az eladótól származó nyilatkozattal a kiadási feltételek teljesülését és közvetlen megkeresésére az eladó sem erősítette meg a feltételek fennállását. Hangsúlyozta, hogy a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feljegyzése érvényes, a bejegyzést semmi nem fenyegeti, a bejelentőt semmilyen jogsérelem nem érte, a fennálló jogi helyzet szerint amennyiben a bejelentő a vételárat megfizeti, a társasház bejegyzésével a parkolók tulajdonjogát megszerzi. Megismételte, hogy az eladó és a bejelentő közötti jogvita eldöntése polgári peres eljárás útján lehetséges, valamint kijelentette, hogy a bejelentő által hivatkozott rendőrségi feljelentésről nincs tudomása.

A tárgyaláson előadta, hogy a bejelentő a 2019-es szerződésmódosítás kapcsán lett az ügyfele, a módosító okirat földhivatal részére való beadásával a megbízást teljesítette, az ügy lezárult. Később úgy nyilatkozott, hogy ebből a megbízásból még adódott kötelezettsége, mivel letétbe vett olyan okiratokat, amelyekben a bejelentő érdekelt volt, így lehetséges, hogy a bejelentő még az ügyfelének számított, amelyre az új vevővel kötött adásvételi szerződés során nem is gondolt. Álláspontja szerint ettől függetlenül az új vevő és az eladó közötti adásvételi szerződés elkészítésének nem volt akadálya, mivel tudomása volt arról, hogy az aznap született, általa ismert tartalmú lehetetlenülésről tájékoztató nyilatkozat alapján a kézbesítéssel meg fog szűnni a bejelentővel kötött szerződés, a később kialakult jogvitában pedig maximálisan a bejelentő érdekeit szolgálta: nem adta be a földhivatalba a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törlését engedélyező nyilatkozatot (sőt azt később kiadta a bejelentőnek), az új vevővel kötött szerződést pedig (a jogvitát észelve) függőben tartásosra módosította és a tulajdonjog bejegyzési engedélyt nem adta be a földhivatalba határidőben, gyakorlatilag ezzel kérve megszüntetni az eljárást. Hangsúlyozta, hogy a bejelentőt semmilyen érdeksérelem nem érte, hiszen a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye a mai napig be van jegyezve, a bejelentő ezzel várja a tulajdonjoga bejegyzését az eredeti vételáron, miközben nála van a vételár is. Vitatta, hogy az új vevővel kötött adásvételi szerződés kapcsán fegyelmi vétséget követett volna el, hiszen a szerződésben részletesen tájékoztatta a szerződő feleket az ingatlanokra kötött korábbi szerződésekről, a jelenleg is fennálló terhekről és jogi helyzetről, a szerződés pedig nem ütközött semmilyen jogszabályba (egy terhelt ingatlanra köthető adásvételi

szerződés), a földhivatal sem állapított meg jogszabálysértést. Sérelmezte, hogy őt a bejelentő maffiózónak állítja be és folyamatosan gazdasági bűncselekményekkel vádolja, miközben ő semmilyen szabálytalanságot nem követett el, minden forinttal el tud számolni, a beruházás során az összes érintett érdekét képviselte és egyedül csak a bejelentő tett rá panaszt. Csatolta az eladó és az új vevő között létrejött adásvételi szerződést, az azt módosító okiratot, valamint a földhivatal elutasító határozatát.

A fegyelmi biztos 2 rendbeli szándékos fegyelmi vétség alapos gyanúja miatt kezdeményezett fegyelmi eljárást, álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd megszegte az ügyvédi tevékenység korlátaira és a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére vonatkozó ügyvédi tevékenység szabályait. Megállapította, hogy bár a bejelentő az eljárás alá vont ügyvéd által készített szerződésmódosítás tartalmát (annak jogszerűségét és a vonatkozó tájékoztatás hiányát) is kifogásolta, a módosító okirat létrejöttének körülményei elévülés miatt nem vizsgálhatóak. Megállapította, hogy a módosító okirat elkészítése és a kapcsolódó földhivatali eljárásra adott meghatalmazás kapcsán az eladó és a bejelentő is megbízásos jogviszonyba kerültek az eljárás alá vont ügyvéddel, aki az e-mailek tanúsága szerint 2023. február 28-tól már az eladó megbízása alapján állt kapcsolatban a bejelentővel, az eladó javaslatait tárta a bejelentő elé, javaslatot téve a szerződéstől eltérő fizetési ütemezésre és vételár emelésre, majd ennek keretében 2023. május 31-én újabb szerződés módosítás tervezetét is elküldte részére. Véleménye szerint az eljárás alá vont ügyvéd tisztában volt azzal, hogy a bejelentő a javasolt feltételeket nem fogadta el, így a szerződő felek között érdekellentét keletkezett, ezzel pedig megsértette az Üttv. 20. § (1), (4), (7) és (8) bekezdését. Kiemelte, hogy az eladó a szerződés megszűnését kinyilvánító levelét (bár azt 2024. május 11-én keltezték) a bejelentő csak 2024. május 22-én vette kézhez, akkor vált hatályossá, ennek ellenére az eladó az eljárás alá vont ügyvéd szerkesztése és ellenjegyzése mellett már korábban értékesítette a bejelentő által megvásárolt ingatlanokat az új vevő részére, amit a 2024. május 15-i széljegy igazol. Álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd megsértette az Üttv. 44. § (1) bekezdés a) pontját (az ellenjegyzéssel az ügyvéd tanúsítja, hogy az okirat a jogszabályoknak megfelel), valamint az Üttv. 45. §-át (közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló ügyvédi tevékenység során az ügyvéd köteles az ingatlan-nyilvántartási adatokra és a tulajdonjogra, az ingatlannal kapcsolatos egyéb jogra vonatkozó okiratokat ellenőrizni). A fegyelmi tárgyaláson nyilatkozatát úgy pontosította, hogy a bejelentő és az eladó között az érdekütközés akkor merült fel, amikor a bejelentő nem fogadta el az eladó módosítási javaslatait, ahhoz pedig a bejelentő nem járult hozzá, hogy ezt követően az eljárás alá vont ügyvéd kizárólagosan az eladót képviselje. Álláspontja szerint az új vevővel kötött adásvételi szerződés abban a vonatkozásban ütközött jogszabályba, hogy az eljárás alá vont ügyvéd nem ellenőrizte azt, hogy a bejelentőnek mi a státusza, a „felmondás” joghatályos-e egyáltalán, ebből következően az eljárás alá vont ügyvéd nem ellenőrizte az ingatlannal kapcsolatos adatokat sem. Végindítványában előadta, hogy az új vevő és a bejelentő között egyértelműen érdekellentét állt fenn, ennek ellenére az eljárás alá vont ügyvéd előzetesen nem tájékoztatta az új vevővel kötött szerződésről a bejelentőt, így értelemszerűen elmaradt a hozzájárulás kérése is. Álláspontja szerint az új vevő adásvételi szerződésének megkötése idő előtti volt, elvárható lett volna az okiratszerkesztő ügyvédtől az, hogy előzetesen ellenőrizze, tisztázza, hogy a bejelentő egyáltalán kézhez vette-e a szerződést megszüntető okiratot. Enyhítő körülményként kérte figyelembe venni, hogy a bejelentőt lényeges érdeksérelem nem érte, ezzel együtt is 2 rendbeli szándékos fegyelmi vétség miatt pénzbírság kiszabására tett indítványt.

V.

A levont ténybeli és jogi következtetések,
az elkövetett fegyelmi vétségek és bizonyítékok

1.) A Fegyelmi Tanács (az eljárás alá vont ügyvéd és a bejelentő egyező nyilatkozata, a 2019. április 26-i adásvételi szerződést módosító okirat, a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törlési engedélye, valamint a 2024. november 27-i levél és a 2024. december 3-i e-mail alapján) megállapította, hogy a bejelentő és az eljárás alá vont ügyvéd között 2019. április 26. napján okiratszerkesztésre és ingatlan-nyilvántartási eljárásban való jogi képviselet ellátására, valamint okirati letétkezelésre vonatkozó ügyvédi megbízási jogviszony jött létre, amelynek letétkezelésre vonatkozó része 2024. december 6. napjáig, a törlési engedély bejelentő részére való kiadásáig kétséget kizáróan fennállt.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint tehát a bejelentő az eljárás alá vont ügyvédnek 2019. április 26. és 2024. december 6. napja között mindenképpen ügyfele volt, ezért az eljárás alá vont ügyvéd ezen időszakban végzett ügyvédi tevékenységét az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 20. § (1), (7) és (8) bekezdésében foglalt szempontok szerint kellett vizsgálni és értékelni.

Az Üttv. 20. § (1), (7) és (8) bekezdésének jelen ügyben releváns rendelkezései szerint:

„Az ügyvéd ... nem vállalhatja ügyvédi tevékenység végzését olyan ügyfelek számára, akiknek az érdekei egymással ütköznek ... E tilalom akkor is alkalmazandó, ha az érdekek jövőbeli összeütközése előrelátható.”

„Ha két vagy több ügyfél érdekei összeütközésbe kerülnek vagy kerülhetnek, az (1) bekezdésben foglalt tilalom nem vonatkozik az ügyvédre, ha ... b) az ügyfelek az összeütközés tudatában beleegyezésüket adták ahhoz, hogy az ügyvéd a másik ügyfél javára is vállalhassa ügyvédi tevékenység végzését ...”

„Az ügyvéd az ügyfelek érdekei összeütközésének lehetőségét a megbízás elvállalása után is folyamatosan köteles vizsgálni. Ha ennek során azt állapítja meg, hogy az (1) bekezdés alapján az ügyvédi tevékenység nem lenne vállalható egyidejűleg két vagy több ügyfél vonatkozásában, vagy a (7) bekezdésben foglalt feltételek nem teljesülnek, mindegyik érintett ügyféllel köteles az összeférhetetlen ügyre a megbízást megszüntetni.”

2.) A Fegyelmi Tanács (az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozata, a 2024. május 11-i adásvételi szerződés és annak 2024. július 19-i módosítása alapján) megállapította, hogy az új vevő és az eljárás alá vont ügyvéd között 2024. május 11. napján okiratszerkesztésre és ingatlan-nyilvántartási eljárásban való jogi képviselet ellátására, valamint okirati letétkezelésre vonatkozó ügyvédi megbízási jogviszony jött létre.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint a 2024. május 11-i adásvételi szerződésbe foglalt megbízással az eljárás alá vont ügyvéd egy olyan ügyfél (az új vevő) számára vállalt ügyvédi tevékenységet, akinek az érdekei egyértelműen ütköztek az eljárás alá vont ügyvéd már meglévő ügyfele (a bejelentő) érdekeivel, hiszen az adásvételi szerződések tárgya (részben) megegyezett, a bejelentő által megvásárolt parkolóhelyeket az új vevő is megvásárolta, az ügyfeleknek az adásvételi szerződésekben kinyilvánított szándéka és érdeke (a parkolóhelyek tulajdonjogának megszerzése) azonos, ebből fakadóan egymással nyilvánvalóan ellentétes (ugyanazon parkolóhelyek tulajdonjogának megszerzése) volt.

A Fegyelmi Tanács (az eljárás alá vont ügyvéd és a bejelentő egyező nyilatkozatai, valamint a 2024. május 11-i adásvételi szerződés alapján) megállapította, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a 2024. május 11-i megbízást elvállalását megelőzően

- a bejelentő és az új vevő érdekeinek esetleges (de egyébként nyilvánvaló) ütközését

nem vizsgálta,

- a bejelentőt előzetesen az új megbízásról nem tájékoztatta,
- az új megbízás elvállalásához tőle beleegyezést nem kért,
- a bejelentő utóbb jelzett kifogásai, az eljárás alá vont ügyvéd által elismerten is észlelt jogvitás helyzet ellenére a megbízásokat az összeférhetetlen ügyekkel érintett valamennyi ügyfelével nem szüntette meg.

3.) A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd a fenti mulasztásaival megsértette az Üttv. 20. § (1), (7) és (8) bekezdéseinek idézett rendelkezéseit, amellyel 1 rendbeli fegyelmi vétséget követett el („érdeklődésben lévő ügyfelektől megbízás vállalása”).

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd által elkövetett fegyelmi vétség szándékos volt, mivel ügyvédként nyilvánvalóan ismerte és előre látta a mulasztásai lehetséges hátrányos jogkövetkezményeit (és azok fegyelmi vétséget is kimerítő jellegét), azonban ezen következményekbe belenyugodott.

4.) A Fegyelmi Tanács (a fegyelmi biztos álláspontjától eltérő) álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd nem sértette meg

- sem az Üttv. 44. § (1) bekezdés a) pontját („*az ellenjegyzéssel az ügyvéd tanúsítja, hogy az okirat a jogszabályoknak megfelel*”),
- sem az Üttv. 45. §-át („*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*”),

így nem követte el sem az ellenjegyzés szabályainak megszegése, jogszabályba ütköző okirat ellenjegyzése, sem az ingatlan-nyilvántartási adatok ellenőrzésének elmulasztása fegyelmi vétséget.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint ugyanis az eljárás alá vont ügyvéd által 2024. május 11-én készített és ellenjegyzett adásvételi szerződés

- jogszabályba nem ütközött (konkrét jogszabályt a fegyelmi biztos sem jelölt meg), egy tulajdonjog fenntartással történt eladás tényével terhelt ingatlanra adásvételi szerződés kötése (annak elkészítése és ellenjegyzése) önmagában nem tiltott: a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye feljegyzésének hatálya ugyan azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó feljegyzés hatályával, azonban a tulajdonjog a teher jogosultjának hozzájárulásával bejegyezhető, maga a teher a jogosult hozzájárulásával vagy peres úton, pl. a feljegyzés alapjául szolgáló okirat megszűnése esetén törölhető, mindezek hiányában az adásvételi szerződés nem jogszabályba ütköző, hanem joghatás kiváltására alkalmatlan lesz),
- tartalmazta az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra és az azokat terhelő jogokra, tényekre vonatkozó adatokat (hogy azokat az eladó korábban értékesítette, hogy a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye az ingatlanokat terheli, és hogy az eladó a korábbi adásvételi szerződéseket lehetetlenülésre hivatkozással megszünteti), ami igazolja, hogy azokat az eljárás alá vont ügyvéd ellenőrizte.

5.) A Fegyelmi Tanács a bejelentő, az eljárás alá vont ügyvéd és a fegyelmi biztos által előadottakra megjegyzi:

- hatáskör hiányában nem vizsgálhatta az eljárás alá vont ügyvéd állítólagos, a bejelentő által vélelmezett bűncselekményeket megvalósító magatartásait, illetve nem teljesíthette a bejelentő e körben tett indítványait, az eljárás alá vont ügyvéd esetleges büntetőjogi felelősségének megállapítása iránt a bejelentő büntetőeljárás megindítását kezdeményezheti,
- szintén hatáskör hiányában nem teljesíthette a bejelentő (az eladó által az eljárás alá vont ügyvédnél letétbe helyezett) tulajdonjog bejegyzési engedély kiadására kötelezés iránti kérelmét, amely iránt (továbbá az eladó lehetetlenülésről tájékoztató nyilatkozatával szemben) a bejelentő polgári peres eljárást kezdeményezhet,
- nem vitatott tény, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az eladó megbízása alapján a bejelentő részére a foglalóval növelt vételárat visszautalta, így ezen letét létrejöttének és a letétkezelés részleteinek a fegyelmi ügyben nem volt relevanciája, ezért a Fegyelmi Tanács mellőzte a letétkezelés (és abban dr. D.B. ügyvéd állítólagos közreműködésének) bejelentő által kért vizsgálatát,
- az eljárás alá vont ügyvéd azon védekezését, miszerint a bejelentő által adott megbízás csak az okirat elkészítésére és beadására vonatkozott, nemcsak azért nem tudta elfogadni, mert az adásvételi szerződést módosító okiratban foglalt megbízás letétkezelésre is vonatkozott, hanem azért sem, mert az eljárás alá vont ügyvédet (amennyiben úgy ítélte meg, hogy a bejelentő már nem az ügyfele) az Üttv. 20. § (4) bekezdése alapján is terhelte volna az a kötelezettség, hogy vizsgálja a korábbi és a meglévő ügyfél között fennálló esetleges érdekellentétet, továbbá a korábbi és az új ügy közötti (jelen esetben egyértelmű) összefüggést, ugyanúgy tájékoztatnia kellett volna az új megbízásról a korábbi ügyfelét, valamint a hozzájárulását kellett volna kérnie, amely nyilvánvalóan elmaradt, ezért a fegyelmi felelősség alól az eljárás alá vont ügyvéd így sem mentesült volna,
- az eljárás alá vont ügyvéd azon védekezését, miszerint a bejelentőt semmilyen érdeksérelem nem érte, illetve hogy a később kialakult jogvitában a bejelentő érdekeit szolgálta, azért nem tudta figyelembevenni, mert az általa elkövetett tiltott ügyvállalás fegyelmi vétség megállapíthatóságához elegendő az ügyfelek érdekeinek ütközése és nem feltétele az ügyfelek érdekeinek (amúgy is nehezen definiálható) tényleges sérelme,
- osztja a fegyelmi biztos azon álláspontját, hogy a bejelentő és az eladó között 2019. április 26. napján létrejött adásvételi szerződést módosító okirat tartalmával kapcsolatos bejelentői kifogások az elévülésre tekintettel nem vizsgálhatók,
- álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd azon tevékenysége, hogy az eladó megbízása alapján 2023. február 28-án a bejelentőnek küldött e-mailben a kivitelezési munkák befejezhetősége érdekében javaslatot tett a vételár és a fizetési határidő módosítására, majd 2023. május 31-án a bejelentőnek e-mailben megküldte az újabb szerződésmódosítás tervezetét, nem kifogásolható, a meglévő ügyfelek (az eladó és a bejelentő) érdekei között ellentét nem állapítható meg: az eladó a szerződő felek közös érdeke, az adásvételi szerződés teljesíthetősége céljából tett módosítási javaslatot (amelyet a bejelentő 2023. március 3. napján részben, majd 2023. június 2. napján teljes egészében elfogadott), az eljárás alá vont ügyvédnek az

ügyfelei között zajló egyeztetésekben való közreműködése jogszabályba vagy ügyvédi kamarai szabályzatba nem ütközött,

- álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd a 2024. május 11-i adásvételi szerződés elkészítése során nem volt köteles annak ellenőrzésére, hogy az eladó által a bejelentő részére elküldeni tervezett, lehetetlenülésről tájékoztató nyilatkozat mikor került kézbesítésre, tekintve, hogy ezen nyilatkozat közlésének időpontja az eladó és az új vevő közötti adásvételi szerződés létrejöttét vagy érvényességét nem befolyásolta, azon tájékoztatási kötelezettségének pedig, hogy ezen nyilatkozattal kapcsolatosan az adásvételi szerződés teljesedésbe menésének kockázatai vannak, a szerződésben rögzített módon eleget tett.

VI.

A büntetés kiszabása során figyelembe vett körülmények és jogi normák

A Fegyelmi Tanács az Üttv. 108. § b) pontja alapján pénzbírság fegyelmi büntetéssel sújtotta az eljárás alá vont ügyvédet, a pénzbírság mértékét pedig a középérték alatti összegben állapította meg, mivel az enyhítő körülmények figyelembevételével azt találta alkalmasnak arra, hogy az eljárás alá vont ügyvédet a jövőre nézve a jogszabályok és az ügyvédi tevékenység gyakorlására vonatkozó egyéb magatartási normák maradéktalan betartására ösztönözze.

A Fegyelmi Tanács a büntetés kiszabása és a pénzbírság összegének meghatározása során enyhítő körülményként vette figyelembe azt a körülményt, hogy a bejelentőt az eljárás alá vont ügyvéd által elkövetett fegyelmi vétség folytán kár nem érte, igényeit (a fegyelmi véstől függetlenül) peres úton érvényesítheti, továbbá nyomatékos enyhítő körülményként vette figyelembe azt, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi vétség elkövetését megelőzően több mint 10 éven keresztül kifogástalanul folytatott ügyvédi tevékenységet.

A Fegyelmi Tanácsnak a fegyelmi felelősség elbírálására a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI. 26.) MÜK Szabályzat (a továbbiakban: FESZ) 1.4. alapján a fegyelmi vétség elkövetése idején hatályban lévő rendelkezéseket, azaz az Üttv. és az ÜESZ rendelkezéseit kellett alkalmaznia, arra is figyelemmel, hogy az eljárás alá vont ügyvéd magatartásait az elbíráláskor hatályban lévő rendelkezések is fegyelmi vétségnek minősítik és nem teszik lehetővé enyhébb jogkövetkezmények alkalmazását.

A Fegyelmi Tanácsnak a fegyelmi eljárás során (annak 42.2. pontja alapján) a FESZ rendelkezéseit kellett alkalmaznia, így az eljárás alá vont ügyvédet a FESZ 40.2. a) pontja alapján kötelezte a fegyelmi eljárás átalányköltségének megfizetésére.

A határozat meghozatala az Üttv. 131. §-án és a FESZ 27.1. pontján alapul. A határozat elleni fellebbezési jogot az Üttv. 135. §-a biztosítja.

Debrecen, 2025. június 2.

A határozat írásba foglalására 2025. július 1. napján került sor.

A határozat jogerős 2025. augusztus 25. napján, végrehajtható 2025. szeptember 25. napján

Debreceni Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa DRFB-6/2025