

Tárgy: megbízó tájékoztatásának elmulasztása, okiratszerkesztéssel kapcsolatos tájékoztatás elmulasztása

**Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: **2024.F.218/5.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa a [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a 2024. október 28. napján megtartott nem nyilvános tárgyaláson zárt ülésben meghozta és kihirdette az alábbi fegyelmi

h a t á r o z a t o t :

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

a f e g y e l m i e l j á r á s t m e g s z ü n t e t i .

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:

Az eljárás alá vont ügyvéddel szemben a [...] Kft. képviselőjében [...] 2024. május 28-án terjesztett elő bejelentést, kifogásolva az eljárás alá vont ügyvéd okiratszerkesztési tevékenységét.

A bejelentés alapján a vezető fegyelmi biztos 2024. június 10-én elrendelte az előzetes vizsgálatot, egyben felhívta az eljárás alá vont ügyvédet, hogy az ügyre vonatkozó iratokat 8 napon belül küldje meg.

Az eljárás alá vont ügyvéd 2024. június 20-án terjesztette elő igazoló jelentését, amelyben csatolta az ügyre vonatkozó releváns iratait.

A fegyelmi biztos 2024. szeptember 10-én terjesztette elő fegyelmi eljárást kezdeményező határozatát, amelyet az eljárás alá vont ügyvéd és a bejelentő ugyanezen a napon át is vett.

A tényállás:

A B. Kft. meghatalmazó az eljárás alá vont ügyvéd által szerkesztett 2023. március 21-én kelt okiratban meghatalmazta B.J.L. meghatalmazottat, hogy a cég mindennemű üzleti, gazdasági ügyében képviselje. Ugyanazon a napon B.J.L. a B. Kft. képviselőjében megbízta az eljárás alá vont ügyvédet, hogy szerkessze meg a bejelentővel, mint eladóval kötendő adásvételi szerződést a [...] alatti ingatlant érintően.

Az eladó (bejelentő kft.) és a B. Kft. vevő 2023. március 21-én szerződést kötött a [...] hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan adásvétele tárgyában. Az adásvételi szerződés szerkesztésével és a járulékos feladatok ellátásával az adásvételi szerződés V.2. pontjába foglaltan az eladó is megbízta az eljárás alá vont ügyvédet.

Az adásvételi szerződés II.3. pontja szerint a vevő a 23.622.047 Ft+ÁFA vételárat számla ellenében, a vevő tulajdonjogának bejegyzését követő napon köteles átutalás útján megfizetni. A vételár megfizetése a szerződés rendelkezéseivel egyezően megtörtént.

Az eladó 2024. április 29-i keltezéssel a vevővel szemben keresetlevelet terjesztett elő a törvényszéken az adásvételi szerződés érvénytelensége (uzsorás szerződés) címén, majd 2024. május 21-én kelt okirattal feljelentést tett a nyomozó hatóság előtt zsarolás, csalás, közokirat hamisítás és ügyvédi visszaélés alapos gyanújára hivatkozva.

A Fegyelmi Tanács a fenti tényállást a bejelentés és mellékletei, az eljárás alá vont ügyvéd észrevétele és mellékletei, továbbá B.J.L. tanúvallomása alapján állapította meg.

A bejelentő állította, hogy az ügyvéd által szerkesztett adásvételi szerződés valójában kölcsönszerződést leplez, továbbá, hogy az ingatlan tényleges forgalmi értéke 90 millió forint. Tekintettel arra, hogy a bejelentő állításait okirat, vagy egyéb bizonyítási eszköz nem támasztotta alá, továbbá a fegyelmi tárgyaláson a bejelentő képviselője idézés ellenére nem jelent meg, a Fegyelmi Tanács a tényállást a rendelkezésre álló okiratok alapján állapította meg.

A fegyelmi biztos végindítványa:

Végindítványában a fegyelmi biztos az eljárást kezdeményező határozatban foglaltakat nem tartotta fenn.

Álláspontja szerint a vételár tulajdonjog bejegyzését követő megfizetése ellentétben áll az általánosan elterjedt adásvételi gyakorlattal, s megbontja a felek szerződési egyensúlyát, hiszen az eladó gyakorlatilag az ellenszolgáltatást megelőzően nyújtja a saját szolgáltatását, s arra az esetre, ha a vevő nem teljesíti a fizetési kötelezettségvállalását, biztosíték nélkül marad, ráadásul már az ingatlan tulajdonjogával sem rendelkezik. Ez önmagában olyan mértékű jogi kockázatot jelent, amelyről az eljárás alá vont ügyvédnek a bejelentőt tájékoztatnia kellett volna. Másrészt jelen ügyben gazdasági társaságok állnak egymással kötelmi viszonyban, akik rendszeresen kötnek egymással ilyen jellegű ügyleteket, és az adott szerződéses konstrukcióra az eljárás alá vont ügyvéd észszerű választ adott. Ha a fenti cselekmény az eljárás alá vont ügyvéd terhére róható is, az nem tekinthető olyannak, amelyre tekintettel akár a legenyhébb fegyelmi büntetés kiszabása is indokolt lenne. Erre tekintettel az eljárás megszüntetésére tett indítványt.

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:

Az eljárás alá vont ügyvéd írásbeli nyilatkozatai fenntartása mellett szintén az eljárás megszüntetésére tett indítványt. A kifogásolt szerződéses rendelkezés a vevő kifejezett kérése volt, miután egy korábbi ügyben a szerződés megkötését követően, de még tulajdonjoga bejegyzése előtt megterhelték az ingatlant. Előadását a vevő képviselőjében eljáró B.J.L. is megerősítette.

A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:

A fegyelmi biztos végindítványa alapos.

Az Üttv. 107. § a) pontja szerint fegyelmi vétséget követ el az ügyvédi tevékenységet gyakorló, szüneteltető vagy az ügyvédi tevékenység felfüggesztése alatt álló kamarai tag vagy nyilvántartásba vett természetes személy, 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 Üttv. 1. § (3) bekezdése szerint az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolni.

Az Üttv. 1. § (5) bekezdése szerint az ügyvédi tevékenység gyakorlása nem irányulhat jogszabály megkerülésére, jogszabályba ütköző célra, vagy ilyen jogügyletben való közreműködésre.

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

Az Etikai Szabályzat 5.12. b) pontja szerint a megbízott köteles az ügyfél által előadott tényállás keretei között – az ügyfél kifejezett eltérő rendelkezése hiányában – a létrehozni kívánt jogügylet, megtenni kívánt jognyilatkozat várható közvetlen jogkövetkezményeire vonatkozó tájékoztatással ellátni az ügyfelet.

Az eljárást kezdeményező határozatában a fegyelmi biztos helyesen mutatott rá arra, hogy egy jogügylet érvényességének vizsgálatára a Fegyelmi Tanácsnak nincs hatásköre. Az Üttv. 1. § (5) bekezdése által meghatározott körben legfeljebb az lehet a fegyelmi eljárás tárgya, hogy az eljárás alá vont ügyvéd magatartásában tetten érhető-e a jogszabály megkerülésének szándéka, vagy a jogszabályba ütköző cél. A fegyelmi eljárás lefolytatása során erre utaló körülmény – a bejelentésben foglaltakon túl – nem merült fel.

Ugyancsak helyesen állapította meg a fegyelmi biztos, hogy az eljárás alá vont ügyvéd által alkalmazott szerződéses rendelkezés eltér a szokásos szerződéses gyakorlattól és az eladó számára – miután saját teljesítése teljes egészében megelőzi a vevőét – jogi kockázatot jelent. Ennek vizsgálata során ugyanakkor a Fegyelmi Tanács jelentőséget tulajdonított annak, hogy

- két gazdasági társaság kötött egymással adásvételi szerződést, így bizonyos mértékű kockázatvállalás a rendes működésükkel együtt jár,
- a kifogásolt rendelkezés kellően világos és konkrét, annak alapján az eladónak semmilyen kétsége nem lehetett a szolgáltatások teljesítésének sorrendjéről,
- a vevő a vételárat határidőben és maradéktalanul megfizette, így a szerződéses egyensúly megbomlása érdeksérelmet nem okozott.

A fentiek együttes mérlegelése mellett a Fegyelmi Tanács is akként foglalt állást, hogy bár a jogi kockázatról történő tájékoztatás indokolt lett volna, annak elmaradása miatt a legenyhébb fegyelmi büntetés kiszabása sem indokolt, ezért a fegyelmi eljárást megszüntette.

* * *

Tekintettel arra, hogy a Fegyelmi Tanács az eljárást megszüntette, a költségeket az Üttv. 142. § (1) bekezdése alapján a Budapesti Ügyvédi Kamara viseli.

A Fegyelmi Tanács határozata 2024. december 7. napján jogerős.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2024. F. 218.)