

Tárgy: joghatás kiváltására nem alkalmas okirat szerkesztés és képviseleti jog ellenőrzésének elmulasztása

Jogerős: 2024. 11.20.

Ügyszám: 1-2024F-25.

Székesfehérvári Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa

8000 Székesfehérvár, Várkörút 34.fsz.2.

ügyszám: 1-2024F-25.

A Székesfehérvári Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa, az 1-2024F-25. Szám alatt **Dr. XY ügyvéd** (... , KASZ: ...) ellen, indult fegyelmi eljárásban, a 2024. szept.27. napján megtartott, nem nyilvános ülésén, meghozta a következő

H a t á r o z a t o t

A fegyelmi tanácsa megállapítja, hogy dr. XY ügyvéd I rb. azonos sértett sérelmére, folytatólagosan megvalósított fegyelmi vétséget követett el, ezért őt a tanács 250.000 Ft összegű pénzbírság megfizetésére kötelezi. Kötelezi továbbá 80.000,-Ft eljárás költség megfizetésére is.

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 területi kamara elnöke a fegyelmi biztost a fellebbezési határidő lejártát megelőző harmadik munkanapig utasíthatja fellebbezés előterjesztésére.

A fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI. 26.) MŰK szabályzat (a továbbiakban: FESZ) 42.7. pontja alapján 2021. január 1-től az Úttv. 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 <http://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.

Indokolás

A Fegyelmi Tanács a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok és dr. XY eljárás alá vont ügyvéd meghallgatása alapján az alábbi tényállást állapította meg:

I.

Az eljárás DS panaszos 2024. május 22. napján érkezett bejelentése alapján indult. A bejelentő az eljárás alá vont ügyvéd felelősségre vonását arra hivatkozással kérte, hogy az ügyvéd fedezetelvonó jogügyletben működött közre, továbbá olyan okiratot készített, amelynek alapján a panaszos jelzalogjoga nem kerül — nem is kerülhetett — bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A bejelentés alapján indult előzetes vizsgálat lefolytatását követően a fegyelmi biztos az ügyben 2024. augusztus 06. napján hozott határozatával fegyelmi eljárást kezdeményezett.

A Fegyelmi Tanács elnöke a Tanács kijelöléséről 2024. augusztus 06. napján értesült.

II.

A Fegyelmi Tanács elnöke 2024. szeptember 27. napjára fegyelmi ügy tárgyalást tűzött ki. A tárgyaláson a panaszlott ügyvéd, valamint képviselőjében dr. BT ügyvéd is megjelent.

III.

A Fegyelmi Tanács a panaszlott ügyvéd meghallgatása és a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok alapján az alábbi tényállást állapította meg:

DS panaszos 2024. május 22-én nyújtott be panaszt dr. XY ügyvéd ellen.

Előadta, hogy a panaszlott ügyvéd több okiratot szerkesztett és ellenjegyzett a részére és a panaszbejelentésében megjelölt személyek részére: 2023. június 09. napján bejelentő, mint hitelező, valamint az E Kft. adós, 2024.

november 17. napján ugyancsak bejelentő, mint hitelező, valamint SzM és az E Kft. adósok közötti tartozáselismerő nyilatkozatot készített.

Az utóbbi okirat elkészítésekor az E Kft. ellen már felszámolás volt folyamatban. A panaszlott ügyvéd azonban ezt figyelmen kívül hagyta és okiraton a társaság törvényes képviselőjeként a korábbi ügyvezetőt jelölte meg, annak ellenére, hogy a társaság törvényes képviselője ekkor már a felszámoló biztos volt.

A bejelentő előadta, hogy a panaszlott ügyvéd 2023. április 25. napján 7.000.000 Ft kölcsönösszegekről, 2023. május 18. napján 5.000.000 Ft kölcsönösszegekről készített a panaszbejelentővel, mint jelzálog jogosulttal és SzM jelzálog kötelezettel tartozáselismerő és jelzálogjogot alapító okiratot, de az okiratokat nem nyújtotta be a földhivatalba. Panaszbejelentő kifogásolja, hogy a későbbiekben a panaszlott ügyvéd szerkesztette a Budapest XXI. ker. Belterületi ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanban a jelzálog jogosult SzM tulajdonában álló 83/545 tulajdoni illetőségére és ezzel a bejelentő megítélése szerint - fedezetelvonó jogügyletben működött közre.

IV.

Az eljárás alá vont ügyvéd igazoló jelentésében előadta, hogy 2022. november 15. napján adásvételi szerződést szerkesztett BI eladó, másrésztől DS bejelentő és SzM vevők között a Budapest XXI. ker. Belterületi ... hrsz. alatti ingatlan 346/545 tulajdoni hányadára, melynek alapján SzM 39/545, a bejelentő pedig 308/545 arányú tulajdonjogot vásárolt. A szerződés szerint a vételárát vevők halasztott fizetéssel vállalták kiegyenlíteni, de a függőben tartás időtartama alatt a vételár nem lett kiegyenlítve, ezért a földhivatal a bejegyzési kérelmet elutasította.

A függőben tartott földhivatali eljárás időtartama alatt került sor 2023. április 25. napján 7.000.000 Ft, majd 2023. évi május hó 18. napján 5.000.000 Ft fennálló tartozás SzM általi elismerésére vonatkozó okirat aláírására, amelynek fedezete a felek megállapodása alapján SzM-nek az ingatlanban lévő tulajdoni hányada volt. SzM tulajdoni hányada ekkor már eltért a 2022. november 15-én kötött szerződés szerinti tulajdoni hányadától, mert a bejelentővel kötött megállapodásuk szerint SzM javára az ingatlanon lévő lakóház felújítása fejében többlet tulajdoni hányadot számoltak el. Továbbá a felek mindkét alkalommal abban egyeztek meg, hogy nem kérik a földhivatali eljárás megindítását és a jelzálogjog bejegyzését. Panaszlott ügyvéd előadása szerint a panaszos célja az okirattal kapcsolatban csak annyi volt, hogy az okiratban legyen rögzítve SzM tartozása és ha eladja a lakát, annak vételárából kerüljön kiegyenlítésre az éppen aktuális tartozása.

Mindezek alapján a jelzálogjog a tartozás elismerő nyilatkozatok alapján nem kerülhetett volna bejegyzésre.

A tulajdonjog bejegyzési kérelem elutasítását követően a felek az ingatlanra új szerződést írtak alá, melyben már a megváltoztatott tulajdoni hányadot jelölték meg. Ezután a felek új tartozáselismerő és jelzálogjogot alapító okirat elkészítését nem kérték, de megbízást adtak az az ingatlanra vonatkozó használati megállapodás, majd az ingatlanban kialakított öt lakásból álló társasház létesítő okiratának elkészítésére.

Panaszlott ügyvéd elismerte, hogy a tartozás elismerő nyilatkozatok aláírásakor írásban nem rögzítette feleknek arra vonatkozó közös nyilatkozatát, hogy nem kérik a jelzálogjog bejegyzését és feleknek a tartozás megfizetésére vonatkozóan szóban létrejött megállapodását sem.

Panaszlott ügyvéd az igazoló jelentésében előadta, hogy az ingatlanon folytatott felújítási munkák kapcsán vonták be az E Kft-t. A Kft. ügyvezetője a 2023. november 17-i tartozás elismerő nyilatkozat aláírásakor nem tájékoztatta arról a körülményről, hogy a társaság felszámolás alatt áll, holott a cég társasági jogi ügyeit ő intézte korábban. Ugyanakkor megjegyzi, hogy a panaszosnak a felszámolási eljárás közzétételétől számított 40 napos jogvesztő határidő alatt be kellett volna jelentenie a hitelezői igényét.

A panaszlott ügyvéd elismeri, hogy a jelzálogjog alapításáról készült okiratot az illetékes földhivatalba nem nyújtotta be, azonban ez nincs összefüggésben a panaszos kárigényével, mert az okiratok a panaszosnak is felróható okból — a vételár határidőben való megfizetésének elmaradása miatt — bejegyzésre már nem voltak alkalmasak. Újabb jelzálogjogot alapító okirat készítésére pedig nem kapott megbízást.

Az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi tárgyaláson az igazoló jelentésében írtakat azzal egészítette ki, hogy a két jelzálogjogot alapító okirat — 2023. 04. 25-én és 2023. 05. 18-án kelt szerződések — megkötésének időpontjában SzM tulajdonjogának bejegyzése folyamatban volt, az ingatlannyilvántartásban széljegyként szerepelt.

Felek kérték, hogy azokat ne nyújtsa be, mert a földhivatali költségeket szerették volna megspórolni. Az E Kft. szerződésével összefüggésben elmondta, hogy úgy gondolta, ismeri a cégügyeket, ezért fel sem merült, hogy a cégkivonatot lekérje és ellenőrizze a törvényes képviselő személyét.

A panaszlott ügyvéd az iratokhoz csatolta a MÜBSE 9.. számú a panaszos által ellene kezdeményezett kártérítési kérelmet elutasító határozatot.

V.

A Fegyelmi biztos az eljárást kezdeményező határozatában azt állapította meg, hogy az eljárás alá vont ügyvéd olyan okiratot szerkesztett, amely joghatás kiváltására nem volt alkalmas, az ingatlan tulajdoni helyzete nem tette lehetővé. Ezen túlmenően az ügyvéd nem ellenőrizte az ügyletben részes cég képviseletében eljáró személy képviseleti jogosultságát sem.

A Fegyelmi Biztos végindítványában fenntartotta a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban foglaltakat és az eljárás alá vont ügyvéddel szemben I rb., azonos sértett sérelmére folytatólagosan elkövetett, szándékos fegyelmi vétség megállapítását és pénzbírság fegyelmi büntetés kiszabását indítványozta.

VI.

A Fegyelmi Tanács a fenti tényállás alapján - a Fegyelmi biztos indítványában foglaltakkal egyetértve – azt állapította meg, hogy dr. XY eljárás alá vont ügyvéd megsértette az Üttv. 1.§ (3) bekezdésében, az Üttv. 32.§ (1) bekezdésében, az Üttv. 42.§ (4) - (6) bekezdéseiben, továbbá az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MŰK szabályzat (ÜESZ) 2.1. és az ÜESZ 2.4. pontjaiban foglaltakat és ezzel I rb., azonos sértett sérelmére, folytatólagosan megvalósított fegyelmi vétséget valósított meg.

A fegyelmi vétség elkövetése egyrészt azzal valósult meg, hogy az eljárás alá vont ügyvéd olyan okiratokat szerkesztett, amelyek az ingatlan tulajdoni helyzete miatt joghatás kiváltására — jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése — nem voltak alkalmasak.

Az ügyvéd továbbá érvénytelen szerződést szerkesztett és ellenjegyzett, mert nem ellenőrizte a szerződésben részes társaság képviseletében eljáró személy képviseleti jogosultságát.

A Fegyelmi tanács álláspontja szerint ugyanakkor nem állapítható meg a panaszbejelentőnek azon állítása, hogy az eljárás alá vont ügyvéd fedezetelvonó jogügyletben működött volna közre. Az ügyletben a panaszbejelentőt tulajdonostársként elővásárlási jog illette meg, ennek hiányában a tulajdonjog változás nem volt bejegyezhető. Ebből következően a bejelentőnek tudomása volt a szerződésről, de az igényérvényesítés lehetőségével ennek ellenére nem élt.

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

Az Üttv.32.§(1) bekezdése értelmében a jogi tanácsadásra adott megbízás kivételével a megbízási szerződés megkötése előtt a megbízott, [. . .] elvégzi az ügyfél, [. . .] illetve az ezek képviseletében eljáró személy azonosítását.

Az Üttv.42.§ (4) - (6) bekezdései alapján:

(4)Az okírszerkesztés során az ügyvéd úgy jár el, hogy az ügyfél kinyilvánított akarata - az Alaptörvény, a jogszabályok, az Európai Unió kötelező erővel bíró jogi aktusainak keretei között - az ügyfél érdekeinek megfelelő, továbbá joghatás kiváltására alkalmas legyen.

(5)Az ügyvéd az ügyfél által előadott tényeket teljes körűnek, pontosnak és valószínű fogadhatja el, azonban a (3) bekezdésben meghatározott követelmény érvényesülése érdekében tájékoztatnia kell az ügyfelet arról, ha az ügyvédtől elvárható gondosság mellett az ügyfél által előadott tények teljes körűségével, pontosságával vagy valószínűségével kapcsolatban kétsége merült fel.

(6)Az ügyvéd köteles az ügyfelet tájékoztatni a jogügylettel kapcsolatos esetleges jogi kockázatokról.

Az ÜESZ hivatkozott rendelkezései értelmében az ügyvédi tevékenység gyakorlójának feladata:

2. 1. Az ügyvédi tevékenység gyakorlója köteles igénybe venni minden törvényes eszközt ügyfele jogai és jogos érdekei érvényesítéséhez

2.4. Az ügyvédi tevékenység gyakorlója nem tanúsíthat olyan magatartást, mely ellentétes az ügyfél jogos érdekével.

A fegyelmi büntetés kiszabása során a Fegyelmi Tanács enyhítő körülményként vette figyelembe, hogy az eljárás alá vont ügyvéddel szemben fegyelmi vétség miatt utoljára 2016-ban folyt eljárás. A panaszlott ügyvéd által csatolt kártérítési kérelmet elutasító határozatot a jelen eljárásban enyhítő körülményként értékelni nem lehetett, mert a cselekmény elbírálásának szempontjai a kárigény elbírálása és a fegyelmi vétség tekintetében lényegesen eltérnek egymástól. Erre tekintettel a tanács a jelen ügyben az Üttv. 108. § b) pontja szerinti pénzbírság alkalmazását tartotta megfelelőnek, valamint az Üttv. 131.§ (3) bek. b) pontja és a FESZ 40.2. pontja alapján panaszlott ügyvédet kötelezte a fegyelmi eljárás átalány költségének megfizetésére.

Székesfehérvár, 2024. szeptember 27.

dr.

Fegyelmi Tanács elnöke

Az aláírásban akadályozott dr. és dr. fegyelmi tanácsstagok helyett is.

A határozat 2024.11.20-án jogerős

A Fegyelmi Tanács megbízott elnöke