

Tárgy: Okiratszerkesztéssel kapcsolatos tájékoztatás elmulasztása

**Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: **2021.F.110/6.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa a [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban 2021. április 26. napján tárgyalás tartása nélkül meghozta az alábbi

h a t á r o z a t o t :

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy [...] eljárás alá vont ügyvéd 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért

í r á s b e l i m e g r o v á s

fegyelmi büntetéssel sújtja.

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet, hogy 30.000,- Ft átalányköltséget 30 napon belül fizessen meg a Budapesti Ügyvédi Kamara pénztárába, vagy banki utalással teljesítse a Budapesti Ügyvédi Kamara bankszámlaszámára.

I n d o k o l á s

A bejelentés és az előzetes vizsgálat:

Az eljárás alá vont ügyvéddel szemben tett bejelentésében a bejelentő az eljárás alá vont ügyvéd hanyag ügyintézését, valamint a tájékoztatási kötelezettség elmulasztását kifogásolta.

A bejelentés alapján a vezető fegyelmi biztos 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 nyilatkozatában fegyelmi felelősségét vitatta. Megbízási szerződést, adásvételi szerződést, levelezést csatolt.

A fegyelmi biztos az előzetes vizsgálati eljárást három hónappal meghosszabbította.

A fegyelmi biztos fegyelmi eljárást kezdeményezett, amelyről a bejelentőt értesítette.

A Fegyelmi Tanács tájékoztatta az eljárás alá vont ügyvédet és a fegyelmi biztost, hogy az ügyben a határozatát tárgyaláson kívül fogja meghozni, egyidejűleg felhívta, hogy további észrevételeiket 15 napon belül teheti meg. Ennek alapján a fegyelmi biztos végindítványt, az eljárás alá vont ügyvéd érdemi nyilatkozatot tett.

A tényállás:

M.Zs., mint állagvevő, a bejelentő és házastársa, mint haszonélvezeti vevők ingatlan adásvételi szerződést kötöttek az ingatlan1 adásvétele tárgyában. Az adásvételi szerződést dr. XY ügyvéd készítette és ellenjegyezte.

M.Zs., mint állageladó, a bejelentő és házastársa, mint haszonélvezeti eladók, valamint Sz.I., mint vevő 2019. szeptember 5. napján bízták meg az eljárás alá vont ügyvédet az ingatlan2 adásvételi szerződésének elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a földhivatal előtti eljárásban a jogi képviselőjük ellátásával.

A megbízási szerződés 3.1. pontjában rögzítésre került, hogy a haszonélvezeti eladók a haszonélvezeti jogukról, illetve annak ellenértékéről állageladó javára ingyenesen lemondanak. A megbízási szerződés 7.2. pontjában annyi került rögzítésre, hogy „Felek rögzítik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződés aláírása előtt a részükre teljes körű tájékoztatást adott mind a tényállás, mind pedig az Ingatlan jogi helyzetét illetően, mind pedig a hatályos illeték és adójogszabályokról.” Ugyanezen a napon az eljárás alá vont ügyvéd elkészítette a fenti ingatlan vonatkozásában a felek között létrejött ingatlan adásvételi szerződést, amelynek 3.1. pontjában a megbízási szerződéssel egyezően szerepelt, hogy a haszonélvezeti eladók a haszonélvezeti jogukról, illetve annak ellenértékéről állageladó javára ingyenesen lemondanak.

A fenti ügyletek eredőjeként M.Zs-nak mintegy 1,5 millió forint adófizetési, a bejelentőnek és házastársának pedig a korábbi ügyletből illetékfizetési kötelezettsége keletkezett. Amennyiben az eladók nem ingyenesen mondanak le haszonélvezeti jogukról, kisebb adó- és illetékfizetési kötelezettség keletkezett volna.

A helyzetet orvoslása érdekében a bejelentő és családja megkeresték az eljárás alá vont ügyvédet, aki a továbbiakban nem működött közre.

.-.-.

A Fegyelmi Tanács a fenti tényállást a bejelentés és mellékletei, az eljárás alá vont ügyvéd igazoló jelentése, az eljárás alá vont ügyvéd csatolt okiratai alapján állapította meg. Az ügy érdemében releváns tényállás az okiratok alapján lényegében egyértelműen megállapítható volt.

A fegyelmi biztos végindítványa:

Fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában és végindítványában a fegyelmi biztos az eljárás alá vont ügyvéd terhére róttá, hogy a szerződésekben rögzített formális utalás a felek kioktatására nem meríti ki az elvárható konkrét, egyéniesített tájékoztatási kötelezettség teljesítését, illetve nem derül ki belőle a tájékoztatás pontos tartalma sem. Az eljárás alá vont ügyvéd mulasztásai miatt M.Zs-nek olyan fizetési kötelezettségei keletkeztek, amelyek megfelelő kioktatás esetén elkerülhetők lettek volna. Magatartásával az eljárás alá vont ügyvéd megsértette az Üttv. 1. § (1), 1. § (3) és 39. § (3), 42. § (4) bekezdését, valamint az Etikai szabályzat 2.1., 2.2. és 2.4. és 5.14 pontjait, mellyel 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el.

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:

Az eljárás alá vont ügyvéd igazoló jelentésében fegyelmi felelősségét vitatta. Előadása szerint tájékoztatási kötelezettségének megfelelően eleget tett, amelyet a megbízási szerződés, és az annak részét képező tényvázlat 7.2. pontja igazol. Megítélése szerint magatartása szándékosnak nem tekinthető, a probléma megoldása érdekében pedig azért nem működött közre, mert a bejelentő visszatámasztott szerződés készítését várta el tőle. Megbízási szerződése külön kitér arra, hogy a megbízó által elhallgatott ténnyel kapcsolatban felelősség nem terheli.

A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:

A fegyelmi biztos eljárást kezdeményező határozata részben 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 kötelességét 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 ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018 (III.26.) MÜK Szabályzat (Etikai Szabályzat) 5.12. pontjának a) alpontja szerint a megbízott *az ügyfél által előadott tényállás keretei között* – az ügyfél kifejezett eltérő rendelkezése hiányában – még a közteherfizetési kötelezettség keletkezését megelőzően köteles a megbízás teljesítésével érintett jogügylet, jognyilatkozathoz, jogi eljárásokhoz *közvetlenül* kapcsolódó közteherfizetési kötelezettségekre, valamint azok alóli mentesség, illetve az azokhoz rendelkezésre álló kedvezmény igénybevehetőségére, annak feltételeire, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre vonatkozó tájékoztatással ellátni az ügyfelet. *A tájékoztatási kötelezettség nem terjed ki az ügyfél által közölt tényállástól eltérő forgatókönyvek kidolgozására, valamint jogi értékelésére.*

Az Etikai Szabályzat 5.14. pontja szerint *nem tesz eleget kioktatási kötelezettségének a megbízott, ha az általa szerkesztett szerződésben vagy más jognyilatkozatban mindössze formálisan arra utal, hogy a kioktatást a felek tudomásul vették.* A részletes tájékoztatás abban az esetben maradhat el,

- a) ha a konkrét ügy tényállásától függően, a megbízás kifejezetten és félreérthetetlenül nem vonatkozik a tájékoztatási kötelezettséggel érintett jogi tanácsadásra,
- b) ha a megbízó a tájékoztatási kötelezettséggel érintett kérdés vonatkozásában más szakértőt vett igénybe vagy maga rendelkezik a kérdés megítéléséhez szükséges szakértelemmel, így különösen, ha erre tekintettel kifejezett nyilatkozatával lemond a tájékoztatásról, vagy
- c) annyiban, amennyiben a tájékoztatás egyszerű és széles körben közismert információra vonatkozik.

[Az eljárás alá vont ügyvéd terhére rótt cselekmények]

1./ Adófizetési kötelezettségről szóló tájékoztatás

Az ingatlan tulajdoni lapjának vizsgálata alapján – bármilyen megbízotti tényelőadás nélkül – megállapítható, hogy az eladó mikor szerezte az ingatlant, ennek alapján megítélhető az is, hogy fennáll-e az adófizetési kötelezettség lehetősége. Jelen ügyben az eljárás alá vont ügyvédnek arról kellett volna tájékoztatnia az eladót, hogy *adófizetési kötelezettsége keletkezhet* – a többi között – attól függően, hogy mennyiért szerezte az eladó ingatlant. Egyezően a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban, illetve a végindítványban foglaltakkal, ilyen tájékoztatás az iratokban nem érhető tetten, és az írásbelinél konkrétabb tájékoztatásra az eljárás alá vont ügyvéd sem hivatkozott. Az eljárás alá vont ügyvéd által hivatkozott nyilatkozatok éppen azt bizonyítják, hogy a tájékoztatás merőben formális volt, az ügy semmilyen egyedi vonatkozására nem volt tekintettel. Azt, hogy milyenek kellett volna lenni a tájékoztatásnak, maga az eljárás alá vont ügyvéd által szerkesztett szerződés mutatja meg, miután a vevő illetékfizetési kötelezettségről és illetékkedvezményről szóló tájékoztatása egészében kifogástalan.

Azzal, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az eladókat az ügyletből fakadó közvetlen közteherviselési kötelezettségről egyediesített formában nem tájékoztatta, megsértette az Etikai Szabályzat 5.12. pontját, ezzel fegyelmi vétséget követett el. Az Etikai Szabályzat 5.14. pontjának első mondata értelmező rendelkezés, második mondata pedig a tájékoztatási kötelezettség alóli kivételeket tartalmazza, így annak megsértése fogalmilag kizárt.

A Fegyelmi Bizottság állandó és következetes gyakorlata szerint szándékos a fegyelmi vétség elkövetése, ha az valamely hivatásbéli norma negligálásán alapul. Az eljárás alá vont ügyvéd tudta – vagy tudnia kellett – hogy a közteherviselést illetően konkrét, az adott ügy egyedi körülményeire figyelemmel egyediesített tájékoztatással tartozik, ám ezt elmulasztotta.

Külön vizsgálatot kíván, hogy a tájékoztatásnak ki kellett volna-e terjednie arra: a haszonélvezeti jogról ellenérték fejében történő lemondás esetén csökken az adófizetési kötelezettség. Az Etikai Szabályzat 5.12. pontja rendelkezéseinek fényében erre nemleges választ kell adni. Az ügyfél eredeti szerződéses akaratahoz képest más, illetve ingyenes helyett visszerhes ügylet felvázolása *a tényállástól eltérő forgatókönyv kidolgozásának* felel meg, amelyre a tájékoztatási kötelezettség nem terjed ki.

2./ Illetékfizetésről, illetékkedvezmény lehetőségéről szóló tájékoztatás

E körben a Fegyelmi Tanács fegyelmi vétséget nem állapít meg. Az eljárás alá vont ügyvéd közreműködésével létrejött ügyletből az eladókat érintő illetékfizetési kötelezettség *közvetlenül* nem keletkezik, a tájékoztatási kötelezettség pedig csak a közvetlen közteherviselési kötelezettség esetében áll fenn. Több ügylet adó- és illetékvonzatának összevetése – különösen akkor, ha más ügyvéd közreműködésével készültek – csak akkor kérhető számon az ügyvédtől, ha egyidejűleg adótanácsadási szolgáltatást is vállalt.

Tekintettel arra, hogy a cserepótló vétel az egyik leggyakoribb illetékkedvezményre jogosító körülmény, erre minden esetben erősen javasolt rákérdezni mind eladói, mind vevői oldalon. A hatályos Etikai Szabályzat szerint ugyanakkor ennek elmulasztását – ha az nem a vevőt érinti – nem a fegyelmi felelősség körében kell vizsgálni.

[Rendbeliség]

A Fegyelmi Tanács egyetlen mulasztásban állapította meg az eljárás alá vont ügyvéd felelősségét, ezért I rendbeli fegyelmi vétség megállapítása indokolt.

[Büntetéskiszabási szempontok]

A nem várt, illetve elkerülhető adó- és illetékfizetési kötelezettség nyilván sérelmes a bejelentő és családja részére, a közteherviselési kötelezettség keletkezése ugyanakkor érdeksérelemként nem értelmezhető. A Fegyelmi Tanács megítélése szerint a legenyhébb fegyelmi büntetés elegendő ahhoz, hogy az eljárás alá vont ügyvéd változtasson szerződéses gyakorlatán, és a közteherviselés körében mindkét szerződő fél részére az ügy körülményeihez mérten konkrét és egyediesített tájékoztatást adjon. Mindezekre figyelemmel a Fegyelmi Tanács az indítványozott pénzbírsághoz képest írásbeli megrovás fegyelmi büntetés kiszabásáról határozott.

* * *

Tekintettel arra, hogy a Fegyelmi Tanács az ügyvéd felelősségét megállapította, az Üttv. 142. § (2) bekezdése és a FESZ 40.2. b) pontja alapján kötelezte 30.000,- Ft elsőfokú átalányköltség megfizetésére.

A Fegyelmi Tanács határozata elleni fellebbezési jog, valamint a tárgyalás tartása iránti kérelem lehetősége az Üttv. 127. § (3) bekezdésén alapszik.

VII.

Alkalmazott jogszabályok: az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.), az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018 (III.26.) MÜK Szabályzat és a 20/2018 (XI.26.) MÜK Szabályzat „A fegyelmi eljárásról” (FESZ).

A Fegyelmi Tanács határozata 2021. május 28. napján jogerős és végrehajtható.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2021. F. 110.)