

Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa

Ügyszám: **2022.F.128/12.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a 2022. június 20. 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 **1 rendbeli, szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért 350.000.-Ft, azaz háromszázötvenezer forint pénzbírság** fegyelmi büntetéssel sújtja.

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy a kiszabott pénzbírságot, valamint 80.000,- Ft átalányköltséget 30 napon belül fizessen meg a Budapesti Ügyvédi Kamara pénztárába, vagy banki utalással teljesítse a Budapesti Ügyvédi Kamara bankszámlájára.

Indokolás

A bejelentés és az előzetes vizsgálat:

A bejelentő az eljárás alá vont ügyvéd okiratszerkesztői tevékenységét kifogásolta. A BÜK vezető fegyelmi biztosa hivatalból elrendelte az előzetes vizsgálatot.

Az eljárás alá vont ügyvéd részletes észrevételt és az ügyhöz kapcsolódó iratokat csatolt.

A BÜK fegyelmi biztosa a fegyelmi eljárás kezdeményezéséről hozott határozatot.

A tényállás:

Az eljárás alá vont ügyvéd 2021. június 11-én adásvételi szerződést készített és ellenjegyzett, amely szerint B.Sz.M. eladta, N.I.Zs. megvette a [...] alatti közös tulajdonban álló ingatlan 999/1632 tulajdoni hányadát 26.000.000 Ft-ért.

Az ingatlan további 633/1632 hányadának tulajdonosa a bejelentő volt.

Az adásvételi szerződésben utalás történt a közös tulajdonban álló ingatlan használati megosztásáról szóló okiratról, azonban az nem állt rendelkezésre, tartalma sem volt ismert, a használati viszonyokról az eladó szóban tájékoztatta a vevőt.

Az eladó tudomással bírt arról, hogy az eladósorba került ingatlanhányadot az elővásárlásra jogosult bejelentő már régóta meg kívánta szerezni, azonban számára elfogadható vételáránlat híján erre még nem került sor, bár a bejelentő különböző megnyilvánulásai miatt már több vevőjelölttel megghiúsult az ügylet.

A jelen ügy tárgyát képező adásvételi szerződés aláírását megelőzően mind az eladó, mind pedig az eljárás alá vont ügyvéd is próbált kapcsolatba lépni a bejelentővel, de ez nem sikerült.

Az eljárás alá vont ügyvéd 2021. június 12-én, a tulajdoni lapon feltüntetett lakcímre tértivevényes levélben, figyelmeztetéssel ellátott felhívást küldött a bejelentőnek az elővásárlási joga gyakorlására, illetve nyilatkozattételre, amely levélhez másolatban mellékelte az adásvételi szerződés aláírt példányát.

A bejelentő a küldeményt nem vette át, azt a posta „nem kereste” jelzéssel 2021. június 30-án visszaküldte a feladó részére, ugyanezen a napon az eladó nyilatkozott arról, hogy a vevő megfizette részére a teljes vételárat. Az eljárás alá vont ügyvéd 2021. július 1-jén a benyújtotta a földhivatalba a nála letétbe helyezett bejegyzési engedélyt, valamint az elővásárlásra jogosult felhívásának igazolását.

A földhivatal 2021. július 8-án hiánypótló felhívást adott ki, melyben kérte csatolni az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot, vagy az elővásárlásra jogosult vételi ajánlat átvételét igazoló iratot.

Az eljárás alá vont ügyvéd benyújtotta a földhivatalhoz a „nem kereste” jelzéssel visszaérkezett eredeti, bontatlan borítékot és tértivevényt, ami 2021. július 14-én érkezett a földhivatalhoz.

A bejelentő 2021. július 12-én iktatott levelében jelezte a földhivatal felé, hogy élni kíván az elővásárlási jogával és kérte a tulajdonjog bejegyzés „leállítását”, valamint bejelentette lakcímének megváltozását is. A földhivatal tájékoztatta a bejelentőt, hogy milyen jogvita esetén, milyen feltételek mellett lehet felfüggeszteni az eljárást.

A bejelentő 2021. július 14-én telefonon az eljárás alá vont ügyvédnek is bejelentette az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó igényét, majd ezzel kapcsolatban e-mailváltás is történt közöttük.

A földhivatal 2021. augusztus 11-én kelt határozatával a vevő tulajdonjog bejegyzése iránt indított eljárást megszüntette, a felfüggesztés iránti kérelmet elutasította. Határozatának indoka a felfüggesztés vonatkozásában az volt, hogy a bejelentő nem igazolta határidőben az okirat érvénytelensége iránti per megindítását a keresetlevél bíróságon iktatott példányával, ezért érdemi döntést hozott. A vevő tulajdonjog bejegyzése iránt indított eljárás megszüntetéséről szóló érdemi döntésének indoka pedig az volt, hogy a jogi képviselő nem csatolt olyan igazolást, amely szerint az elővásárlási jogosulttal a vételi ajánlat közlésre került, valamint nem hivatkozott az Inyvtvhr. 75. § (3) bekezdésére sem.

Az eljárás alá vont ügyvéd a megszüntető határozatról értesítette a feleket, és tájékoztatta őket, hogy nem ért egyet annak tartalmával, véleménye szerint eleget tettek az elővásárlásra jogosult esetén alkalmazandó szabályoknak. Álláspontját még az ingatlan-nyilvántartási eljárás során alátámasztotta a Kúria PJD2017.21. számú döntésével.

Ez kimondja, hogy a tulajdonos a már írásba foglalt és aláírt adásvételi szerződés megküldésével eleget tehet közlési kötelezettségének és ajánlatként azt szabályszerűen közölheti az elővásárlásra jogosulttal. Ilyen esetben a szerződés az elővásárlásra jogosult vonatkozásában nem tekinthető hatályosnak, a szerződés az elővásárlásra jogosulttal szemben eladási ajánlatnak minősül, hatályba lépése pedig az elővásárlásra jogosult nyilatkozatától függ. Ha az elővásárlásra jogosult nem vette át az írásba foglalt és aláírt adásvételi szerződés tartalmazó küldeményt, és emiatt nem szerzett tudomást annak tartalmáról, ez nem érinti az ajánlat és felhívás hatályossá válását.

Az eljárás alá vont ügyvéd tájékoztatta a feleket, hogy a földhivatal megszüntető határozatával szembeni jogorvoslat közigazgatási per indítása.

A felek úgy döntöttek, hogy nem kívánnak perbe bocsátkozni, majd rövid időn belül azzal a kérelemmel fordultak az eljárás alá vont ügyvédhez, hogy készítse részükre életjáradéki szerződést.

Az eljárás alá vont ügyvéd tájékoztatta a feleket, hogy az életjáradéki szerződés megkötéséhez fel kell bontani az adásvételi szerződést.

Az eljárás alá vont ügyvéd 2021. augusztus 31-én adásvételi szerződés felbontásáról szóló okiratot készített, amellyel a 2021. június 11-én létrejött ingatlan adásvételi szerződést a felek közös megegyezéssel felbontották. Egyúttal megállapodtak abban is, hogy nincs szükség az eredeti állapot helyreállítására, mert egyidejűleg életjáradéki szerződést kötnek, amelyben a kötelezett által 10 évre fizetendő életjáradék összege megegyezik a felbontott ingatlan adásvételi szerződés alapján fizetett vételárral.

A felek az adásvételi szerződés felbontásával egyidejűleg az annak tárgyát képező ingatlanhányadra szóló életjáradéki szerződést is kötöttek. Ennek aláírásakor a kiváltott tulajdoni lap másolaton már szelvényzetben szerepelt a bejelentő lakcímváltozás átvezetése iránti kérelme.

Az életjáradéki szerződésben rögzítették, hogy a 216.700 Ft összegű havi járadékot 10 évre előre megfizette a kötelezett.

B.Sz.M. és N.I.Zs. 2021. december 10-én az eljárás alá vont ügyvéd ellen indult fegyelmi eljárásra tekintettel közös nyilatkozatot tettek arról, hogy adásvételi szerződés elkészítésére adtak neki megbízást, de amikor az eljárás alá vont ügyvéd tájékoztatta őket a megszüntető határozatról, akkor úgy döntöttek, hogy nem kívánnak pert indítani, hanem életjáradéki szerződést fognak kötni. Megerősítették, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az ő kezdeményezésükre készített életjáradéki szerződést.

N.I.Zs. még az adásvételi szerződés hatálya alatt birtokba lépett, majd később tulajdonjogát életjáradék címén bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásban. A felek az életjáradéki szerződés aláírásakor annak sajátosságairól tájékoztatást kaptak, illetve azzal maguk is tisztában voltak. Az eljárás során nem merült fel adat arra vonatkozóan, hogy a bejelentő ténylegesen indított-e az adásvételi szerződés, vagy akár az életjáradéki szerződés hatálytalansága vagy érvénytelensége miatt bármilyen eljárást.

A fegyelmi biztos végindítványa:

A fegyelmi biztos a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában annak megállapítására tett indítványt, hogy az eljárás alá vont ügyvéd – azzal, hogy jogszabály megkerülésére irányuló szerződést készített – megsértette az Üttv. 1. § (1), (3) és (5), 39. § (4) és 42. § (3) bekezdésében írtakat és ezzel egy rendbeli szándékos fegyelmi vétséget valósított meg.

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:

Az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősségét nem ismerte el. Álláspontja szerint ő a felek kérésének és szándékának megfelelően járt el, ami az volt, hogy második alkalommal életjáradéki szerződés kívánnak kötni.

A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:

A fegyelmi biztos indítványa alapos.

A Fegyelmi Tanács nem tudta elfogadni az eljárás alá vont ügyvéd azon védekezését, hogy ő a felek szándékának megfelelően eljárva készített és készíthetett okiratot, mert egyértelműen megállapítható az, hogy az elővásárlási jog bejelentő általi esetleges gyakorolhatóságának kivédése érdekében a felek az életjáradéki szerződést, mint színlelt szerződést kötötték meg, valódi szándékuk az eredeti adásvételi ügylet perfektuálása volt.

A felek a földhivatal megszüntető határozatáról való tudomásszerzést követően a közigazgatási per megindítása, vagy az adásvételi ügylet fenntartása és az elővásárlásra jogosult újbóli felhívása helyett választották az életjáradéki szerződést, mint a vevő tulajdonjogát megalapozó jogcímet. A felek tartottak attól, hogy az elővásárlási jogosult végülis élni fog ezzel a jogával, bár ténylegesen ezt nem tette meg. Az életjáradéki szerződés színleltévé számos tény, adat utal. Elsősorban az, hogy a felek az életjáradéki szerződés megkötését rövid időtartammal megelőzően egyértelműen adásvételi ügyletet kívántak kötni. A vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén való ingatlan-nyilvántartási bejegyzés megfiúsulása indította őket arra, hogy életjáradéki szerződést kössenek. Választásukat az is indokolta, hogy nem kívántak közigazgatási perbe bocsátkozni még úgy sem, hogy az eljárás alá vont ügyvéd tájékoztatta őket annak valószínű sikeréről, mert jogi álláspontja nem egyezett a földhivatal által meghozott megszüntető határozat indokaival. A feleket motiválta az is, hogy időközben előkerült a bejelentő, és bár határidőn túl, de aktív magatartást tanúsított az elővásárlási joga érvényesítése érdekében. Egyébként is tudomásuk volt arról, hogy a bejelentő, mint társtulajdonos, hosszú évek óta szerette volna megszerezni az eladó tulajdoni hányadát.

A feleket az is a színlelt életjáradéki szerződés megkötésére ösztönözte, hogy a tényleges adásvételi szerződést nemcsak megkötötték, hanem kölcsönösen teljesítették is, a vevő birtokba lépett, tervei voltak az ingatlannal, az eladó pedig megkapta a teljes vételárat. Nem kívánták a már teljesített szerződésüket felbontani, csupán a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése hiányzott, amit véleményük szerint az elővásárlással kapcsolatos szabályok és problémakör akadályozott, vagy legalább is veszélyeztetett.

Az eljárás alá vont ügyvéd az adásvételi szerződés megszerkesztésénél és az elővásárlásra jogosult felhívása során helyesen, szakszerűen járt el. Az általa is hivatkozott PJD alapján a szerződésmásolatot, mint ajánlatot küldte meg a bejelentő, mint elővásárlásra jogosult részére a szükséges felhívással az ingatlan-nyilvántartásban, mint közhiteles nyilvántartásban fellelhető bejegyzett lakcímmre.

Miután a felhívás „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza, ezért az közöltnek tekinthető, és mindebből megállapítható, hogy az elővásárlásra jogosult nem élt határidőben ezzel a jogával.

Nyilvánvalóan vitatható a földhivatal jogi álláspontja, az, hogy a hiánypótlási felhívásra becsatolt eredeti, bontatlan postai küldemény és tértivevény kellően igazolja-e a Ptk-ban és az említett PJD-ben írt szabályok betartását. Erről dönthetett volna adott esetben a közigazgatási bíróság.

Fentiek tükrében az is kérdéses, hogy helytálló-e a földhivatal megszüntető határozatának indokolása, amely szerint az eljárás alá vont ügyvéd az Inyvtvr. 75. § (3) bekezdésében írtak szerint elmulasztotta a felek együttes nyilatkozatát, amelyben előadják azokat a rendkívüli nehézségeket, vagy számottevő késedelmet valószínűsítő tényeket, amelyek indokoltá teszik az elővásárlásra jogosult nyilatkozata beszerzésének mellőzését. Erről is adott esetben a közigazgatási bíróság dönthetett volna.

Az eljárás alá vont ügyvéd nem volt abban a helyzetben, hogy álláspontját perre vigye, mert ettől a felek elzárkóztak, és a számukra egyszerűbbnek tűnő, gyakorlatilag azonnali megoldást biztosító életjáradéki szerződés szerkesztésére adtak megbízást.

Az eljárás alá vont ügyvéd tévedése abban volt, hogy a felek kérésének eleget tehet-e vagy sem. Az eljárás alá vont ügyvéd, mint jogász, felelős okiratszerkesztő ügyvéd, különösen az előzmények részletes ismeretében tisztában volt azzal, hogy a felek eredeti szerződéses akarata nem változott meg, céljuk nem volt más, mint a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásban való bejegyzése úgy, hogy azt az elővásárlásra jogosult se tudja megakadályozni akkor sem, ha ezt a jogát ténylegesen is gyakorolja.

Az eljárás alá vont ügyvédnek fel kellett volna ismernie az életjáradéki szerződés színleltégét, és mint ilyenben való közreműködést, meg kellett volna tagadni az okirat megszerkesztését.

Az eljárás alá vont ügyvéd az elővásárlásra jogosult bejelentővel kapcsolatban helyesen járt el, a joggyakorlásra történt felhívása szabályos volt, lsd. PJD I./ pontját. A bejelentő az elővásárlási jog gyakorlásra rendelkezésre álló határidőt elmulasztotta, lsd. PJD II./pontját.

A probléma, illetve a hiba lehetősége az ingatlan-nyilvántartási eljárás során vetődik fel azzal, hogy az eljárás alá vont ügyvéd nem az Inyvtvr. 75. § (3) szerint járt el, illetve egyáltalán szükséges volt-e a „nem kereste” jelzéssel visszaérkezett - így szabályosan kézbesített, tehát közöltnek tekinthető - felhívás esetén az akadályra vonatkozó (3) bekezdésben írt szabály szerint eljárni.

A probléma megoldására két lehetősége lett volna az eljárás alá vont ügyvédnek. Egyrészt pert indíthatott volna, de ettől a felek elzárkóztak. Másrészt a megszüntetett ingatlan-nyilvántartási eljárást követően ismételt, de új kérelemként – alkalmazva a (3) bekezdésben írtakat – nyújtja be a vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét. Az eljárás alá vont ügyvéd kritika nélkül e helyett elfogadta a laikus ügyfelek színlelt szerződésre irányuló szándékát.

Az eljárás alá vont ügyvéd a fenti magatartásával megszegte a **2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) alábbi rendelkezéseit:**

1. § (3) bekezdése értelmében az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolnia.

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

39. § (4) bekezdése szerint a jogi képviselő ellátása során az ügyvéd köteles megtagadni az ügyfél utasításának végrehajtását, ha az jogszabályba ütközik vagy jogszabály megkerülésére irányul.

42. § (3) bekezdése szerint az ügyvéd köteles megtagadni az okiratszerkesztést, ha az akaratnyilvánítás jogszabályba ütközik, vagy jogszabály megkerülésére irányul.

44. § (1) bekezdése szerint az ellenjegyzéssel az ügyvéd tanúsítja, hogy az okirat a jogszabályoknak megfelel, valamint a b) pontja értelmében tanúsítja azt is, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek a szerződő felek akaratának, valamint hogy a szerződő felek azonosítását az ügyvéd elvégezte.

Az **Üttv. 107. § a)** pontja 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 kötelességét szándékosan vagy gondatlanságból megszegi.

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy az eljárás alá vont ügyvéd megszegte a fent írtak szerint rá vonatkozó szabályokat. A szabályszegés egy megbízás során, az okiratszerkesztéssel, a felek szerződéses akaratával és jogszabály megkerülésével kapcsolatos, ami jelen esetben egységet képez, így egy rendbeli, és a szabályok kötelező ismerete okán szándékos fegyelmi vétségnek minősül.

A Fegyelmi Tanács a büntetést, az ügy összes körülményére tekintettel, az **Üttv. 108. § b)** pontja, **109. § (1) bekezdés, (2) bekezdés a)** pontja alapján állapította meg, az általa mérlegelt alábbi szempontok szerint.

A Fegyelmi Tanács enyhítő körülményként értékelte az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi előéletét, illetve annak hiányát, azt a körülményt, hogy a bejelentő részéről semmilyen adat nem merült arra, hogy az elővásárlási jogának bármilyen módon ténylegesen érvényt kívánt volna szerezni, és ennek érdekében érdemi jogi lépéseket tett volna.

A Fegyelmi Tanács súlyosító körülményként értékelte a megvalósult fegyelmi vétség tárgyi súlyát. Az okiratszerkesztéssel, ellenjegyzéssel, közhiteles nyilvántartásba való tények, jogok bejegyzésével megvalósított fegyelmi vétségek az évtizedes gyakorlatnak megfelelően a legsúlyosabb fegyelmi vétségek közé tartoznak. Az ezekkel kapcsolatos, az ügyvédekre vonatkozó szabályozás maradéktalan betartása nem csak az ügyfelek, de minden ügyvéd és az ügyvédi hivatásrend érdeke is. Ez biztosítja mind az ügyfelek, mind pedig a jogalkotó részéről tanúsított közbizalmat, ami az ügyvédi tevékenység gyakorlásának feltétele és alapja.

A Fegyelmi Tanács ennek megfelelően állapította meg a büntetés nemét és a méltányolható körülmények miatt a speciális prevenció elvéből kiindulva a pénzbírság középarányos mérték alatti összegét.

A Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvédet - felelősségének megállapítására tekintettel - az **Üttv. 142. § (2) bekezdése, valamint a FESZ 40. 1. a), 40. 2. a) pont** alapján kötelezte a fegyelmi eljárás átalányköltségének megfizetésére.

Felhívja a Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvéd figyelmét az **Üttv. 22. § (1) bekezdés g) pontjában** és a **149. § (1) bekezdés b) pontjában, valamint (6) bekezdésében foglaltakra, különös tekintettel arra, hogy a végrehajtható fegyelmi határozatból fakadó fizetési kötelezettség felszólítás ellenére történő nem teljesítése a kamarai tagság megszüntetését eredményezi.**

A Fegyelmi Tanács határozata 2022. szeptember 5. napján jogerős és végrehajtható.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2022. F. 128.)