

Tárgy: letétkezelés szabályainak megszegése

**Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: 2020.F.197/18.

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a **2021. június 14. 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

fegyelmi eljárást megszünteti.

Az eljárás során felmerült költséget a Budapesti Ügyvédi Kamara viseli.

I n d o k o l á s

A [...] sz. alatti 75 nm alapterületű, 3 szobát és mellékhelyiségeket magában foglaló lakás ½ részének tulajdonosa H.I volt, akinek örökösei gyermekei, H.L. 5/12, B.B. 5/12, J.J. 2/12 részben.

H.L. örökösei egyenlő arányban - fejenként 1/12, később 5/60 rész tulajdonosa - B.T., H.L., H.N., H.A., H.Z. voltak. A felsorolt tulajdonosok apai ágról testvérek, tulajdonukat öröklés jogcímén különböző követelésekkel és végrehajtási jogokkal terhelt módon szerezték. Az ingatlan más részének tulajdonosává vált árverés útján 25/60 részben K.P.V.

Az ingatlanrészt 8.285.811 Ft tartozás terhelte.

K.P.V. elhatározta, hogy a közös tulajdont megváltás útján megszünteti. Így született meg 2019. augusztus 7-én az adásvételi előszerződés a fenti ingatlanhányadra, abban a tulajdoni lapon feltüntetett terhekkel, 5.370.000 Ft vételár meghatározásával, a terhek pontos összegének megjelölése nélkül, mely még tisztázásra várt. Az előszerződés alapján a fenti öt tulajdonost, mint eladókat fejenként 700.000 Ft illetve az eladási árból jutó összeggel. Az is a szerződés feltétele volt, hogy amennyiben a megváltási árból fejenként illető 700.000 Ft (5x700.000 Ft) – azaz az eladókat illető 3.500.000 Ft – felett fennmaradó 1.870.000 Ft nem fedezné a tartozásokat és azok a 2.410.000 Ft-ot meghaladják, vevő a különbözetet az eladóknak járó összegből fizeti.

2019. szeptember 5-én H.L. meghatalmazta az eljárás alá vont ügyvédet, hogy a BV Intézetben H.N. és H.Z.-nál eljárjon annak érdekében, hogy az ingatlan értékesítésére szóló meghatalmazást a részére aláírják. Az eljárás alá vont ügyvéd eljárása eredményeként a szerződéskötést megelőző időponttól, annak teljesítéséig H.N-t testvére, H.L. képviselte meghatalmazás alapján, aki ugyanakkor megbízta az eljárás alá vont ügyvédet, hogy az ingatlan eladási árból megmaradó összeget részére a BV Intézetbe utalja. H.Z. ugyancsak testvérét, H.L-t meghatalmazással jogosította fel a fenti ügyletre. Mindkét meghatalmazást az eljárás alá vont ügyvéd ellenjegyezte az aláírás helyén.

A felek 2019. szeptember 12-én kötötték meg az előszerződésnek megfelelő módon a közös tulajdont megszüntető szerződést, melynek eredményeképpen K.P.V. a H-család tulajdonában álló 25/60 tulajdoni illetőséget szándékozott magához váltani. A vételárat 5.370.000 Ft-ban határozták meg. A szerződés szerint eladókat fejenként 700.000 Ft illetve és a vételárból e fölött maradó összeget, 1.870.000 Ft-ot a tartozások rendezésére kell fordítani. A szerződés szerint, amennyiben a tartozások összege a 2.410.000 Ft-ot meghaladja, a különbözetet eladó viseli. A szerződés 8. pontja szerint „A vételárat a vevő letétbe helyezi a szerződést szerkesztő ügyvéd számláján azzal, hogy az ügyvéd abból jogosult és köteles kifizetni a jelzálogjogok és végrehajtási jogok alapjául szolgáló tartozások hátralékos összegét, a fennmaradó összeget az ügyvéd az eladók részére tulajdoni hányaduk arányában fizeti, illetve utalja.” A letétről külön okirat nem készült.

A szerződést a felek módosították. Ebben megállapították, hogy az ingatlan terhei a vételárként meghatározott 5.910.000 Ft-ot meghaladják, ezért a tartozások megfizetésével a vevő megfizeti a teljes vételárat. Ugyanakkor rögzítették, hogy vevő korábban fejenként 100.000 Ft-ot fizetett H.I. és H.A., 80.000 Ft-ot H.N., 80.000 Ft-ot H.Z. részére H.L. kezéhez, majd további fejenkénti 250.000 Ft-ot fizet H.L., H.I. és H.A. kezéhez, melyet ténylegesen átadott a vevő. A fennmaradó 250.000 - 250.000 Ft H.N. és H.Z. részére az ügyvédnél elhelyezett letéti összegből utalandó. A szerződésmódosítás 5. pontja szerint „...Ilyen módon Vevő 7.520.000 Ft vételárat fizetett meg Eladóknak, ezért a tulajdonközösséget megszüntető eljárást befejezettek tekintik...”.

A szerződéskötést megelőző azonosítást (JÜB) az eljárás alá vont ügyvéd elvégezte a szabadlábon lévő H.I., H.L. és H.A. vonatkozásában, azonban ezt nem tudta megtenni H.Z. és a bejelentő H.N. személyét illetően, ugyanis a BV Intézet nem adja ki a személyes okmányokat.

Az eljárás alá vont ügyvéd külön eljárással szerezte be H.N. és H.Z. személyi azonosító jelét. Azonosítást szolgáló vizsgálatát egyebekben minden, a szerződésben szereplő és nem szereplő, de az ingatlan eladásában érdekelt további személyekre is elvégezte.

Szerződő felek az eljárás alá vont ügyvéd intézése nélkül és személyét megkerülve és további eljárását mellőzve külön megállapodást kötöttek kézzel írva, mely szerint eladók összesen 460.000 Ft-ot a vevőtől foglalóként átvettek.

Az eljárás alá vont ügyvéd a letétként birtokába került 5.910.000 Ft vételárból az ingatlan tehermentesítését 2.547.819 Ft összegig elvégezte és befejezte, H.N. és H.Z. részére a BV Intézetbe „célzott kiétkeztetés” megjelöléssel az őket fejenként illető 250.000 Ft-ot banki utalással elküldte, és összesen 750.000 Ft-ot B.T-nek, H.A-nak és H.L-nek kifizetett. K.P.V. által is végzett tehermentesítés alapján a végrehajtók és jelzálogjog jogosultjai a törlési engedélyeket kiadták, azokat az eljárás alá vont ügyvéd az ingatlan-nyilvántartási eljárásban felhasználta, K.P.V. vevő tehermentes tulajdonjogát a kormányhivatal bejegyezte.

.-.-.

H.N. bejelentő a Magyar Ügyvédi Kamarához, hatásköri okból a Budapesti Ügyvédi Kamarához megküldés folytán érkezett iratában azt kifogásolta, hogy az ingatlan eladásával és tehermentesítésével megbízott ügyvéd a 20 millió forintos ingatlan eladási árából letétbe helyezett összegből a tehermentesítést követő maradványösszeg öt illető részét nem fizette meg, holott a szerződés így rendelkezett. A neki utalt 250.000 Ft összeget irreálisan alacsonynak tartja és nem valóságosnak. Kétségbe vonta, hogy az ingatlanon volt „adósság” lenullázta volna az ingatlan értékét.

.-.-.

A vezető fegyelmi biztos az előzetes vizsgálatot elrendelte és erről a bejelentőt és az eljárás alá vont ügyvédet értesítette. Az eljárás alá vont ügyvéd kellő időben megtette nyilatkozatát és csatolta az ügy kapcsán rendelkezésére álló iratait. Védekezésében elsősorban tagadta, hogy a lakás eladásával a bejelentő öt bízta volna meg, ugyanis az értékesítéssel megbízott személy a bejelentő testvére, H.L. volt. Nem az ingatlan egésze volt az értékesítés tárgya, hanem annak csak 7/12 része, melyet 10 személy örökölt, ebből 5 ember a H. és 5 ember a J. családból (ez utóbbi rész a bejelentésben nem bír fontossággal). A bejelentő összesen az egészhez (12/12) viszonyítottan 1/12 rész tulajdoni hányaddal rendelkezett. A közös tulajdont megszüntető szerződés aláírásának időpontjában legalább 10 végrehajtási teher volt az ingatlanon. Az ügyvéd ügyintézését lassította, hogy a BV Intézetben tartózkodó bejelentő és az eladó tulajdonosok személyi azonosító jelének beszerzése külön hatósági eljárást igényelt, az ingatlant terhelő tartozások pontos összegének felderítése is jelentősen lassan történt. 2019. november 5-re tisztázódott, hogy a 7/12 tulajdoni részt összesen 8.285.881 Ft tartozás terhelte. Az összeg tisztázását követően utalta bejelentő kívánsága szerint az öt illető 250.000 Ft-ot.

A fegyelmi biztos további adatbeszerzést rendelt, majd az előzetes vizsgálatot további három hónappal meghosszabbította.

A fegyelmi biztos határozatával az eljárás alá vont ügyvéd ellen fegyelmi eljárást kezdeményezett. Határozatában terhére róttá, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a szerződést megelőzően nem azonosított, nem készített külön okiratba foglalt letéti szerződést, a tulajdonközösséget megszüntető szerződésben nem tüntette fel a letéti szerződés kötelező tartalmi elemeit, a letétet nem jelentette be, a szerződésekben nem tüntette fel az egyes tulajdoni részeket terhelő összegeket, a vételár nincs pontosan meghatározva, a szerződésekben nem rögzítette, hogy a terheket kinek, milyen módon és határidővel kell megfizetni, nem csatolta valamennyi iratát, nem igazoltak a letéti kifizetések.

.-.-.

Az első tárgyaláson az eljárás alá vont ügyvéd tagadta fegyelmi felelősségét, a bejelentő állításait. Tagadta továbbá a felek azonosításának elmaradását. A tárgyaláson minden azonosításhoz szükséges kinyomtatott anyagot csatolt, a bejelentő és H.Z személyét illetően – bár azonosítást iratok hiányában nem végezhetett – a BV Intézet azonosítására hivatkozott és ennek érdekében a BV Intézetekben személyesen eljár. Hivatkozott továbbá arra, hogy a szerződés feltételeit nem ő, hanem a szerződő felek határozták meg közösen. A terhek pontos összegét a szerződéskötés időpontjában még nem lehetett megállapítani. A letéti feltételeket a szerződés maga rögzítette, azt azonban nem vitatta, hogy nem jelentette a nyilvántartás felé, ennek ellenére a letéti megbízásnak megfelelően teljesített. Az általa letétben kezelt összeg nem lehet vitás, ugyanis a kifizetések nyomon követhetők. A vételár tekintetében eladók és vevő az ő eljárása mögött és figyelmen kívül hagyásával intézkedtek.

A vevő 5.910.000 Ft-ot adott át eljárás alá vont ügyvédnek készpénzben, aki azt másnap ügyvédi letéti számláján elhelyezte. Az eljárás alá vont ügyvéd elvégezte a vevő által közölt tehermentesítést a letétből való kifizetéssel, ugyanakkor készpénzben fejenként 250.000 Ft-ot kifizetett H.I-nak, H.L-nek és H.E-nek, H.N-nek és H.Z-nak pedig a közös tulajdon megszüntetéséről szóló szerződés kiegészítéseként kötött megállapodás 3. pontjában foglaltak szerint fejenként 250.000 Ft-ot utalt a BV Intézetekbe, és megállapították, hogy így 7.520.000 Ft-ot fizetett vevő eladóknak, ezért az eljárást befejezettek tekintik azzal, hogy vevő az ingatlanrészt terhelő további tartozások kiegyenlítése érdekében további kifizetéseket vállalt, az eladókat pedig az ingatlanl kapcsolatosan semmilyen fizetési kötelezettség nem terheli. Az eljárás alá vont ügyvéd a letétből őt terhelő fizetési kötelezettségének eleget tett.

Nem tagadta az eljárás alá vont ügyvéd, hogy nem készített külön okiratba foglalt letéti szerződést, azonban álláspontja szerint a szerződés 8. pontja pontosan meghatározta a letét feltételeit és ő maga ennek megfelelően járt el, így fegyelmi felelősség ez okból sem terheli.

.-.-.

A Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvéd által összeszedetten és az általa kezelt pénzüsszeggel történt elszámolás és a felek rendelkezésének megfelelő teljesítést bizonyítandó okiratok csatolását követően a fegyelmi biztos végindítványában a fegyelmi felelősség megállapítására és megrovás fegyelmi büntetés alkalmazására tett indítványt.

.-.-.

A 2017. évi LXXVIII. tv. (Üttv.) az ügyvédi tevékenységről

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

47. § (1) Az ügyvéd, ügyvédi iroda és az európai közösségi jogász (ezen alcím alkalmazásában a továbbiakban együtt: ügyvéd)

b) a megbízáshoz kapcsolódó eljárási cselekmények költségének teljesítésére, pénzt, készpénz-helyettesítő fizetési eszközt, utalványt, értékpapírt vagy más okiratot vehet át, őrizhet és kezelhet letétként.

(2) A letéti szerződést írásba kell foglalni.

(3) Az (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott letét kezelésére irányuló szerződés tartalmi elemeit a letétkezelő ügyvéd által ellenjegyzett olyan szerződés is tartalmazhatja, amelyben a letevő és az a személy, akinek a letett dolgot ki kell adni, egyaránt szerződő fél.

49. § (1) Az ügyvéd a pénzt, illetve a dematerializált értékpapírt minden más pénzeszközétől és értékpapírjától elkülönítve, letéti számláján, illetve értékpapírszámláján kezeli.

(2) Az ügyvéd a letétkezelés céljából átvett pénzt egy - külföldön átvett pénz esetében három - munkanapon belül az ügyvédi letéti számláján helyezi el.

51. § (1) Az ügyvéd az általa kezelt, a kötelező legkisebb munkabér havi összegének kétszeresét elérő letétek adatait és azok változását a letétkezelés biztonsága és a letétkezelésre vonatkozó szabályok hatékony ellenőrizhetősége érdekében a területi ügyvédi kamarák által működtetett elektronikus letéti nyilvántartásban rögzíti.

107. § Fegyelmi vétséget követ el az ügyvédi tevékenységet gyakorló, szüneteltető vagy az ügyvédi tevékenység felfüggesztése alatt álló kamarai tag vagy nyilvántartásba vett természetes személy, ha **a)** 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.

131. § (3) A fegyelmi tanács a határozatában **b)** az eljárást megszünteti, és dönt az eljárási költség viseléséről.

A Fegyelmi Tanács a rendelkezésére álló iratok (meghatalmazások, előszerződés, közös tulajdont megszüntető szerződés, a közös tulajdont megszüntető szerződés módosítása, a szerződő felek „Átvételi elismervény” elnevezésű kézzel írott irata, a bankkivonatok és a végrehajtási jogok megszüntetését igazoló iratok stb.) alapján megállapította, hogy az eljárás alá vont ügyvéd nem követett el fegyelmi vétséget.

Az eljárás alá vont ügyvéd a megbízásnak maradéktalanul eleget tett: megbízói érdekeit szem előtt tartva a vételárat részben tehermentesítéssel, részben tényleges kifizetéssel teljesítette a felek előtte és a vele utóbb közölt magán-megállapodást is szem előtt tartva. Az a körülmény, hogy a bejelentő szerződéskötési meghatalmazottja a vételár meghatározásával milyen nagyságrendben szerződött, az eljárás alá vont ügyvéden nem kérhető számon.

Tény, hogy az eljárás alá vont ügyvéd külön okiratba foglalt letéti szerződést nem készített és az átmenetileg nála tartott pénztételt nem jelentette a letéti nyilvántartás felé. Ugyanakkor a „tulajdonközösséget megszüntető szerződés” 8. pontja pontosan körülírta a vevőtől átvett pénzüsszeg rendeltetését, melyet az eljárás alá vont ügyvéd a megbízásnak megfelelően teljesített és teljesítését a Fegyelmi Tanács előtt maradéktalanul igazolta. Az a körülmény, hogy az éppen csak átfolyó pénz átvételéről – miután a fenti jogszabályi feltételnek eleget téve haladéktalanul befizette saját letéti számlájára – nem tett bejelentést, jelen esetben nem minősíthető olyan súlyos eljárási szabálysértésnek, mely a fegyelmi felelősség megállapításának alapjául szolgálhatott volna.

A Fegyelmi Tanács határozata 2021. szeptember 3. napján jogerős.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa – 2020. F. 197.)