

## **BUDAPESTI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG FEGYELMI TANÁCSA**

Ügyszám: **2023. F. 255/4.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a 2024. január 29. napján megtartott nem nyilvános tárgyaláson, zárt ülésben meghozta és kihirdette az alábbi fegyelmi

### **határozatot:**

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 bejelentés és az előzetes vizsgálat:**

Az eljárás alá vont ügyvéddel szemben a bejelentő bejelentésében az ügyvéd összeférhetetlen ügyvállalását kifogásolta.

A vezető fegyelmi biztos hivatalból elrendelte az előzetes vizsgálatot.

Az eljárás alá vont ügyvéd részletes észrevételt tett és becsatolta az ügy vonatkozó iratait.

A fegyelmi biztos határozatával kezdeményezte a fegyelmi eljárást.

#### **A megállapított tényállás:**

Az eljárás alá vont ügyvéd kb. 15 éve folyamatosan kapcsolatban áll a T.G. Kft-vel, számos adásvételi szerződés alkalmával járt el az érdekében.

A jelen ügyben 2021.10.12-én készített és ellenjegyzett adásvételi szerződést a T.G. Kft., mint eladó és a bejelentő, mint vevő között a (...) hrsz., ténylegesen a (...) szám alatti ingatlan vonatkozásában. Az adásvételi szerződéshez az ingatlanon felépülő lakóház közös tulajdoni jellege miatt használati szerződés is kapcsolódott. Az eljárás alá vont ügyvéd járt el a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése során.

Az adásvételi szerződés végleges szövegének összeállítása során a bejelentő saját képviselővel, ügyvéddel járt el, akivel többször is konzultált, és az okiratok szövegét az aláírást közvetlenül megelőzően is egyeztetették. A bejelentő a 2021.10.11-én kelt levelében a végleges szövegről úgy nyilatkozott, hogy „*az ügyvédnő jóváhagyása nélkül én sem tudok érdemben nyilatkozni*”.

A bejelentő képviselőjében még további két ügyvéd is részt vett.

Az adásvételi ügylet sikeres lebonyolítását, a bejelentő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követően a bejelentőnek számos, az ingatlannal kapcsolatos szavatossági problémája merült fel. Az eladó igyekezett ezt orvosolni, de a bejelentő ennek ellenére jogi képviselője által eljárást kezdeményezett a Békéltető Testület, továbbá a Fogyasztóvédelmi Főosztály előtt, mely hatóságoknál az eladó képviselőjében az eljárás alá vont ügyvéd járt el. Később az eljárás alá vont ügyvéd ezen megbízásait megszüntette.

#### **A fegyelmi biztos végindítványa:**

A fegyelmi biztos az eljárás alá vont ügyvéd személyes meghallgatása és az általa csatolt további iratok alapján kiegészítette a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában írt tényállást azzal, hogy a bejelentő az adásvételi ügylet során saját jogi képviselővel járt el.

A korábban rendelkezésre állt iratok alapján alapos gyanú merült fel az eljárás alá vont ügyvéd összeférhetetlen ügyvállalása tekintetében, azonban ez a tárgyaláson csatolt további iratok tartalma és a közvetlen meghallgatás alapján eloszlott, így indítványozta a fegyelmi eljárás megszüntetését, álláspontja szerint nem állapítható meg fegyelmi vétség elkövetése.

**Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:**

Az eljárás alá vont ügyvéd az igazoló jelentésében foglalt nyilatkozatait fenntartotta, és csatlakozott a fegyelmi biztos indítványához.

**A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:**

A fegyelmi biztos eljárás megszüntetésére irányuló indítványa alapos.

Az Üttv. 20. § (1) bekezdése kimondja, hogy az ügyvéd, az európai közösségi jogász és a külföldi jogi tanácsadó (e fejezet alkalmazásában a továbbiakban együtt: ügyvéd) nem vállalhatja ügyvédi tevékenység végzését olyan ügyfelek számára, akiknek az érdekei egymással ütköznek, továbbá akkor sem, ha az ügyfél érdekei az ügyvédnek az ügyön kívüli saját érdekeivel összeütköznek. E tilalom akkor is alkalmazandó, ha az érdekek jövőbeli összeütközése előrelátható.

Az Üttv. 1. § (1) bekezdése szerint az ügyvédi hivatás - jogi szakértelemmel, törvényes eszközökkel és módon, a közhatalmi szervektől függetlenül – az ügyfél jogai és jogos érdekei érvényesítésének, kötelezettségei teljesítésének elősegítésére, az ellenérdekű felek közötti jogvita – lehetőség szerinti – megegyezéssel történő lezárására irányuló tevékenység, amely tevékenység magában foglalja az igazságszolgáltatásban való közreműködést.

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

Jelen esetben az eljárás alá vont ügyvéd az adásvételi szerződés elkészítése és ellenjegyzése, valamint a bejelentő tulajdonjogának bejegyzése tárgyában mindkét fél megbízásából járt el, azonban a bejelentő az érdekeinek képviselétével külön saját jogi képviselőt bízott meg, aki aktívan közreműködött a bejelentő érdekében.

Megállapítható, hogy a későbbi szavatossági kérdés összefüggésben áll a korábbi - az adásvételi - üggyel kapcsolatos ügyvállalással, és az is, hogy a szavatossággal kapcsolatos eljárásokban nyilvánvalóan ellentétes eladói és vevői érdekek ütköznek.

Az Üttv. 20. § (1) bekezdésében írt összeférhetlenségi szabály nem öncélú. Azt hivatott biztosítani, hogy a megbízó érdekképviselője semmilyen körülmények között ne szenvedjen csorbát.

Az eljárás alá vont ügyvédnek a békéltető testület, illetve a fogyasztóvédelmi hatóság előtti eljárásban vállalt eladói képviselője a fentiek ellenére azért nem sérti az Üttv. 20. § (1) bekezdésében írt összeférhetlenségi szabályt, mert a bejelentő megfelelő érdekvédelme, az eljárás alá vont ügyvédtől független saját jogi képviselői által az adásvételi üggyellettől kezdve az említett eljárásokban is mindvégig biztosított volt.

Külön kiemelő, hogy az eljárás alá vont ügyvéd eleget tett az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat (ÜESZ) 4.1. pontjában írtaknak azzal, hogy az említett hatóságok előtti képviselőre szóló megbízását megszüntette, elkerülve ezzel az összeférhetlenség bármely formájának még a látszatát is, illetve a körülményekhez képes igyekezett elősegíteni vitájuk békés rendezését.

A rendelkezésre álló adatokból, az ügy összes körülményéből, de különösen a közvetlenség elve alapján lefolytatott személyes meghallgatás során a Fegyelmi Tanács azt állapította meg, hogy az eljárás alá vont ügyvéd nem sértette meg az említett szabályokat.

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 eljárás alá vont ügyvéd nem sértette meg a tevékenység gyakorlására vonatkozó szabályokat, nem követett el fegyelmi vétséget, így a Fegyelmi Tanács az Üttv. 131. § (3) bekezdés b) pontja alapján a fegyelmi eljárást megszüntette.

Az eljárás költségeiről a FESZ 40.6. pontja rendelkezik.

A Fegyelmi Tanács határozata 2024. március 12. napján jogerős.

*(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2023. F. 255.)*