

PÉCSI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG

Ügyiratszám: – dig. közzététel

Tárgy: tényvázlat hiánya, okiratszerkesztési szabályok megsértése, szakszerűtlen megbízási utasítás, tájékoztatási kötelezettség elmulasztása, adatkezelési szabályok megsértése

A Pécsi Regionális Fegyelmi Bizottság FEGYELMI HATÁROZATA

Az ügy száma: -

Határozat száma: -

A tanács megjelölése: Pécsi Regionális Fegyelmi Bizottság Somogy Megyei I. Tanácsa

A tanács tagjai: -

Az eljárás alá vont személy neve, ügyvédi tevékenysége gyakorlásának formája, képviselője: ügyvéd

Határozat meghozatalának módja: az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Üttv.), valamint a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI.26.) MÜK szabályzat (továbbiakban: FESZ) alapján tárgyalás tartása nélkül

Rendelkező rész:

Eljárás alá vont személy: ügyvéd

A Pécsi Regionális Fegyelmi Bizottság Somogy Megyei I. Tanácsa az eljárás alá vont személy fegyelmi felelősségét az alábbiak szerint állapítja meg:

Az eljárás alá vont személy az Üttv. 107. § a) pontjára figyelemmel fegyelmi vétségként, gondatlan magatartásával elkövette

- az Üttv. 42. § (6) bekezdésének folytatólagos megsértését
- 1 rb., az Üttv. 29. § (1) bekezdésének megsértését
- 2 rb., az Üttv. 1. § (3) bekezdésének megsértését
- 8 rb., a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben és az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvényben meghatározott kötelezettségek teljesítéséről szóló 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzat (továbbiakban: Pmt. Szabályzat) 5.4. pontjának megsértését,

ezért az eljárás alá vont személlyel szemben a fegyelmi tanács az Üttv. 108. § b) pontja alapján

200.0000,- Ft – azaz kétszázezer forint - pénzbírság fegyelmi büntetést alkalmaz.

Az eljárás alá vont személy a határozat jogerőre emelkedésétől számított harminc napon belül köteles a pénzbírságot megfizetni a fegyelmi vétség elkövetése időpontjában őt nyilvántartó területi kamarának számú számlájára vagy a pénztárba való közvetlen befizetés útján.

A fegyelmi tanács kötelezi az eljárás alá vont személyt, hogy a jelen határozat jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül 30.000,- Ft azaz harmincezer forint kamarai átalányköltséget a Kamara számú számlájára vagy a Kamra pénztárba való közvetlen befizetés útján fizessen meg.

A jelen határozat ellen az Üttv. 127. § (3) bekezdése alapján a fegyelmi biztos a határozat kézbesítésétől számított 15 napon belül írásban, elektronikus úton fellebbezéssel élhet, melyet a Tanácsánál kell benyújtani, és elő kell terjeszteni a fellebbezés indokait is. A fellebbezésben akkor lehet új tényre, vagy bizonyítékra hivatkozni, ha a fellebbező az elsőfokú eljárásban, arra önhibáján kívül nem hivatkozott. A fellebbezés a határozat végrehajtására halasztó hatályú.

Az eljárás alá vont személy a jelen határozat ellen az Üttv. 127. § (3) bekezdése alapján a határozat kézbesítésétől számított 15 napon belül tárgyalás tartását kérheti, mely kérelmét elektronikus úton nyújthatja be kizárólag. Ha az eljárás alá vont személy tárgyalás tartását kéri, a tárgyaláson kívül hozott határozat hatályát veszti, és az elsőfokú fegyelmi tanács elnöke tárgyalást tűz ki. Amennyiben az eljárás alá vont személy tárgyalás tartását nem kéri, és a fegyelmi biztos a határozat ellen nem fellebbez, a határozat a fellebbezésre nyitva álló határidő elteltével jogerőre emelkedik.

INDOKOLÁS:

Bejelentő 2022.02.07. napján kelt, a Kamarához 2022.02.14. napján érkezett panaszában előadta, hogy adásvételi szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével bízta meg az eljárás alá vont személyt. Az adásvételi szerződés aláírását megelőzően az eljárás alá vont személy előtt készpénzben 1.000.000,- Ft foglalo került átadásra az eladóra tekintettel – aki 'gyámság' alatt állt – az őt képviselő 'gyám' részére, mely pénztáadásról és a felek megállapodásáról az eljárás alá vont személy átvételi elismervényt szerkesztett 2021.10.04. napján. A szerződő felek megállapodása alapján az átvett foglalóból kellett tehermentesítenie az eladónak az ingatlant. Az adásvételi szerződés aláírására az eljárás alá vont személy irodájában került sor 2021.11.11. napján, ahol jelen volt az eladó és 'gyámja', valamint a bejelentő és házastársa, mint vevők. Az adásvételi szerződés aláírásáig az ingatlan tehermentesítése nem történt meg, a szerződő felek az adásvételi szerződést aláírták. Bejelentő előadta, hogy a 7.300.000,- Ft hátralékos vételár kiegyenlítésére az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, készpénzben került sor, holott jobban szeretne volna utalni az összeget, de az eladó ragaszkodott a készpénzes fizetéshez, és az eljárás alá vont személy sem kifogásolta a teljesítés ezen módját, erre is figyelemmel fogadták el az eladó készpénz-kifizetési igényét. A bejelentő előadása szerint az is megnyugtató volt számukra, hogy az eljárás alá vont személy elmondta, hogy az eladó 'gyámját' ismeri, őt több szerződés kapcsán képviselte már. Bejelentő beadványában előadta, hogy az adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy a vételárat az eladó ('gyám') gyámhivatali számlára fizeti be, és 5 napon belül kéri a gyámhivatal beleegyező nyilatkozatát az adásvételi ügylethez, mely hivatkozást formalitásnak vélt a szerződésben. Bejelentő előadta azt is, hogy a szerződésben szerepelt, hogy az eladó ('gyám') jelentkezik az eljárás alá vont személynél a gyámhivatali hozzájárulással, hogy a földhivatal a tulajdonjogot bejegyezhesse az adásvételi szerződés alapján. A gyámhivatali hozzájárulás beszerzésére azonban nem került sor, a gyámhivatal részére a befizetés nem történt meg. A szerződő felek ezt követően a bejelentő előadása szerint telefonon többször egyeztettek, majd személyes találkozót beszéltek meg abból a célból, hogy az adásvételi szerződés felbontásra, a kifizetett vételár visszafizetésre kerüljön a vevők részére. Bejelentő előadása szerint a 'gyám' az eladó részére átvett vételárral azonban elszámolni nem tudott, és így az eljárás alá vont személy által előkészített adásvételi szerződést felbontó szerződés aláírására sem került sor. Bejelentő előadása szerint akkor, mikor közölte az eljárás alá vont személlyel, hogy a felbontó szerződés aláírására nem kerül sor, mert az eladótól a pénzt nem kapják vissza, az eljárás alá vont személy annyit közölt, hogy: „Nem csodálom, ilyen előélettel”. Bejelentő ekkor tudta meg az eljárás alá vont személytől, hogy az eladó 'gyámja' büntetett előéletű, „börtönviselt” személy, amiről ha korábban tudomást szereztek volna, biztosan nem kötnek vele szerződést a bejelentő előadása szerint. Eljárás alá vont személy ezt követően a bejelentő előadása szerint felszólította az eladót a vételárral való elszámolásra, melyből 1.500.000,- Ft-ot kapott vissza a bejelentő. Bejelentő panaszában kárigényt terjesztett elő a vissza nem fizetett vételárrész, azaz 6.800.000,- Ft, valamint a kifizetett ügyvédi munkadíj, azaz további 90.000,- Ft erejéig a Kamaránál; kérte továbbá az eljárás alá vont személy felelősségre vonását a fentiek kapcsán, hangsúlyozva, hogy a szerződés megszerkesztéséért az eljárás alá vont személy felelős. Bejelentő beadványához csatolta a foglalo átvételéről szóló átvételi elismervényt, adásvételi szerződést, ügyvédi munkadíjról

kiállított számlát, 2021.11.10. napján keltezett, nem hiteles tulajdoni lapot, az eljárás alá vont személy által a bejelentőnek és feleségének, mint vevőknek írt levelet, a gyámügyi hivatalnak címzett –aláírással el nem látott - levelet, az eljárás alá vont személy által eladói gondnoknak írt ügyvédi felszólító levelet, ingatlan birtokbaadásáról készült jegyzőkönyvet, 2 db gyámügyi eljárásban felvett jegyzőkönyvet.

A bejelentő panasza alapján a fegyelmi biztos elrendelte az előzetes vizsgálatot, nyilatkozattételre és iratcsatolásra hívta fel az eljárás alá vont személyt.

Megküldött email üzenetben a bejelentő tájékoztatta a Kamarát, hogy a jogügylet kapcsán az eladó 'gyámja' ellen büntetőeljárást kezdeményezett, jelezve, hogy bejelentése óta tudomására jutott, hogy jelentős tárgyi súlyú bűncselekmények miatti büntetőeljárásban korábban az eljárás alá vont személy látta el a 'gyám' védelmét, mely miatt véleménye szerint sokkal körültekintőbben kellett volna eljárnia az eljárás alá vont személynek az adásvételi jogügylet kapcsán.

Elektronikus úton benyújtott beadványában az eljárás alá vont személy részletes védekezést terjesztett elő, iratokat csatolt. Beadványában nem vitatta az eljárás alá vont személy, hogy ő szerkesztette és ellenjegyezte a bejelentő panaszában alapját képező adásvételi szerződést, valamint ő szerkesztette a foglaló átvételéről szóló átvételi elismervényt. Eljárás alá vont személy védekezése szerint a felek által aláírt adásvételi szerződés mindenben megfelelt a szerződő felek akaratának, a felek által aláírt, attól eltérő tartalmú szerződés-tervezetet a szerződő felek nem fogadták el. Eljárás alá vont személy vitatta védekezésében, hogy fegyelmi vétséget követett volna el, az általa szerkesztett és ellenjegyzett adásvételi szerződés a tulajdonjog átruházására alkalmas okirat lett volna, ha a gyámhivatali jóváhagyást a felek megkapják. Eljárás alá vont személy előadása szerint nem volt előrelátható, hogy a gondnok „a jogellenesség talajára lép”, és visszavonja a szerződéses jognyilatkozat jóváhagyása érdekében benyújtott kérelmét. Eljárás alá vont személy előadta védekezésében, hogy a készpénzes kifizetés fegyelmi szempontból nem kifogásolható, a letét alkalmazása nem kötelező, álláspontja szerint olyan körülmény nem merült fel, melynek alapján az ügyvédi közreműködést meg kellett volna tagadnia. Eljárás alá vont személy nem vitatta, hogy az átvételi elismervényt a foglalóról ő szerkesztette, azonban előadása szerint azt a bejelentő felesége nem előtte írta alá, hanem később, és ezen átvételi elismervény aláírásakor a felek már megegyeztek a vételárban, annak készpénzes kifizetésében a birtokba lépés időpontjában, a tehermentesítés határidejében, a szerződéskötés időpontjában, a tulajdonjog átvezetésében, és ezen megállapodásukat kérték okiratba foglalni, mely okirat (átvételi elismervény) ügyvédi ellenjegyzéshez nem kötött. Eljárás alá vont személy előadta továbbá, hogy előzetesen elkészítette az adásvételi szerződés tervezetét, melyben ügyvédi letétbe történő teljesítést, ügyvéd általi tehermentesítést, „gyámhatósági fenntartásos takarékbetétkönyvbe” utalást rögzített, valamint elkészítette a letéti szerződés tervezetét is. Az adásvételi szerződés tervezetét, valamint a letéti szerződés tervezetét állítása szerint átadta, illetve megküldte a szerződő feleknek. Az adásvételi szerződés megkötésére az eljárás alá vont személy védekezése szerint többszöri időpont módosítást követően 2021.11.11. napján 14.00 órakor került sor, melyet megelőzően az eladó gondnoka arról tájékoztatta, hogy készpénzes lesz a kifizetés, és a gondnok intézi majd az egyéb ügyintézését is. Eljárás alá vont személy előadása szerint nem tartotta ezt aggályosnak, mert (i) pénzmosás gyanúja nem merült fel a vételár kapcsán, (ii) többször járt már el a gondnok és családja jogi ügyeiben, és soha nem volt probléma, (iii) hasonló típusú szerződést kötött korábban az eladó által értékesített más ingatlan tekintetében, melynél a gondnok járt el szintén, és nem volt semmilyen kifogás azon jogügylet kapcsán, az megfelelően teljesebbé ment, (iv) a gyámhivatal korábbi, más ügyben hozott végzéséből az derült ki, hogy a gondnok volt köteles a gyámhatósági befizetést teljesíteni, így a letétből történő tehermentesítésre, letéten tartásra nem látott lehetőséget, (v) a gondnok korábbi ügyekben való gondnoki eljárására figyelemmel nem merült fel annak

gyanúja, hogy visszaélne tisztségével a gondnok, (vi) a gondnok előélete szerinte köztudomású volt a „rabszolgotartásként elhíresült Kaposvári ügyel” kapcsolatban, így erről a vevők is tudhattak, de büntetése kitöltése óta törvénytisztelő életet élt, így vele szemben semmilyen előítélete nem volt és nem is lehetett. Erre figyelemmel az eljárás alá vont személy az adásvételi szerződést a gondnok előzetes előadásai alapján összeállította, melyet a szerződő felek aláírtak. Eljárás alá vont személy előadása szerint a szerződő felek közt jó viszony állt fenn szemmel láthatóan, tegeződtek egymással, egyeztették közvetlenül a részleteket, és úgy tűnt neki, hogy inkább a bejelentő és felesége, mint vevők akarták a mielőbbi kifizetést és birtokba lépést. Eljárás alá vont személy védekezése szerint azt nem tehetette meg, hogy a szerződéskötéskor közli, hogy a gondnok büntetett előéletű, ezért ne fizessenek neki a vevők készpénzben vételárat, „mert le fogja „nyúlni””, ilyen utalást a szerződésben sem tehetett, és emiatt biztosítékokat sem építhetett a szerződésbe. Előadta továbbá az eljárás alá vont személy, hogy a tulajdoni lap lekérését követően észlelte, hogy az ingatlan a szerződés aláírásának napján még mindig terhelt, törlési engedély földhivatali benyújtására nem került sor, így a tehermentesítés kötelezettségére kitért a szerződésben. Mivel a vevők az aláírásakor készpénzben hozták a fennmaradó vételár részét, és ezt nem az eljárás alá vont személy kérte ilyen formában, ezért úgy gondolta, hogy a vevők készpénzben akarnak fizetni. A szerződő felek az eljárás alá vont személy előadása szerint a szerződést előtte aláírták 2021.11.11. napján, a vételár kifizetésre került, tudomása szerint a lakáskulcs is átadásra került a vevők részére. Eljárás alá vont személy előadása szerint 2021.11.12-i keltezéssel elkészítette a gyámügyi eljáráshoz szükséges beadványt, és azt, valamint az aláírt adásvételi szerződéseket a gondnok részére átadta, és várta a gondnok jelentkezését a záradékolt szerződésekkel. Eljárás alá vont személy előadása szerint a gondnok később a szerződés felbontásának szándékát jelezte felé, melynek tervezetét elkészítette, de azt a felek nem írták alá. Eljárás alá vont személy előadása szerint 2022.01.03. napján levelet írt a gondnoknak, tájékozódott a gyámhivatalnál, ahol azt az információt kapta, hogy a gondnok visszavonta a kérelmét arra hivatkozással, hogy eláll a szerződéstől, így a gyámhatóság visszautasította a jóváhagyás iránti kérelmet. Eljárás alá vont személy álláspontja szerint „ezt a gondnoki magatartást szerződésben kivédeni nem lehet, és nem lehetett”. Eljárás alá vont személy védekezésében megfogalmazott jogi érvelése szerint azonban „önmagában” attól, hogy nem fizette be a gyámhatóság részére az összeget a gondnok, a vevők még szerezhetek volna tulajdonjogot, „ha a gyámhatóság jóváhagyja a gondnok nyilatkozatát és kötelezi a gondnokot” befizetésre vagy elszámolásra, mely így „innenről egy elszámolási kérdés lett volna a gondnok és a gyámhatóság kapcsolatában a gondnokolt vagyona kapcsán”. Eljárás alá vont személy előadása szerint a bejelentőnek nem az ő ügyvédi tevékenysége, hanem a gondnok bűncselekménye miatt keletkezett kára. Eljárás alá vont személy védekezésében furcsának találta azt, hogy a fentiek után a bejelentő és felesége, mint vevők nem tettek feljelentést a tudomása szerint. Eljárás alá vont személy védekező iratához más ügyekhez kapcsolódó iratokat, valamint alá nem írt letéti és adásvételi, valamint adásvételi szerződést felbontó szerződést, levelezést, gyámhatósági iratokat, alá nem írt gyámhatósági kérelmet, tényvázlatot, az ügyben releváns - a szerződő felek által aláírt - adásvételi szerződést és átvételi elismervényt, azonosításhoz kapcsolódó iratokat, személyi okmány másolatokat, nem hiteles tulajdoni lapokat, energetikai tanúsítványt, aláírás nélküli NAV adatlapokat, ügyvédi munkadíjról szóló számlamásolatot csatolt.

A fegyelmi biztos – elfogadva az eljárás alá vont személynek a védekező iratában foglalt érvelését – határozatával az előzetes vizsgálatot megszüntette.

A Magyar Ügyvédi Kamarához 2022.08.29. napján érkezett, az előzetes vizsgálat megszüntetése miatt benyújtott bejelentői kifogásnak helyt adva az Országos Vezető Fegyelmi Főbiztos megbízásából eljáró Országos Fegyelmi Főbiztos a fegyelmi biztost fegyelmi eljárás kezdeményezésére utasította, melyre figyelemmel a fegyelmi biztos

visszavonta határozatát és fegyelmi eljárást kezdeményezett az 1 rb., az Üttv. 1. § (3) bekezdésének gondatlan megsértése, mint fegyelmi vétség megállapítása iránt.

Pécsi Regionális Fegyelmi Bizottság számú határozatával a Pécsi Regionális Fegyelmi Bizottság Elnöke kijelölte az eljárni jogosult fegyelmi tanácsot, melynek elnöke az ügy iratait 2022. október 28. napján vette át.

Az iratok áttekintését követően a fegyelmi tanács elnöke az ügyet a rendelkezésre álló iratok, beszerzett nyilatkozatok alapján egyszerű megítélésűnek, további bizonyítás felvétele nélkül elbírálnak találta, így az Üttv. 126. § (2) bek b) pontja alapján kezdeményezte az ügynek tárgyaláson kívüli elbírálását, melyről a fegyelmi biztost és az eljárás alá vont személyt – további nyilatkozataik, esetleges indítványaik, észrevételeik előadásának lehetőségét biztosítva, továbbá felhívva a figyelmet a kizárási indítvány előterjesztésének lehetőségére, a kötelező elektronikus kapcsolattartásra, az irányadó eljárási szabályokra, az érintettek jogaira és kötelezettségeire – tájékoztatta. A felhívásra beadvány a megadott határidőig nem érkezett.

A bejelentő és az eljárás alá vont személy nyilatkozatai, azokhoz csatolt iratok; az eljárás alá vont személy személyi lapja; a Rendőrkapitányság megkeresése alapján az alábbi **összefoglaló tényállás** állapítható meg a jelen ügy szempontjából releváns körben:

Bejelentő és házastársa társasházi ingatlan megvásárlása körében ügyvédi tevékenység végzésével bízta meg az eljárás alá vont személyt. Az ingatlan – annak tulajdoni lapja adatai szerint – terhelt volt, az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa, mint eladó gondnokság alatt állt, az eladót és gondnokát az eljárás alá vont személy személyesen ismerte, részükre a jelen ügy tárgyát képező jogügyletet megelőzően az eladó résztulajdonában álló más ingatlan tekintetében adásvételi szerződést szerkesztett.

Szerződő felek az adásvételi szerződés megkötése előtt foglalo átadásában állapodtak meg, mely összeg átadásáról az eljárás alá vont személy közreműködésével írásbeli átvételi elismervényt írtak alá 2021.10.04. napján, a foglalo átadása megtörtént. Az eljárás alá vont személy által szerkesztett „átvételi elismervényben” a szerződő felek rögzítették, hogy a későbbiekben, mely időpontban és milyen lényeges tartalommal fognak egymással szerződést kötni (az ingatlan adatai, a szerződő felek adatai, vételár, birtokba lépés, vételár kifizetésének módja és határideje, tehermentesítés határideje, foglalo összege, annak átadása és szabályai), kinyilvánítva az okiratban, hogy ez a „Felek megállapodása”. Az „átvételi elismervény” szerkesztésekor és annak felek általi aláírásakor az eljárás alá vont személy az adásvételi jogügyletet érintően semmilyen tájékoztatást nem adott; tényvázlatot nem készített arról, hogy őt okirat megszerkesztésével bízták meg; a megkötendő szerződésben rejlő kockázatokról, a később kötetendő szerződés hatályosságához szükséges közhatalmi eljárásokról tájékoztatást nem adott a szerződő feleknek; saját tevékenységét – ügyvédként – az okiratnak írásba foglalásában való segédkezésként határozta meg írásbeli védekezésében, nem vitatva, hogy az ő írta, szerkesztette.

Felek jelezték ezt követően végleges adásvételi szerződés megkötésére irányuló szándékukat az eljárás alá vont személy felé, akinek irodájában személyesen megjelentek a szerződés aláírása céljából. A szerződés aláírását megelőzően arról, hogy a szerződő felekkel az aláírt szerződésen kívüli megszövegezésű, más tartalmú adásvételi szerződéstervezetet, letéti szerződéstervezetet közöltek volna, nem lehet fel hitelt érdemlő adat.

Az „átvételi elismervény”-ben meghatározott szerződéskötési határidőt követően, a szerződő felek egyező akarattal megkötötték egymással a végleges adásvételi szerződést 2021.11.11. napján, mely szerződéskötéssel egyidejűleg a teljes vételár az eladó gondnokának kezéhez kifizetésre került. A felek által aláírt végleges adásvételi szerződés tartalmazza a szerződés tárgyát képező ingatlan adatait, rögzíti annak ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett terheit azzal, hogy az eladó köteles a vételárból tehermentesíteni az ingatlant, melyre határidőt a

szerződésben nem rögzítettek a szerződő felek, a tehermentesítés elmaradásának következményeit a szerződés nem tartalmazza, rendelkezést erre az esetre nem rögzít. Tartalmazza az adásvételi szerződés a korábban átadott foglaló összegét, annak jogi jellegét, a foglaló jogintézményének közérthető leírását, a készpénzben történő hátralékos vételár rész teljes kifizetését az eladó gondnoka kezéhez, valamint a gondok megbízását arra, hogy a teljes vételárat a gondnok – aki a szerződésben nem önálló fél, hanem az eladó képviselője – gyámhatósági fenntartásos folyószámlára helyezi el a szerződéskötés napján. A szerződéskötés napjáig gyámügyi eljárás nem indult – erre utal az adásvételi szerződés 5.5. pontja is, felhívást az illetékes gyámügyi hatóság a jogügylet kapcsán – eljárás hiányában – senki részére nem közölt, előzetesen a jogügyletet nem hagyta jóvá, nem hívta fel a gondnokot semmilyen cselekmény elvégzésére, nem jelölt meg teljesítési számlaszámot, így pénzbefizetésre sem hívott fel senkit. Az adásvételi szerződés nem tartalmaz rendelkezést az eladó, illetve gondnoka gyámügyi eljárással kapcsolatos mulasztása esetére, nem garantálja az eladói mulasztás vagy a gyámügyi eljárásban való kérelem elutasítás/visszautasítás esetére sem a vételár visszafizetésének valós lehetőségét, sem a vevők tulajdonszerzésének lehetőségét a fenti esetekre; nem tartalmaz sem az adásvételi szerződés, sem annak aláírása napján kizárólag a bejelentővel kötött „Tényvázlat és ügyvédi meghatalmazás” elnevezésű irat a gyámügyi hozzájárulás elmaradása esetére semmilyen rendelkezést, nem hívja fel a figyelmet annak tényére, hogy ezen jóváhagyás nélkül a vevők tulajdonszerzése akadályba ütközik, mely esetben nem nyújt biztosítékot arra, hogy a kifizetett vételár a vevők részére visszafizetésre kerüljön; továbbá nem rendezi azon körülményt sem, hogy amennyiben a gyámügyi jóváhagyás elmaradásának oka az eladó érdekkörében felmerülő mulasztásra, vagy együttműködési kötelezettségének elmulasztására vezethető vissza, úgy a foglaló kétszeres visszafizetésének lehetősége fennáll-e, és ha igen, úgy ez miként kerül visszafizetésre. A bejelentő és az eljárás alá vont személy által az eljárásban csatolt iratok egyike sem tartalmaz a gyámügyi eljárásról érdemi, közérthető tájékoztatást abban a körben, hogy arra mely okból van szükség, és a jóváhagyás elmaradása milyen kockázattal jár; továbbá az eladó részére sem lehetséges olyan érdemi tájékoztatás, mely mulasztásának jogkövetkezményeire, kötelezettségeire a figyelmet felhívna. A szerződés vagy egyéb irat nem tartalmaz olyan tartalmú tájékoztatást – és ennek szóbeli közlésére sincs adat -, hogy a bejelentőn kívüli egyéb, a jogügyletben érintett személyek közül a bejelentő házastársával, mint vevővel ne jött volna létre ügyvédi megbízási jogviszony az okiratszerkesztéssel és ellenjegyzéssel.

Az eljárás alá vont személy állította össze – meg nem határozható időpontban – a gyámügyi eljáráshoz szükséges kérelmet a gondnok részére – mivel a szerződés 5.5. pontja csak a szerződések gondnok részére történő átadását rögzíti -, melyen a szerződéskötést követő napi (2021.11.12.) dátum szerepel. Sem ezen irat átadása a gondnok részére, sem azon körülmény, hogy a gondnok ezen iratot és az adásvételi szerződéseket a gyámügyi eljárás érdekében benyújtotta volna bármely hatósághoz, a rendelkezésre álló iratok alapján nem igazolható. A szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződésben érintett személyek adatainak JÜB lekérdezése, az adatok szükséges rögzítése megtörtént, a személyi okmányokról az eljárás alá vont személy fénymásolatot készített, azokat jelenleg is őrzi, a szerződéskötéssel egyidejűleg az ingatlan adatait tartalmazó tulajdoni lap másolat beszerzésre került, az ingatlan vonatkozásában energetikai tanúsítvány rendelkezésre állt, NAV adatlapok elkészítésére is sor került a vevők tekintetében, melyek aláírása nem igazolt az eljárásban. Az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására nem került sor a mai napig.

A szerződés aláírását követően, 2021.11.15. napján a szerződő felek közt az eljárás alá vont személy közreműködése nélkül birtokbaadási jegyzőkönyv felvételére került sor. 2021.11.30. napján a bejelentő 90.000,- Ft ügyvédi munkadíjat készpénzben megfizetett az eljárás alá vont személy részére, melyről az eljárás alá vont személy szabályszerű számlát állított ki, azt a bejelentő részére átadta.

A bejelentő többszöri érdeklődésére az eladó gondnokától az ügy állásáról megfelelő választ nem kapott, így az eljárás alá vont személyhez fordult, aki arról tájékoztatta, hogy tudomása szerint a gyámügyi eljárás érdekében nem került benyújtásra a szerződés. Erre figyelemmel a bejelentő 2021.12.13. napján személyesen megjelent a Kormányhivatal illetékes járási hivatala előtt, ahol – a nyilatkozatáról felvett SO-. számú jegyzőkönyv alapján - azt a tájékoztatást kapta, hogy ügyében semmilyen eljárás nincs folyamatban jognyilatkozat jóváhagyása tárgyában.

Bejelentő az ügy megoldása érdekében kérte az eljárás alá vont személy, mint okiratszerkesztő ügyvéd közreműködését, aki a gondnok részére felszólító levelet írt 2021.01.03. napi keltezéssel az elszámolás érdekében, melynek a gondnokkal való közlése a jelen eljárásban nem igazolt; majd levelet írt a bejelentő és házastársa részére 2022.01.11. napi keltezéssel a gondnoknak írt levéllel részben egyező tartalommal, tájékoztatva a kialakult jogi helyzetről, és álláspontja szerinti jogi lehetőségekről, mely levél – valamint a gondnoknak írt, 2022.01.03-i keltezésű levél – a bejelentő részére kézbesítésre került.

2022.01.12. napján a bejelentő ismételten a gyámügyi hatósághoz fordult, ahol az SO-. ügyiratszámú (azaz valamely nem tisztázott okból a 2021.12.13-i jegyzőkönyvvel megegyező ügyiratszámú) jegyzőkönyv tanúsága szerint az ingatlan kulcsait a bejelentő a gyámhatóság részére átadta.

A jogügylet kapcsán a bejelentő feljelentést tett, jelenlegi adatok szerint ismeretlen tettes ellen a Rendőrkapitányság Vizsgálati Osztálya előtt .bü. szám alatt büntetőeljárás van folyamatban csalás büntett gyanúja miatt.

Az átadott vételárból 1.500.000,- Ft a bejelentő és házastársa részére visszafizetésre került.

A rendelkezésre álló adatok alapján az adásvételi szerződés megszüntetésére nem került sor a mai napig.

A bejelentő ügyének kivizsgálását, az eljárás alá vont személy felelősségének megállapítást, valamint kártérítés megállapítását kérte a Kamarától.

A fegyelmi biztos indítványa részben alapos.

A fegyelmi tanács elnöke az Üttv. 126. § (2) b) pontja szerint kezdeményezte az ügy tárgyaláson kívüli elbírálását. Az Üttv. 127. § (1) bek., a FESZ 22.1. pontja alapján a fegyelmi tanács az ügy megítélését a rendelkezésre álló iratok alapján egyszerű megítélésűnek, a rendelkezésre álló adatokból további bizonyítás lefolytatása nélkül az irányadó tényállást megállapíthatónak találta különös figyelemmel arra is, hogy egyes tények tekintetében az eljárás alá vont személy és a bejelentő ténybelileg egyező nyilatkozata, valamint gyámhatósági jegyzőkönyvek, rendőrségi megkeresés, felek által nem vitatott tartalmú adásvételi szerződés és „átvételi elismervény” is rendelkezésre állt; valamint sem a fegyelmi biztos, sem az eljárás alá vont személy bizonyítási indítványt nem terjesztett elő.

A FESZ 27.2. pontja alapján a fegyelmi tanácsot az eljárást befejező határozata meghozatalánál a fegyelmi biztos indítványa nem köti, a FESZ 27.2/A. pontja szerinti körülmény nem merült fel jelen ügyben.

A fegyelmi tanács álláspontja az eljárás alá vont személlyel szembeni kárigény érvényesítése kapcsán a következő:

A fegyelmi eljárásban kizárólag annak vizsgálatára van lehetőség, hogy az eljárás alá vont személy a jogszabályok és irányadó kamarai szabályzatokkal összhangban végezte-e tevékenységét. Így azt nem állapíthatja meg a fegyelmi tanács, hogy egy vagy több, fegyelmi szempontból kifogásolható magatartással okozati összefüggésben megalapozott-e az összességében előterjesztett kárigény az eljárás alá vont személlyel szemben. Kárigényét a

bejelentő polgári eljárásban, közjegyző vagy bíróság előtt, illetve az eljárás alá vont személy ügyvédi felelősségbiztosítását kezelő biztosító előtt érvényesítheti, ha annak feltételeit fennállónak látja, ezen eljárások a jelen fegyelmi eljárástól teljesen függetlenül indíthatók. A fegyelmi eljárás lefolytatása a kárigény elévülési időn belüli érvényesítésére nyitva álló határidőt nem szakítja meg, nem nyugtatja.

A fegyelmi tanács álláspontja a jogügylet során az eljárás alá vont személy által kifejtett ügyvédi közreműködésről az alábbi:

A szerződő felek (így a bejelentő) és az eljárás alá vont személy jelen ügyben releváns együttműködésének kezdő időpontja nem az adásvételi szerződés megszerkesztésének és aláírásának időpontja, hanem az eljárás alá vont személy által sem vitatottan, általa megszerkesztett „átvételi elismervény” szerkesztésének időpontja.

Ezen okirat jogi jellege értékelése kapcsán az alábbiakra mutat rá a fegyelmi tanács előzetesen:

A 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

Ptk. 6:73. § [Előszerződés]

(1) Ha a felek abban állapodnak meg, hogy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek, és megállapítják e szerződés lényeges feltételeit, a bíróság e feltételek szerint a szerződést bármelyik fél kérelmére létrehozhatja.

(2) Az előszerződést a szerződésre előírt alakban kell megkötni. Az előszerződésre az annak alapján megkötendő szerződés szabályai megfelelően irányadóak.

Minden kétséget kizáróan megállapítható, hogy az eladó és a vevők közt 2021.10.04. napján az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében – az okirat elnevezésétől függetlenül – írásbeli adásvételi előszerződés jött létre, melyet – az eljárás alá vont személy által is megerősítetten – az eljárás alá vont személy szerkesztett a szerződő felek részére. Az „átvételi elismervény” elnevezésű irat maradéktalanul tartalmazza a későbbi szerződésben részes felek előzetes, későbbi időpontban kötendő adásvételi szerződéskötésre irányuló szándékát kinyilvánító, egybehangzó akaratnyilatkozatát, az általuk kötendő szerződés valamennyi lényeges feltételét, az írásban került rögzítésre, így a Ptk. 6:73. § (1)-(2) bekezdései szerinti valamennyi feltételnek megfelel. A magánokirat fegyelmi tanács általi vizsgálata, annak jogi minősítése nem jelenti a fegyelmi jogkörön való túlterjeszkedést, és ezen álláspont természetesen nem köt egyetlen, az ügy kapcsán a későbbiekben esetlegesen eljáró polgári bíróságot sem. Az „átvételi elismervény” elnevezésű okirat jogi minősítése azonban elengedhetetlen a fegyelmi eljárásban, mivel ennek alapján vizsgálható meg az eljárás alá vont személy tevékenysége, védekezésének jogalapja, és ez határozza meg, hogy milyen szabályok voltak irányadók az eljárás alá vont személyre ezen okirat elkészítésekor.

A fentiekre figyelemmel a fegyelmi tanács megállapította, hogy az eladó és gondnoka, valamint a vevői oldalon a bejelentő és házastársa közt Kaposváron, 2021. október 04. napján kelt „Átvételi elismervény” elnevezésű okirat a Ptk. 6:73. § (1)-(2) bekezdése szerinti, érvényes adásvételi előszerződés.

Az ügyvédi okiratszerkesztés kapcsán az Üttv. az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

Üttv. 42. § (1) *Az ügyvéd és az európai közösségi jogász, valamint irányításával a helyettesítésére jogosult az ügyfél jognyilatkozatáról okiratot szerkeszthet.*

(3) *Az ügyvéd, a kamarai jogtanácsos és az európai közösségi jogász (ezen alcím alkalmazásában a továbbiakban együtt: ügyvéd) köteles megtagadni az okiratszerkesztést, ha az akaratnyilvánítás jogszabályba ütközik vagy jogszabály megkerülésére irányul.*

(4) Az okiratszerkesztés 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 valószínűnek 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 valóságával kapcsolatban kétsége merült fel.

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

Minden kétséget kizáróan megállapítható, hogy az okiratot („Átvételi elismervény”) az eljárás alá vont személy szerkesztette, így függetlenül attól, hogy az okiratot ellenjegyezte-e vagy sem, nem mentesül az Üttv. 42. §-ban rögzített kötelezettségek alól. Az ügyvéd eljárásával kapcsolatos kötelezettséget nem az ellenjegyzése, hanem eljárásának pusztán ténye keletkezteti már, mely eljárás során az eljárásban érintettek alappal bízhatnak abban, hogy azon eljárási cselekmények, melyeknél ügyvéd közreműködött, megfelel a jogszabályoknak, és nyilvánvaló érdekeiknek, összhangban az Üttv. 42. § (3) bekezdésével. Az ezzel ellentétes felfogás az ügyvédi hivatást, közreműködést annak lényegétől fosztaná meg, és adatrögzítői tevékenységgel azonosítaná, mely nem támogatható a hivatásrend részéről.

Nem vitatja a fegyelmi tanács azt, hogy a szerződő felek akarata a szerződéskötéskor nem irányult jogszabály megkerülésére, és akaratnyilvánításuk jogszabályba sem ütközött. Azonban az minden kétséget kizáróan megállapítható, hogy ezen okiratszerkesztés során semmilyen tájékoztatást a gondnokság alatt álló eladó általi terhelt ingatlant érintő értékesítés jogi kockázatairól, a szerződés hatályosságához szükséges hatósági jóváhagyás lényegéről, elmaradásának kockázatáról nem kaptak, így lehetőségük sem volt a vevőknek bármely jogi kockázat értékelésére. Ez vezetett oda a rendelkezésre álló adatok alapján, hogy az „átvételi elismervény” szerinti tartalommal jött létre az előszerződés.

A fentiek alapján az eljárás alá vont személy azon magatartásával, hogy az okiratszerkesztésre irányuló megbízást elfogadva, tartalmában adásvételi előszerződést szerkesztett, azonban ennek során nem tájékoztatta a szerződő feleket az ingatlan értékesítése tekintetében a jogügylettel kapcsolatos esetleges jogi kockázatokról, **megvalósította az Üttv. 42.§ (6) bekezdésének gondatlan megsértését.**

Az ügyvédi megbízás kapcsán – az adásvételi előszerződéssel összefüggésben – a fegyelmi tanács az alábbiakat emeli ki, figyelemmel az Üttv. 28-29. §-ra:

Üttv. 28. § (1) Az ügyvédi tevékenység folytatására adott megbízás (a továbbiakban: ügyvédi megbízás) - e törvény és a Polgári Törvénykönyv eltérő rendelkezése hiányában - szabad megállapodás tárgya.

(2) Az ügyvédi tevékenység végzésére irányuló megbízási szerződést az egyéni ügyvéd, az európai közösségi jogász, a külföldi jogi tanácsadó, illetve az ügyvédi iroda és az ügyfél köti meg. Ha az ügyfél azonnali jogvédelme szükséges, és az ügyfél a megbízási szerződés megkötésében akadályoztatva van, az ügyfél hozzátartozóját a megbízási szerződés megkötése körében az ügyfél képviselőjének kell tekinteni. Ez azonban az ügyfélazonosításra vonatkozó kötelezettséget nem érinti.

Üttv. 2. § (1) Ügyvédi tevékenység:

d) az okiratszerkesztés,

Az eljárás alá vont személy saját nyilatkozatai alapján –mely összhangban áll a bejelentő ebben a vonatkozásban tett nyilatkozatával – ügyvédi tevékenység folytatására (okiratszerkesztés) irányuló megbízás jött létre az eljárás alá vont személy, mint megbízott, és a szerződő felek, mint megbízók között 2021.10.04. napján kelt „Átvételi elismervény” elnevezésű adásvételi előszerződés okiratba foglalása tekintetében.

Üttv. 29. § (1) *A megbízási szerződést írásba kell foglalni, kivéve, ha az csak jogi tanácsadásra irányul.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti írásba foglalás elmaradása a megbízás érvényességét nem érinti, de ilyen esetben a megbízás tartalmának bizonyítása a megbízottat terheli.

(3) Az okiratszerkesztésre és az ahhoz kapcsolódó jogi képviselet ellátására irányuló megbízási szerződés tartalmi elemeit az okiratot szerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett szerződés is tartalmazhatja.

Kétséget kizáróan megállapítható, hogy az okiratszerkesztés nem jogi tanácsadás, így a felek közt létrejött ügyvédi megbízási szerződést írásba kellett volna foglalni. Az adásvételi előszerződésnek minősülő irat tekintetében ilyen írásbeli megbízási szerződést az eljárás alá vont személy nem csatolt.

A fentiek alapján a fegyelmi tanács megállapította, hogy az adásvételi előszerződésnek minősülő irat okiratszerkesztése tekintetében az eljárás alá vont személy **megsértette gondatlan magatartásával az Üttv. 29. § (1) bekezdését.**

A fegyelmi tanács ezt követően az eljárás alá vont személy által szerkesztett és ellenjegyzett, Kaposváron, 2021. november 11. napján kelt adásvételi szerződés tekintetében vizsgálta meg az eljárás alá vont személy ügyvédi tevékenységeinek szabályszerűségét.

Az okiratszerkesztés kapcsán a fegyelmi tanács ehelyütt is az alábbiakat rögzíti:

Az Üttv. 2. § (1) bek. d) pontja alapján az okiratszerkesztés ügyvédi tevékenységnek minősül. Nem vitás, hogy az adásvételi szerződést az eljárás alá vont szerkesztette, így ezen ügyvédi tevékenységet ő fejtette ki ezen okirat kapcsán is.

Az adásvételi szerződés, valamint csatolt, kizárólag a bejelentő vonatkozásában rögzített ügyvédi tényvázlat semmilyen tájékoztatást a gyámügyi eljárásról, annak lényegéről, a gyámhatósági jóváhagyás és záradékolás elmaradásának következményeiről nem tartalmaz, így ezen tájékoztatás megfelelősége sem vizsgálható, mivel egyszerűen nincs. A fegyelmi tanács kiemeli, hogy az adásvételi szerződés 3.3.) pontjában azon hivatkozás, hogy a vételár eladói elhelyezése gyámhatósági fenntartásos folyószámlára történik, továbbá az adásvételi szerződés 5.5.) pontjában írt megjegyzés, hogy a gondnok szerződéses jognyilatkozata gyámhatósági jóváhagyásra szorul, valamint a záradékolt szerződést az ügyvéd részére kell visszajuttatni egyértelműen nem minősül tájékoztatásnak az eljárás, annak szükségessége, az eljárás jogi kimenetelei és annak a jogüggyellett összefüggő következményei, jogi kockázatai tekintetében. Semmilyen tájékoztatás nem található továbbá a szerződésben vagy a hivatkozott tényvázlatban a tehermentesítés elmaradásának kockázatai, következményei tekintetében sem, a tehermentesítésre határidőt sem rögzít a szerződés.

A fegyelmi tanács elvi éllel hangsúlyozza, hogy az ügyvédi tevékenység során az ügyvéd által nyújtott tájékoztatás lényegi indoka, hogy ezen tájékoztatás birtokában az ügyfél részére a döntés lehetőségét úgy biztosítsa, hogy a döntéshez szükséges valamennyi információval az ügyfél a döntés meghozatalakor rendelkezzen. Ennek elmaradása esetén az ügyvéd nem hivatkozhat arra, hogy „ez volt a felek akarata”, ilyen tartalommal kérték az okirat

megszerkesztését, hiszen a szerződő felek nem voltak a megalapozott döntéshez szükséges információk birtokában, melyek megadására az ügyvéd köteles, ha ügyvédi tevékenységet lát el. Természetesen abban az esetben, ha a megfelelő tájékoztatást az ügyfél megakapta, és ennek ellenére ragaszkodik egy olyan döntéshez, melyet az eljáró ügyvéd kockázatosnak, szakszerűtlennek gondol, és ennek veszélyeire az ügyfél figyelmét felhívja, úgy a döntése kockázatát ezt követően – a jogszabályi keretek közt – már az ügyfél viseli. Abban az esetben azonban, ha a megfelelő tájékoztatás elmaradása miatt a megalapozott döntés lehetőségétől fosztják meg az ügyfelet, majd az ügyfél döntése kapcsán annak kockázataira a figyelmet nem hívja fel az ügyvéd, úgy felelőssége fennáll.

A fentiekkel összefüggésben a fegyelmi tanács rámutat, hogy az ügyvédi megbízás egy polgári jogi jogviszony, melynek speciális szabályait ugyan az Üttv. tartalmazza, azonban ezen szabályokkal összhangban figyelemmel kell lenni a Ptk. 1:2. § (2) bekezdése alapján a Ptk. rendelkezéseire is.

A Ptk. megbízási jogviszonyokra irányadó szabályai alapján:

Ptk. 6:273. § [Utasítás]

(1) A megbízott köteles a megbízó utasításait követni.

(2) A megbízott a megbízó utasításától akkor térhet el, ha ezt a megbízó érdeke feltétlenül megköveteli, és a megbízó előzetes értesítésére már nincs mód. Ilyen esetben a megbízót késedelem nélkül értesíteni kell.

(3) Ha a megbízó célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad, a megbízott köteles őt erre figyelmeztetni. Ha a megbízó a figyelmeztetés ellenére utasítását fenntartja, a megbízott a szerződéstől elállhat, illetve a szerződést felmondhatja, vagy a feladatot a megbízó utasításai szerint, a megbízó kockázatára elláthatja. Meg kell tagadnia az utasítás teljesítését, ha annak végrehajtása jogszabály vagy hatósági határozat megsértésére vezetne, vagy veszélyeztetné mások személyét vagy vagyonát.

(4) A megbízó köteles megtéríteni az utasítás teljesítésével kapcsolatban felmerült költségeket. A megbízott az utasítás teljesítését megfelelő biztosíték adásához kötheti. Ha a megbízó nem ad megfelelő biztosítékot, a megbízott az utasítás teljesítését megtagadhatja.

Kétséget kizáróan megállapítható, hogy az adásvételi szerződés tartalma semmilyen garanciát nem tartalmaz arra nézve, ha az eladó (vagy gondnoka) szerződéses kötelezettségeit ne tartaná be, azaz szerződést szegne. Ugyanis – ellentétben az eljárás alá vont személy védekezésében rögzített álláspontjával (. irat 2. oldal 3. bekezdés) - az eladói tehermentesítés beszerzésének elmaradásával, valamint a gyámügyi eljárásban való közreműködés mellőzésével az eladó szerződészegése megállapíthatónak látszik a Ptk. 6:137. § alapján, mely szerint a szerződés megszegését jelenti bármely kötelezettség szerződészerű teljesítésének elmaradása.

Töretlen a bírói gyakorlat abban, hogy okiratszerkesztés esetén nem elegendő az ingatlant terhelő terhekről a tájékoztatást megadni, hanem olyan szerződést kell szerkeszteni, amely megfelelő biztosítékot tartalmaz ilyen esetben arra nézve, hogy ha az eladó a szerződésbe vállalt tehermentesítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a vevő a vételárat visszakaphassa, vagy a tehermentesítést abból rendezhesse, és csak a tehermentesítés után megmaradt vételárrészt legyen köteles az eladó részére megfizetni. Az ügyvédi megbízási jogviszonyra a Ptk. 6:272-280.§-ok rendelkezései vonatkoznak. A Ptk. fent hivatkozott 6:273. §-ból következően a megbízást a megbízó utasításai szerint és érdekének megfelelően kell teljesíteni. Az Üttv. 1.§ (1) bekezdése alapján az ügyvédi hivatás - jogi szakértelemmel, törvényes eszközökkel és módon, a közhatalmi szervektől függetlenül - az ügyfél jogai és jogos érdekei érvényesítésének, kötelezettségei teljesítésének elősegítésére irányuló tevékenység. Az Üttv. 1.§ (3) bekezdése alapján az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolni. Az ügyvédnek a hivatkozott jogszabályi rendelkezések

figyelembevételével olyan szerződést kellett szerkesztenie, hogy az alkalmas legyen a célzott joghatás elérésére, azaz, hogy a vevők megszerezzék az ingatlan tulajdonjogát. Az adásvételi szerződés kizárólag akkor lett volna alkalmas joghatás kiváltására, ha a bejegyzett terhek törlése megtörténik, és a gyámhatóság a gondnok jognyilatkozatát jogerősen jóváhagyja, az adásvételi szerződéseket megfelelő záradékkal látja el. Az eljárás alá vont személy nem határozott meg olyan biztosítékot a szerződésben, amely megoldás lett volna arra, hogy a vevők a vételár kifizetésével egyidejűleg a tehermentes ingatlan tulajdonjogát megszerezzék. A vevők jogainak érvényesítését olyan tartalmú szerződés biztosította volna, amely alapján a tehermentesítés megtörténteig, illetve a gyámhatósági jóváhagyásig és szerződés-záradékolásig az ahhoz szükséges vételárhátralékot visszatarthatja, vagy ezen összeg nem kerül az eladó (vagy gondnoka) kizárólagos rendelkezése alá, vagy a szerződés őt jogosítja fel a tehermentesítésre, vagy a gyámhatósági letétbehelyezésre. Rámutat a fegyelmi tanács, hogy maga az eljárás alá vont személy is indokoltnak tartotta a letét alkalmazását írásbeli védekezése szerint. A letét attól függetlenül megfelelő eszköz lehetett volna, hogy a gyámhatóság a gyámhatósági befizetésre kit kötelez, ugyanis ezen kötelezés nem zárja ki, hogy a kifizetés az ügyvédi letétből történjen – ahogy azt sem, hogy a befizetést fizikailag harmadik személy teljesítse a gondokra tekintettel a gyámhatósági számlára -, ugyanis a záradékolás és jóváhagyás a gyámhatósági számlán való elhelyezés tényétől, és nem a konkrét elhelyező személyétől függ.

A fentiekre figyelemmel nem foghat helyt az eljárás alá vont személy azon védekezése, hogy ő javasolt más tartalmú szerződési tartalmakat, letéti jogviszony igénybevételének lehetőségét a szerződő felek részére. Ennek megtörténte egyrészt nem igazolja az, hogy az általa csatolt, a szerződő felek által alá nem írt tervezetek egyáltalán eljutottak a szerződő felekhez és mikor; másrészt ezen tervezetek nem pótolják az egyértelmű és világos tájékoztatást a jogügyleti kockázatokról, nem igazolják, hogy az eljárás alá vont személy szakszerűtlennek tekintette volna a szerződő felek utasítását a szerződéses tartalom tekintetében, és ezt egyértelműen tudomásukra is hozta volna, akik ennek ismeretében kötöttek volna végül szerződést egymással az ismert tartalommal.

Mind a korábban hatályos jogi rendelkezések, mind a jelenleg hatályos Ptk. alapján következetesnek tekinthető a bírói ítélkezési gyakorlat abban, hogy az ügyfél, mint megbízó célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítása kapcsán a megbízottat figyelmeztetési kötelezettség terheli, és amennyiben ezt elmulasztja, úgy az ebből eredő következményekért felelősségének megállapítása nem zárható ki. Ennek megítélése azonban a továbbiakban meghaladja a fegyelmi eljárás kereteit, így ehelyütt a fentieket pusztán rögzíti a fegyelmi tanács.

A fegyelmi tanács nyomatékkal emeli ki továbbá az alábbiakat:

Az ügyvédi tevékenység megfelelő végzettséghez, gyakorlathoz kötött, jogilag részletesen szabályozott tevékenység, melynek gyakorlása során jelentős szerepet kap az ügyfél-ügyvéd közti bizalom. Ez azonban nem járhat azzal, hogy az ügyvéd elveszíti éberségét, és pusztán bizalmi alapon mellőzi egy adott ügylet tekintetében garanciális kötelezettségeit. Nem hárítható el az ügyvéd felelőssége azzal, hogy nem számított arra, hogy bárki bűncselekményt követ el. Az ügyvédnek tevékenysége során valamennyi lehetséges körülménnyel számolnia kell, így azzal is, hogy mi történik akkor, ha az egyik fél a szerződést bármely módon (irreleváns, hogy bűncselekmény elkövetésével vagy büntetőjogi értékelés alá nem eső aktív vagy passzív magatartással) megszegi.

Így jelen ügyben felmerült jogi helyzetben az eljárás alá vont személynek számolnia kellett azzal a lehetőséggel, hogy ha az eladó vagy gondnoka a vevőktől átveszi a teljes vételárat, de azt nem a tehermentesítésre, illetve a gyámhatósági befizetésre fordítja, akkor a vevők tulajdonszerzésének az akadálya nem hárul el. A kártérítés kérdésében való állásfoglalás

nélkül a fegyelmi tanács utal arra a következetes bírói gyakorlatra, hogy az ügyvéd kárfelelősségét eredményezheti, ha olyan szerződést szerkeszt, amely olyan tartalmi hibában szenved, amely nem rendezi az előzetesen teljesítő fél jogait biztonságosan arra az esetre, ha a másik fél nem szerződésszerűen teljesít.

Az eljárás alá vont személy az adásvételi szerződés, mint okirat megszerkesztése során **gondatlan magatartásával megvalósította az Üttv. 42. § (6) bekezdésének megsértését**, mely arra figyelemmel, hogy ezen magatartást ugyanezen jogügyletet érintően, ugyanezen felek közt az előszerződés tekintetében is megvalósította, **folytatólagosan elkövetettnek tekintendő** a fegyelmi szabályszegés.

Ugyanakkor kétséget kizáróan megállapítható az is, hogy az eljárás alá vont személy figyelmen kívül hagyta a Ptk. 6:273. § (3) bekezdésének rendelkezéseit, így **1 rb. gondatlan magatartásával megsértette az Üttv. 1. § (3) bekezdésében** foglalt azon kötelezettségét is, miszerint az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet a jogszabályok megtartásával kell gyakorolni.

Az eljárás alá vont személy a fegyelmi biztos felhívására kizárólag a bejelentővel kötött megbízási szerződést (tényvázlatot) csatolt. Ennek kapcsán az alábbiakat emeli ki a fegyelmi tanács:

Üttv. 43. § (5) Ha az ügyvédi tevékenység ellátásnak olyan okirat ellenjegyzése is részét képezi, amelynek valamely szerződő fele az okiratot szerkesztő ügyvédnek az adott ügy ellátására nem adott megbízást, az okiratot szerkesztő ügyvéd az okirat aláírását megelőzően írásban köteles e felet tájékoztatni arról, hogy az ellenjegyzés az okiratot szerkesztő ügyvéddel megbízási jogviszonyt nem hoz létre. Ha a szerződő fél jogi képviselővel jár el, e tájékoztatás mellőzhető.

Jelen ügyben nem áll rendelkezésre olyan irat, melyből megállapítható lenne, hogy a bejelentő házastársa, mint vevő részére az eljárás alá vont személy az Üttv. 43. § (5) bekezdése szerinti tájékoztatást megadta volna. Az eladó tekintetben tartalmaz az adásvételi szerződés 9.4.) pontja ilyen tájékoztatást, azonban ugyanezen pont alapján valamennyi szerződő fél megbízást adott az okiratszerkesztésre, ellenjegyzésre. A szerződés értelmezésével megállapítható tehát, hogy nem pusztán a bejelentő, de a bejelentő házastársa, mint vevő is az eljárás alá vont személy ügyfelének minősül, akivel azonban az eljárás alá vont személy írásban megbízási szerződést a jogügylet tekintetében nem kötött.

Mivel az adásvételi előszerződésnek tekintendő „Átvételi elismervény”, valamint a végleges adásvételi szerződés egyetlen jogügylet ugyanazon felek közt, így elegendő lett volna egyetlen alkalommal a megfelelő személyekkel – azok közül valamennyivel, hiszen az „Átvételi elismervény” kapcsán az Üttv. 43. § (5) bek. szerinti tájékoztatás nem áll rendelkezésre – a megbízási szerződést írásba foglalni. Ez azonban jelen ügyben az eljárás alá vont személy **gondatlanságából** elmaradt, így **fegyelmi felelőssége fennáll az Üttv. 29. § (1) bekezdésének megsértésében**. Miután egyetlen jogügylet kapcsán maradt el az írásba foglalás, így attól függetlenül, hogy az sem az előszerződésnek minősülő irat, sem az adásvételi szerződés tekintetében nem valósult meg jogszabályszerűen – ezen ugyanis nem változtat, hogy a bejelentővel kötött megbízási szerződést írásban az eljárás alá vont személy, hiszen annak házastársával nem – így 1 rendbelinek minősül a gondatlan elkövetés, mely magában foglalja az előszerződésnek minősülő okirat megszerkesztése, valamint az adásvételi szerződés megszerkesztése kapcsán vétett mulasztást az írásba foglalás elmaradása kapcsán.

Figyelemmel arra, hogy **okirat ellenjegyzése** is az eljárás alá vont személy megbízása részét képezte, a fegyelmi tanács megvizsgálta ennek **kapcsán az eljárás alá vont személy tevékenységét**, és az alábbiakat emeli ki:

Az ügyfél-azonosítást az eljárás alá vont személy megfelelően elvégezte, azonban túlterjeszkedett az Üttv-ben, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (továbbiakban: Pmt) és a Pmt. Szabályzatban biztosított adatkezelési lehetőségein akkor, mikor a személyi okmányokról készített fénymásolatokat tárolta, és jelenleg is kezeli, mely körülményt egyértelműen alátámaszt, hogy azokat a fegyelmi eljárásban csatolta.

A Pmt. Szabályzat 5.4. pontja az alábbiakat rögzíti:

Pmt. Szabályzat 5.4. *Az ügyvéd részére személyes jelenlét alkalmával eredetiben bemutatott okmányoknak a rögzítendő személyes adatokat tartalmazó oldalairól, valamint az okiratokról az ügyvéd papíralapú vagy elektronikus másolatot készít. Az okmányról való másolatkészítést az ügyvéd mellőzi, illetve a másolatokat megsemmisíti, ha az érintett vonatkozásában közhiteles nyilvántartásból való adatlekérésre, vagy az Üttv. 32. § (3) bekezdése szerinti adatigénylésre került sor. Az okiratról való másolatkészítést az ügyvéd mellőzi, ha az ügyfél az eredeti okiratot nem kéri vissza.*

A Pmt. Szabályzat alapján tehát bár addig, míg a JÜB azonosítást el nem végezte, az eljárás alá vont személynek volt lehetősége a személyi okmányok másolatát elkészíteni, azonban ezen másolatokat a JÜB ellenőrzést követően, annak eredményére figyelemmel, meg kellett volna semmisítenie.

A fegyelmi tanács rámutat, hogy a rendelkezésre álló iratok alapján megállapítható, hogy a személyi okmányok másolásához az ügyfelek hozzájárultak – így az akaratukkal, szándékukkal nem ütközött -, azonban a megsemmisítési kötelezettség attól függetlenül terhelte az eljárás alá vont személyt, hogy az ügyfelek azt nem kérték, hiszen ezen kötelezettsége a Pmt. Szabályzat szerint - ahogy törvényi kötelezettsége a Pmt. 7. § (8) bekezdése szerint is –fennállt, mely az alábbi, vagylagos eljárási szabályt tartalmazza:

Pmt. 7. § (8) *A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzése és megakadályozása, az e törvényben meghatározott kötelezettségek megfelelő teljesítése, az ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljes körű végrehajtása, valamint a felügyeleti tevékenység hatékony ellátása céljából a szolgáltató a személyazonosság igazoló ellenőrzése érdekében*

*a) a b) pontban meghatározott eset kivételével, a (2) bekezdésben meghatározott adatokat tartalmazó, a (3) bekezdés alapján bemutatott okiratról - ideértve az okiratban feltüntetett valamennyi személyes adatot -, a lakcímet igazoló hatósági igazolvány személyi azonosítót igazoló oldala kivételével másolatot készít, **vagy***

b) a (2) bekezdésben meghatározott adatok vonatkozásában a (3) bekezdés alapján elvégzett közhiteles nyilvántartásból történő adatlekérdezés eredményét rögzíti és nyilvántartja.

Tehát, ha a közhiteles nyilvántartásból történő adatlekérdezés eredményét rögzíti és nyilvántartja az eljárás alá vont személy – miután ezt az ügyvédi tevékenységre vonatkozó szabályok kötelezővé teszik, és ezt a csatolt iratok alapján meg is tette -, úgy nincs lehetőség a másolat megtartására.

A fegyelmi tanács rámutat, hogy széles körben tapasztalható az ügyvédi tevékenység gyakorlói körében az a téves feltételezés, hogy a JÜB ellenőrzés mellett szükséges – egyfajta túlbiztosításként – az ügyfelek személyi okmányai másolatának megőrzése is, ez azonban jogszabályellenes gyakorlat.

A fentiek alapján – nem vitatva, hogy egyfajta téves rögzülés az ügyvédi gyakorlatokban a fenti szabályszegés, és nem utal arra adat, hogy ezen adatok tárolását visszaélészerűen kívánta volna megvalósítani az eljárás alá vont személy – gondatlan magatartással elkövetettnek minősíti a fegyelmi tanács a Pmt. Szabályzat 5.4. pontjának megsértését. Azonban arra figyelemmel, hogy ezen szabályszegés megvalósítja a Pmt. 7. § (8) bekezdésének megsértését is, így ugyanezen magatartással, gondatlanságból az Üttv. 1. § (3) bekezdését is megsértette az eljárás alá vont személy azzal, hogy nem tartotta be a jogügylet során a Pmt. hivatkozott rendelkezését.

A Pmt. Szabályzat 5.4. pontjának megsértésével összefüggő rendbeliség – arra figyelemmel, hogy azok személyi okmányokkal összefüggésben valósultak meg – a Pmt. 7. § (2)-(3) bekezdés szerinti személyi okmányok (személyi igazolvány, lakcímkártya) számához igazodik, mely jelen esetben – az eljárás alá vont személy által csatolt személyi okmány-másolatok alapján – 8 db okmányt (4 db lakcímkártya és 4 db személyi igazolvány) jelent.

A fentiek alapján az eljárás alá vont személy **gondatlanságból megvalósította 8 rb. a Pmt. Szabályzat 5.4. pontjának megsértését**, valamint **gondatlanságból további 1 rb. az Üttv. 1. § (3) bekezdésének megsértését**. Utóbbi esetben a rendbeliség a megsértett jogszabályhoz, és nem az okiratok számához igazodik.

Üttv. 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 köteletségét szándékosan vagy gondatlanságból megszegi,

Kétséget kizáróan megállapítható, hogy a fent rögzített szabályszegések megvalósítására az eljárás alá vont személy ügyvédi tevékenységének (okiratszerkesztés és ellenjegyzés, ezzel összefüggő jogi képviselet) gyakorlása során került sor, így szabályszegéseit az Üttv. 107. § a) pontjára figyelemmel kellett megállapítani.

A fegyelmi tanács utal arra, hogy az eljárás alá vont személy más, hasonló ügy kapcsán iratokat csatolt. Ezeket az iratokat döntése meghozatalánál a fegyelmi tanács megvizsgálta, és azok értékelése kapcsán megállapította, hogy azoknak semmilyen köze a jelen eljárásban vizsgált konkrét esethez nincs, ezen iratok tartalma nem mentesíti az eljárás alá vont személyt a jelen fegyelmi eljárás tárgyát képező jogügylet során számára előírt kötelezettségek teljesítésétől.

Annak pedig, hogy ezen, a jelen ügy tárgyát képező adásvételi jogügylettől teljesen független jogügylet során szerzett tapasztalataira alapozta volna kizárólag eljárását, és az eladó gondnoka felé fennálló, általa állított bizalmát az eljárás alá vont személy, mulasztásait, szabályszegéseit nem mentheti ki.

A fegyelmi tanács értékelési körébe vont valamennyi beszerzett iratot, rendelkezésre álló nyilatkozatot, azokat egyenként és összességében értékelve alakította ki álláspontját, és hozta meg döntését.

Az eljárás alá vont személy korábbi fegyelmi felelősségre vonására utaló adat nem merült fel, tevékenységét 2015. június 10. óta folytatja folyamatosan korábbi szünetelésre figyelemmel.

A fegyelmi tanács a joghátrány és annak mértéke megállapításánál súlyosító körülményként értékelte a több rendbeli, részben folytatólagos szabályszegést, valamint azt, hogy az eljárás alá vont személy eljárása alkalmas volt az ügyvédi hivatásrendbe vetett bizalom csorbítására, továbbá azt is, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján az eljárás alá vont személy ügyfelét a jelen határozat meghozataláig még meg nem térült, jelentős vagyoni hátrány érte. A fegyelmi tanács azonban nem foglalt állást abban a körben, hogy ezen összecszerű, a bejelentőt és házastársát ért kár tekintetében polgári jogi felelősség kit terhel.

Enyhítő körülményként értékelte a fegyelmi tanács, hogy az eljárás alá vont személlyel szemben fegyelmi elmarasztalásra nem került sor, azonban ezt pusztán kisebb súllyal, hiszen tevékenysége 2015.06. hónapban történt, szünetelést követő megkezdésétől a jelen ügyben releváns eljárásáig (2021. október-november) jelentősnek, különös enyhítő körülménynek tekinthető (FESZ 26.4. d) pont) idő nem telt el.

Üttv. 108. § A fegyelmi vétséget elkövető személlyel szemben alkalmazható büntetések – a 188. § (3) bekezdése alapján megindított előzetes vizsgálat eredményeként elrendelt fegyelmi eljárásban a fegyelmi vétséget elkövető személlyel szemben kiszabható büntetések kivételével – a következők:

b) pénzbírság,

Üttv. 109. § (2) A pénzbírság összege – a 188. § (3) bekezdése alapján megindított előzetes vizsgálat eredményeként elrendelt fegyelmi eljárásban a fegyelmi vétséget elkövető személlyel szemben kiszabható büntetések kivételével –

ügyvéd, kamarai jogtanácsos és európai közösségi jogász esetén egymillió forintig, terjedhet.

FESZ 26.1. *A pénzbírság összegét úgy kell meghatározni, hogy az tízezerrel maradék nélkül osztható legyen.*

Figyelemmel a súlyosító és enyhítő körülményekre a fegyelmi biztos által indítványozott megrovás fegyelmi büntetést súlytalannak, míg a pénzbírság alkalmazását szükséges, de elégséges joghátránynak ítélte a fegyelmi tanács az eljárás alá vont személlyel szemben, melynek összegét a maximálisan kiszabható összeg 20 %-ban határozta meg.

A fegyelmi eljárásra irányadó határidő 2022. október 28. napján indult, az eljárás lefolytatására nyitva álló időtartamba a fegyelmi tanács elnökének intézkedésére nyitva álló idő, valamint az ügy tárgyaláson kívüli elbírálásának időtartama nem számít be, így az Üttv. 126. § (4) bek. szerinti határidőben hozta meg döntését a fegyelmi tanács, tárgyaláson kívül bírálva el a fegyelmi ügyet.

Az eljárás során 30.000,- Ft első fokú eljárási átalányköltség merült fel. Figyelemmel arra, hogy a fegyelmi eljárás az eljárás alá vont személy felelősségre vonásával zárult, annak viselésére az eljárás alá vont személy köteles. (FESZ 40.2. b), Üttv. 142. § (2) bek.), míg a fegyelmi tanács tagjának megjelenésével összefüggésben költség nem merült fel.

A jelen határozat az Üttv., a FESZ, a Ptk., a Pmt., a Pmt. Szabályzat, az elektronikus ügyintézés a bizalmi szolgáltatás általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. tv. rendelkezésein alapul.

Záró rész:

Határozathozatal helye, ideje: -

A határozat – jogorvoslati kérelem hiányában – 2022.12.08. napján jogerőre emelkedett.

dr. Berlik Zoltán sk.
fegyelmi tanács elnöke