

Tárgy: Okiratszerkesztés során ügyvédi felelősség

**MAGYAR ÜGYVÉDI KAMARA
ORSZÁGOS FEGYELMI BIZOTTSÁG
MÁSODFOKÚ FEGYELMI TANÁCSA**

FF/012/2021

A Magyar Ügyvédi Kamara Országos Fegyelmi Bizottság Másodfokú Fegyelmi Tanácsa **dr.** – kamarai nyilvántartásból törölt – ügyvéd fegyelmi ügyében a Szegedi Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsának 2020. november 6. napján **RFGY.11/2019.** sz. alatt hozott határozata ellen eljárás alá vont volt ügyvéd részéről bejelentett fellebbezés folytán a 2021. május 14. napján tartott tárgyalásán a következő

h a t á r o z a t o t

hozta:

A Magyar Ügyvédi Kamara Országos Fegyelmi Bizottság Másodfokú Fegyelmi Tanácsa a Szegedi Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsának RFGY.11/2019. számon hozott határozatát megváltoztatja és a fegyelmi eljárást megszünteti.

A másodfokú eljárás során 50.000,- Ft kamarai átalányköltség merült fel, melyet a Békés Megyei Ügyvédi Kamara visel.

A másodfokú fegyelmi eljárás átalányköltségét a Békés Megyei Ügyvédi Kamara a jogerős és végrehajtható fegyelmi határozatban a költségek megfizetésére előírt határidő leteltét követő tizenöt napon belül átutalja a Magyar Ügyvédi Kamara részére.

A másodfokú határozat jogerős.

A másodfokú határozatot az eljárás alá vont ügyvéd, és az országos fegyelmi főbiztos közigazgatási perben támadhatja meg. A keresetlevelet a másodfokú határozat kézbesítéstől számított 30 napon belül a közigazgatási perekre irányadó szabályok szerint kell az országos fegyelmi bizottság ellen – az elektronikus kapcsolattartás szabályai szerint - előterjeszteni. A perre a Fővárosi Törvényszék kizárólagosan illetékes.

I n d o k o l á s :

I. Az előzetes vizsgálat és a fegyelmi eljárás

1.1 Panaszos 2019. augusztus 21. napján panaszt terjesztett elő a Szegedi Ügyvédi Kamaránál eljárás alá vont ügyvéddel szemben. Panaszában az eljárás alá vont ügyvéd okiratszerkesztési tevékenységét kifogásolta.

1.2 A panaszbeadvány szerint az eljárás alá vont ügyvéd adásvételi előszerződést készített 2018. július 30. napján ..., belterület .../1. hrsz. alatt felvett lakóház, udvar ingatlannyilvántartási megjelölésű, mindösszesen 557 m² alapterületű ingatlan, 1/1 tulajdoni hányadára BOB kiskorú és SzAD kiskorú állagvevőkkel, továbbá SzTME holtig tartó haszonélvezeti jog vevővel. Az előszerződés szerint az ingatlant terhelte földmérési jel, szolgálmi jog, az NKM Áramszolgáltató Kft. javára vezetékjog, a Szegedi Törvényszék javára végrehajtási jog, valamint a ... Végrehajtó Iroda javára végrehajtási jog. Az előszerződés szerint az ingatlan vételára 750.000,- Ft volt, mely teljes vételár az előszerződés aláírásával egyidejűleg BT eladó részére teljes egészében megfizetésre került. A hivatkozott adásvételi előszerződés szerint az eladó vállalta, hogy az átvett vételárból a Szegedi Törvényszék, valamint a ... Végrehajtó Iroda javára bejegyzett végrehajtási jogon alapuló követeléseket megfizeti és a hitelezőktől kapott végrehajtási jog törlési engedély alapján az adásvételi előszerződés tárgyát képező ingatlant tehermentesíti a Makói Járási Földhivatal előtt. A panaszos bejelentéséhez csatolt a/1. hrsz-ú ingatlanról egy nem hiteles tulajdoni lap másolatot, de az időpont és a teljes egyoldalas tulajdoni lap olvashatatlan volt.

1.3 Panaszos panaszbeadványában sérelmezte, hogy az eljárás alá vont ügyvéd úgy szerkesztett adásvételi előszerződést „egy olyan ingatlanra, amit nem nézett meg és a tulajdoni lapon terhelési és elidegenítési jelzalog volt, Államkincstári bejegyzéssel”. Panaszos sérelmezte továbbá, hogy az eljárás alá vont ügyvéd nem említette, hogy az ingatlanon villanyszolgáltatás sincs, illetve a vízóra is el volt fagyva. Elismerte ugyanakkor, hogy ő is hibázott, mert volt vejére, BB-re bízta az ingatlan megtekintését, azonban álláspontja szerint ez nem mentesíti az eljárás alá vont ügyvédet. Végezetül azt is sérelmezte a panaszos, hogy a panasz keltezésének idején sem történt semmilyen változás és az ingatlan használhatatlan.

1.4 A Szegedi Ügyvédi Kamara vezető fegyelmi biztosa az ügyben elfogultságot jelentett be, melyre tekintettel a Magyar Ügyvédi Kamara elnöke 1174/2019.-V141312019. sz. alatt meghozott határozatával az előzetes vizsgálat lefolytatására a Békés Megyei Ügyvédi Kamara vezető fegyelmi biztosát (a továbbiakban: „fegyelmi biztos”) jelölte ki.

1.5 A fegyelmi biztos az eljárás alá vont ügyvédet 2019. október 2. napján kelt levelében értesítette az előzetes vizsgálat elrendeléséről, amelyben felhívta, hogy az ügygel kapcsolatos nyilatkozatát, továbbá az ügyben keletkezett iratait 8 napon belül küldje meg a részére.

1.6 Az eljárás alá vont ügyvéd 2019. október 18. napján részletes igazoló jelentést terjesztett elő, mellékletekkel együtt. Az eljárás alá vont ügyvéd az igazoló jelentésében felelősségét nem ismerte el. Jelentésében előadta, hogy 2018. július 30. napján okiratot szerkesztett BOBence kiskorú állagvevővel, SzAD kiskorú állagvevővel és SzTME holtig tartó haszonélvezeti jog vevővel, valamint BT eladóval. A végleges adásvételi szerződés megkötésének végső időpontja 2018.

augusztus 31. napja volt. Álláspontja szerint nem felel meg a valóságnak panaszos azon előadása, miszerint az ingatlan elidegenítési tilalom alatt állt volna 2018. július 30. napján, tekintettel arra, hogy a Szeged MJV Gyámhivatalának 2012/7151/01 számú döntése alapján az 5 éves korlátozás 2017. január 17. napjával kitelte. Az előszerződés megkötésekor tehát két végrehajtási jog volt bejegyezve, melyek rögzítésre kerültek. A Szegedi Törvényszék Vh. Irodája javára bejegyzett végrehajtási jog az eladó eljárása nyomán 2018. augusztus 3. napján törlésre is került. Az eljárás alá vont ügyvéd előadta, hogy tudomása van arról, hogy 2018 augusztusában nem csak az NKM Energia Zrt. javára bejegyzett 287.500,- Ft összegű végrehajtási jogot fizette meg az eladó, hanem a végrehajtónak járó behajtási költségeket is. A végrehajtó a törlési engedély kiadását az NKM Zrt. jogosult nyilatkozatától tette függővé, amely vélhetően 2018. augusztus 31. napjára be is érkezett a végrehajtóhoz. Arra vonatkozóan nem volt tudomása, hogy a törlési engedélyt a végrehajtó végül miért nem küldte meg a földhivatalhoz. Előadta, hogy az általa csatolt tulajdoni lapból megállapítható, hogy nem a 2018. évben, hanem 2019. augusztus 2. napján került az ingatlanra egy újabb végrehajtási jog, 59.560,- Ft erejéig az ... Faktor javára, melyre azért kerülhetett sor, mert a felek nem kötötték meg az adásvételi szerződést és az előadónak időközben újabb adóssága keletkezett. Az adásvételi szerződés megkötéséhez a CSMKH gyámhivatali jóváhagyása is szükség volt, mely 2018. augusztus 14. napján jogerőssé és végrehajthatóvá vált, így az szintén nem akadályozta a felek közötti adásvételi szerződés megkötését. Hivatkozott továbbá arra, hogy nem volt tudomása arról, hogy a felek végül miért nem kötötték meg az általuk vállalt határidőben az adásvételi szerződést. Egyebekben elismerte, hogy az időközben az ... Faktor javára bejegyzett, 59.560,- Ft összegű végrehajtási jogot tisztázni kell.

1.7 Az előzetes vizsgálat ideje alatt a fegyelmi biztos 2019. november 15. napján felszólította az eljárás alá vont ügyvédet az ügygel kapcsolatos teljes iratanyag becsatolására, tekintettel arra, hogy a megküldött iratanyaggal kapcsolatban az eljárás alá vont ügyvéd nem tett ún. teljességi nyilatkozatot. Az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi biztos határozatának meghozataláig nem tett eleget iratcsatolási kötelezettségének.

1.8 Eljárás alá vont ügyvéd 2019. december 12. napján levélben jelezte, hogy szemműtéten esett át, ezért kérte a részére megállapított határidő meghosszabbítását. A fegyelmi biztos 2019. december 20. napján az előzetes vizsgálatot 3 hónappal meghosszabbította, majd 2020. január 30. napján kelt határozatával fegyelmi eljárást kezdeményezett ügyben, tekintettel arra, hogy a rendelkezésre álló iratanyag alapján nem volt kétséget kizáró módon megállapítható, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az okiratszerkesztési tevékenysége során valamennyi irányadó szabályt betartotta, az viszont megállapítható volt, hogy az eljárás alá vont ügyvéd iratcsatolási kötelezettségének – ismételt felszólításra sem – nem tett eleget.

II. Az első elsőfokú határozat

2.1 A Békés Megyei Ügyvédi Kamara Szegedi Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa (a továbbiakban: „elsőfokú fegyelmi tanács”) 2020. március 13. napján 10:30 órára tűzött tárgyalást. A tárgyalásra szóló idézés a panaszos részére 2020. február 21. napján került kézbesítésre, míg az eljárás alá vont ügyvéd idézése 2020. március 7. napján, “nem kereste” jelzéssel érkezett vissza. A panaszos 2020. március 3. napján érkezett beadványában úgy nyilatkozott, hogy időközben máshova költöztek, a házra már nincs szüksége és az eladóval sikerült megegyeznie abban, hogy a vételárat részükre visszafizeti. Erre figyelemmel panaszos a

panaszbeadványát visszavonta és kérte az eljárás megszüntetését.

2.2 Az elsőfokú fegyelmi tanács a panaszos és az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozatai, valamint a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok alapján az alábbi tényállást állapította meg:

Az eljárás alá vont ügyvéd Szegeden, 2018. július 30. napján adásvételi előszerződést készített és jegyzett ellen, melynek értelmében BT eladó, valamint kk. BOB és SzAD állagvevők, továbbá SzTME holtigtartó haszonélvezeti jog vevő megállapodtak abban, hogy a nagylaki belterület/1. hrsz. alatt 557 m² területű, természetben a, sz. alatt fekvő “kivett lakóház, udvar” megjelölésű ingatlan vonatkozásában egymással legkésőbb 2018. augusztus 31. napjáig végleges adásvételi szerződést kötnek, melyben az eladó az ingatlan tulajdonjogát 750.000,- Ft vételár ellenében a vevőkre ruházza át.

Az előszerződés 1./ pontja tartalmazta az ingatlan terheit a következők szerint: CSMKH Jogi és Hatósági főosztálya javára földmérési jelek elhelyezésére vonatkozó szolgálmi jog; az NKM Áramszolgáltató javára bejegyzett vezetékjog; a Szegedi Törvényszék javára 92.222,- Ft és járulécai erejéig bejegyzett végrehajtási jog; a Végrehajtói Iroda javára 287.500,- Ft tőke és járulécai erejéig bejegyzett végrehajtási jog. Nem tartalmazott utalást az előszerződés a Magyar Állam javára 2012. január 16 napján 5 év időtartamra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalomra, mely 2019. július 15. napján került törlésre.

Az előszerződés 2./ pontja szerint a vevők a szerződéskötés napján a teljes vételárat megfizették az eladó részére, aki vállalta abból az ingatlan tehermentesítését. A tehermentesítési kötelezettség határideje nem került meghatározásra. A felek az előszerződés szerint úgy állapodtak meg, hogy a vevők az ingatlan birtokába a végleges szerződés megkötésével lépnek, s ezen időpontban számolnak el egymással a rezsiköltségek vonatkozásában is. Az okirat megszerkesztésére irányuló megbízás iratai között ügyvédi megbízási szerződés (tényvázlat), 30 napon belüli tulajdoni lap nem található, mint ahogyan az ügyfél-azonosításra vonatkozó iratok és a fennálló tartozással kapcsolatos igazolások sem.

Az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi felelősségét igazoló jelentésében vitatta, hogy az ügy teljes iratanyagát többszöri felszólításra sem küldte meg, ugyanakkor nem tett olyan nyilatkozatot sem, hogy a megküldött iratanyag a teljes rendelkezésre álló iratanyag. Írásbeli nyilatkozatában előadta, hogy a Magyar Állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom – az 5 éves időtartam lejártára tekintettel – nem képezte a jogügylet akadályát, az előszerződés időpontjában fennálló végrehajtási terhek közül az egyik törlésre került, míg a másik vonatkozásában nincs információja a tehermentesítés elmaradásának okáról, mint ahogy arról sem, hogy a felek között miért nem jött létre a végleges adásvételi szerződés.

2.3 A kitűzött fegyelmi tárgyaláson sem a panaszos, sem az eljárás alá vont ügyvéd nem jelent meg, ez azonban a tárgyalás megtartásának nem képezte akadályát; az elsőfokú fegyelmi tanács a rendelkezésre álló nyilatkozatok és okiratok alapján a releváns tényeket, az irányadó tényállást megállapíthatónak ítélte meg.

2.4 A fegyelmi biztos a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként végindítványában a fegyelmi eljárás kezdeményezéséről szóló határozatában írt álláspontját fenntartotta, pénzbírság kiszabására

tett indítványt.

2.5 Az elsőfokú fegyelmi tanács határozatát a következőkkel indokolta:

Az eljárás alá vont ügyvéd 2004. október 1. napjától volt ügyvéd. Az előszerződés kapcsán a tényállás körében az elsőfokú fegyelmi tanács arra a megállapításra jutott, hogy nem lelhető fel az ügyben tényvázlat, 30 napon belüli tulajdoni lap, ügyfélazonosításra vonatkozó irat és a fennálló tartozással kapcsolatos igazolások sem. Az elsőfokú fegyelmi tanács megállapította, hogy az okiratszerkesztésre vonatkozó kötelezettségeit az eljárás alá vont ügyvéd megszegte. Határozatában rögzítette azt is, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az ügyiratok csatolására vonatkozó kötelezettségének többszöri felszólításra sem tett eleget. Ez utóbbi kapcsán önálló fegyelmi vétséget állapított meg az elsőfokú fegyelmi tanács, míg az előző mulasztások vonatkozásában folytatólagos elkövetést. Az elsőfokú fegyelmi tanács nem találta ugyanakkor megalapozottnak a panaszos arra vonatkozó panaszát, miszerint az eljárás alá vont ügyvédnek kötelessége lett volna az ingatlant megtekinteni, az ingatlan állapotát felmérni. E körben kifejtette, hogy az eljárás alá vont ügyvédnek erre irányuló kötelezettsége nem volt, az ingatlan valós állapotáról a vevő tud meggyőződni, az ügyvédet azért nem terheli felelősség, ha a vevő ezen lehetőséggel nem él, vagy azt másra bízta.

Az elsőfokú fegyelmi tanács határozatában hivatkozott továbbá arra, hogy az ügyvéd az okiratszerkesztéssel kapcsolatosan rá vonatkozó előadásokat minden körülmények között köteles megtartani. Az okiratszerkesztésre adott megbízásnak a felek akaratából kell történnie, a felek akaratától függetlenül az ügyvédnek azonban kellő körültekintést kell tanúsítani az okirat elkészítésével kapcsolatban, illetve eleget kell tennie az ügyvédi tevékenységet szabályozó előírásoknak.

2.6 Az elsőfokú fegyelmi tanács határozatában rögzítette, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: „Üttv.”) 107. §-a alapján: *“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 kötelességét szándékosan vagy gondatlanságból megszegi, vagy
b) ügyvédi tevékenységen kívüli szándékos vagy gondatlan magatartásával az ügyvédi hivatás tekintélyét súlyosan veszélyezteti.”

Az elsőfokú fegyelmi tanács megállapította, hogy az eljárás alá vont ügyvéd magatartásával ugyanazon ügy intézése kapcsán több esetben követett el mulasztást:

- a tulajdoni lap beszerzésére és őrzésére az előszerződés szerkesztése kapcsán nem került sor, mint ahogyan az ügyfél-azonosításra sem (iratőrzési kötelezettség megszegése Üttv. 53. § (3) és (5) bek., ügyfélazonosítás elmulasztása Üttv. 32. § (1) bek.);
- az eljárás alá vont ügyvéd megszegte az Üttv. 29. § (3) bekezdésében foglaltakat, mely szerint a megbízást – a tanácsadás esetét kivéve – írásba kell foglalni. Az írásba foglalás elmaradása a megbízás érvényességét nem érinti, de ilyen esetben a megbízás tartalmának bizonyítása a megbízottat terheli [megbízás írásba foglalásának elmulasztása: Üttv. 29. §,

6/2018. (III.26.) MÜK szabályzat az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól (a továbbiakban: „ÜESZ”) 5.5. pont; megbízó tájékoztatásának elmulasztása Üttv. 1. § (3) beke., 42. § (6) bek.; ÜESZ 5.12. és 5.14. pontjai];

- nem került sor a terhekkal kapcsolatos igazolások beszerzésére sem.

2.7 Az elsőfokú fegyelmi tanács 2 rb. szándékos fegyelmi vétséget tállapított meg és 300.000.-Ft pénzbírság, valamint átalányköltség megfizetésére kötelezte az eljárás alá vont ügyvédet. Az elsőfokú fegyelmi tanács a büntetés kiszabása során súlyosító körülményként értékelte, hogy a panaszost komoly hátrány érte az ügyvédi tevékenység hiányosságai folytán. Enyhítő körülményként értékelte ugyanakkor, hogy a panaszos az eljárás folyamán úgy nyilatkozott, hogy az eljárás lefolytatását a továbbiakban már nem kívánja. Az elsőfokú fegyelmi tanács a bejelentés visszavonása kapcsán megállapította, hogy a Fegyelmi Eljárásról szóló 20/2018. (XI.26.) MÜK Szabályzat (A továbbiakban FE) 1.3 pontja alapján az az előzetes vizsgálat elrendelését, lefolytatását, valamint a fegyelmi eljárás kezdeményezését és lefolytatását nem akadályozza.

2.8 Tekintettel arra, hogy az elsőfokú fegyelmi tanács az eljárás alá vont ügyvéd felelősségét megállapította, az Üttv. 142. § (2) bekezdése és az FE 40.2. a) pontja alapján kötelezte a fegyelmi eljárás költségeinek megfizetésére.

III. Az első másodfokú eljárás

3.1 A határozat ellen az eljárás alá vont ügyvéd nyújtott be fellebbezést, melyhez számos iratot csatolt, és amely 2020. június 12. napján érkezett meg a Békés Megyei Ügyvédi Kamarához. Jogorvoslati kérelmében elsődlegesen a fegyelmi határozat hatályon kívül helyezését kérte vagy a határozat megváltoztatását, másodlagosan az elsőfokú hatóság új eljárásra utasítását, harmadlagosan a pénzbírság elengedését vagy jelentős csökkentését. Fellebbezésében előadta, hogy 2019. június 30. napjával megszűnt az irodája és az ügyvédi tevékenysége. Részletesen utalt továbbá életkorára és egészségi állapotára. Álláspontja szerint a kérdéses szerződés részletesen rendelkezett a terhekről és azok viseléséről. A pénzbírsággal kapcsolatban kifejtette, hogy annak célja lehet a generális, másrészt a speciális prevenció. Esetében speciális preventív célokról már nem lehet beszélni, tekintettel arra, hogy ügyvédi tevékenységet már nem végez. Súlyosító körülményekre az elsőfokú fegyelmi tanács sem hivatkozott, ezért túlzónak tartja a kiszabott bírság összegét.

3.2 A fellebbezéséhez az eljárás alá vont ügyvéd számos releváns, az ügy érdemére kiható okiratot, bizonyítékot is csatolt. Előadta, hogy ezeket az eljárás során – önhibáján kívül – részben egészségi állapota miatt, részben jogszabályi kötelezettségei miatt nem tudta csatolni. Utóbbi kapcsán utalt arra, hogy ügyvédi tevékenységét megszüntette, és az iratokat megőrzésre át kellett adnia, amelyek beszerzése nehézkes volt. Az iratok között ügyvédi tényvázlat, ügyvédi meghatalmazás, tulajdoni lap és személyi azonosító okmányok másolatai egyaránt megtalálhatóak, csakúgy, mint az ügyben folytatott levelezések. Az eljárás alá vont ügyvéd hivatkozott arra, hogy mindezekből az iratokból az tűnik ki, hogy minden tájékoztatási, azonosítási, információ-beszerzési kötelezettségének eleget tett.

3.3 A Magyar Ügyvédi Kamara Országos Fegyelmi Főbiztosa (a továbbiakban: „országos fegyelmi főbiztos”) az előterjesztett fellebbezés kapcsán benyújtott észrevételében indítványozta

a pénzbírság összegének csökkentését, tekintettel arra, hogy a rendelkezésre álló iratanyagból nem állapítható meg korábbi fegyelmi vétség. Fenntartotta ugyanakkor azon jogát, hogy a fegyelmi előélet ismeretében a végindítványát a tárgyaláson módosítsa. Álláspontja szerint az Üttv. 138. § (1) bek. a) pontja alapján a hatályon kívül helyezés feltételei nem állnak fenn, az ügyben a tényállás felderítésre került és a ténybeli következtetés is helyes. Nyilatkozatában ugyanakkor észrevételezte, hogy az iratok között megtalálható egy „ügyvédi tényvázlat” elnevezésű, 2018. július 30. napján kelt irat, amelyet az állagvevők és a haszonélvezeti jog vevő írt alá, és amely iraton szerepel BT vevő aláírása is. Kifejtette, hogy amennyiben e körben a másodfokú fegyelmi tanács elfogadja ezen okirat bizonyító erejét, úgy a tényállás részben módosításra szorul. Észrevételezte továbbá, hogy az iratokból az ugyan kiderül, hogy az eljárás alá vont ügyvéd 2004 óta volt ügyvéd, azonban semmiféle adat nincs az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi előéletére. E tekintetben kérte az illetékes kamara megkeresését és nyilatkoztatását.

3.4 A másodfokú fegyelmi tanács az eljárást az Üttv. és az FE eljárási szabályai alapján folytatta le. A másodfokú fegyelmi tanács a határozatát az FE 35.2. pontja alapján a fellebbezési kérelem keretei között bírálta felül.

3.5 A másodfokú fegyelmi tanács a fellebbezési kérelmet az Üttv. 138. § (1) bekezdésében foglaltak szerint vizsgálta. Az Üttv. 138. § (1) bekezdése alapján, ha a határozat megalapozatlan vagy az ügy érdemére kiható eljárási szabálysértés mellett hozták meg, és a másodfokú eljárásban a megalapoztalanság, illetve az eljárás szabálytalansága nem küszöbölhető ki, akkor a másodfokú fegyelmi tanács az elsőfokú fegyelmi tanács határozatát hatályon kívül helyezi és az elsőfokú fegyelmi tanácsot új eljárásra utasítja.

3.6 A másodfokú fegyelmi tanács megállapította: az eljárás alá vont ügyvéd fellebbezésében jelezte, hogy az elsőfokú fegyelmi tanács a alatti címére küldte a hivatalos leveleket. Ezen a címen azonban már nem elérhető, tekintettel arra, hogy ügyvédi tevékenysége 2019. június 30. napjával megszűnt.

Az FE 6.5. pontja alapján:

6.5. Ha az elektronikus kapcsolattartás nem kötelező vagy nem lehetséges, az e szabályzat szerinti eljárásban az iratokat a hivatalos iratok kézbesítésére vonatkozó szabályok szerint,

a) kamarai jogtanácsos és jogi előadó esetén a lakcímére,

b) az a) pont hatálya alá nem tartozó kamarai tag és nyilvántartott részére az ügyvédi kamarai nyilvántartásban nyilvántartott irodája, illetve munkáltatója címére,

c) az ügyvédi tevékenység szüneteltetése vagy felfüggesztése hatálya alatt álló kamarai tag vagy nyilvántartott részére az ügyvédi kamarai nyilvántartásban szereplő lakcímére,

d) az ügyvédi kamarai nyilvántartásban nem szereplő személy részére a lakcímére kell kézbesíteni.

A másodfokú fegyelmi tanács tényként állapította meg, hogy az elsőfokú fegyelmi eljárás során keletkezett iratok kézbesítése nem volt szabályszerű, tekintettel arra, hogy azok az eljárás ügyvéd volt irodájának címére kerültek megküldésre, annak ellenére, hogy az eljárás alá vont ügyvéd kamarai nyilvántartásból való törlését az elsőfokú fegyelmi tanács is észlelte. A másodfokú fegyelmi tanács egyetértett továbbá az eljárás alá vont ügyvéd azon hivatkozásával, miszerint az

nem minősült szabályszerű kézbesítésnek, hogy az eljárás alá vont ügyvéd volt irodájában működő – de az eljárás alá vont ügyvédtől meghatalmazással nem rendelkező – asszisztens vette át a leveleket és azokat szívességen alapon juttatta el az eljárás alá vont ügyvéd részére.

3.7 Mindezek után a másodfokú fegyelmi tanács megállapította, hogy a szabályszerű kézbesítés hiánya olyan súlyos (abszolút) eljárási szabálysértést valósít meg, amely a másodfokú eljárásban nem küszöbölhető ki. Erre tekintettel az Üttv. 138. § (1) bek. a) pontja alapján az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezte és a Békés Megyei Ügyvédi Kamara Szegedi Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsát új eljárásra utasította. A másodfokú fegyelmi tanács – a fentiekből következően – az ügy érdemét egyáltalán nem vizsgálta, mivel azt az alaki hibák súlya eleve szükségtelenné tette.

IV. A megismételt elsőfokú eljárás és elsőfokú határozat

4.1 A Szegedi Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa (Békés Megye) a megismételt eljárásban 2020. november 6. napjára tűzött ki tárgyalást, melyre az eljárás alá vont ügyvédet és a panaszost idézte. Az eljárás alá vont ügyvéd részére az idézés a fellebbezésében megjelölt levelezési címére került kézbesítésre.

4.2 Az újabb elsőfokú tárgyaláson a fegyelmi biztos szándékos fegyelmi vétség elkövetésének megállapítását és pénzbírság kiszabását indítványozta, ugyanakkor enyhítő körülményként indítványozta értékelni az időmúlást, a panasz visszavonását és az eljárás alá vont ügyvéd személyi körülményeit.

4.3 Az elsőfokú fegyelmi tanács az ügyben tartott új elsőfokú tárgyalásán az eljárás alá vont ügyvéd szabályszerű idézés ellenére nem jelent meg. A tárgyaláson szintén szabályszerű idézés alapján nem jelent meg a panaszos. Bizonyítási indítványt az ügyben az arra jogosultak nem tettek.

4.4 Az elsőfokú fegyelmi tanácsnak az új eljárásban már rendelkezésére álltak eljárás alá vont ügyvéd által a fellebbezési szakban benyújtott iratok is, így a fegyelmi biztos az iratok benyújtásának elmulasztása miatt már nem indítványozta az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősségének megállapítását.

4.5. A megismételt elsőfokú eljárásban az elsőfokú fegyelmi tanács a rendelkezésre álló okiratokból megállapította, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az okirat szerkesztésével kapcsolatos egyes kötelezettségeit megszegte. Ennek körében az eljárás alá vont felelősségét abban állapította meg, hogy

- az előszerződés elkészítésére anélkül került sor, hogy a bejegyzett terhek alapját képező tartozások pontos összegéről hitelt érdemlő igazolás állt volna rendelkezésre, így az előszerződés időpontjában nem lehetett megállapítani, hogy a vételár a tehermentesítéshez elegendő fedezetet biztosít-e, és hogy a teljes vételár végleges szerződés megkötését megelőző kifizetésének kockázataival kapcsolatban a vevők tájékoztatást kaptak-e;
- nem állapítható meg, hogy a felek tájékoztatást kaptak-e az előszerződés jogi természetéről;
- az előszerződés elkészítésére nem a jogszabály szerint megkívánt alakosság megtartásával került sor. Ezen körülmény a rendelkezésre álló iratok alapján nem akadályozta az ügyintézt,

azonban az elsőfokú fegyelmi tanács nem osztotta az eljárás alá vont ügyvéd álláspontját az előszerződés alakiságát (ellenjegyzés szükségessége) illetően, miután a Ptk. 6:73 § (2) bekezdése szerint az előszerződést a szerződésre előírt alakban (jelen esetben ingatlan adásvételi szerződésre előírt alakban) kell megkötni.

Az elsőfokú fegyelmi tanács nem találta ugyanakkor megalapozottnak a bejelentő arra vonatkozó panaszát, miszerint az ügyvédnek kötelessége lett volna az ingatlant megtekinteni, az ingatlan állapotát felmérni.

4.6. A megismételt elsőfokú eljárásban az elsőfokú fegyelmi tanács megállapította, hogy az Üttv. 107. §-a alapján 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 kötelességét szándékosan vagy gondatlanságból megszegi, vagy

b) ügyvédi tevékenységen kívüli szándékos vagy gondatlan magatartásával az ügyvédi hivatás tekintélyét súlyosan veszélyezteti.

Az elsőfokú fegyelmi tanács szerint az eljárás alá vont ügyvéd a fentiekben részletezett magatartásával ugyanazon ügy intézése kapcsán több esetben követett el mulasztást:

- megszegte az eljárás alá vont ügyvéd a tájékoztatási kötelezettségét megbízó tájékoztatásának elmulasztása Üttv. 1. § /3/ bekezdés; 42. § /6/ bekezdés; ÜESZ 5.12. és 5.14. pontjai.
- nem került sor a terhekkel kapcsolatos igazolás beszerzésére sem.

A fenti mulasztásokat és a kötelezettség-szegéseket az elsőfokú fegyelmi tanács azonos megbízás kapcsán folytatólagosan elkövetettnek, s erre figyelemmel egységet képező, azaz egy rendbeli szándékos fegyelmi vétségnek minősítette.

4.7 Az elsőfokú fegyelmi tanács a megismételt új eljárásban a büntetés kiszabása során az Üttv. 108. § b) pontjában írt pénzbírság fegyelmi büntetést alkalmazta. Az elsőfokú fegyelmi tanács a büntetés kiszabása során súlyosító körülményként értékelte, hogy a bejelentőt komoly hátrány érte az ügyvédi tevékenység hiányosságai folytán. Enyhítő körülményként került értékelésre, hogy a bejelentő az eljárás folyamán már úgy nyilatkozott, hogy az eljárás lefolytatását nem kívánja. A FE 1.3 pontja alapján ugyanakkor a bejelentés visszavonása az előzetes vizsgálat elrendelését, lefolytatását, valamint a fegyelmi eljárás kezdeményezését és lefolytatását nem akadályozza. Nagyobb súlyú enyhítő körülményként került emellett értékelésre az eljárás alá vont ügyvéd megromlott egészségi állapota, az eljárás időszakában fennálló személyi körülményei, valamint az időmúlás.

V. A megismételt másodfokú eljárás és a határozat indokolása

5.1 Az elsőfokú határozattal szemben 2021. január 5-én kelt beadványával az eljárás alá vont ügyvéd terjesztett elő fellebbezést. Arra kérte a másodfokú fegyelmi tanácsot, hogy az első fokon hozott fegyelmi határozatot helyezze hatályon kívül és elsődlegesen, az első fokon hozott

határozatot másodfokon megtárgyalva azt változtassa meg. Másodlagosan az első fokon eljárt fegyelmi tanácsot új eljárásra utasítani kérte. Harmadlagosan kérte a vele szemben kiszabott pénzbírságot elengedni, vagy jelentősen csökkenteni, mivel – álláspontja szerint – sem szándékosan, sem gondatlanul, sem etikai, sem fegyelmi vétséget nem követett el.

5.2 Fellebbezésében az eljárás alá vont ügyvéd egyrészt hivatkozott a korábban is előadott személyi körülményeire, valamint arra a tényre, hogy a panaszos időközben a panaszát nem tartotta fenn; továbbá jelentős idő is eltelt már az ügylet óta. Ugyancsak részletesen hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú fegyelmi tanács nem vette figyelembe az első fellebbezéshez csatolt iratokat (tényvázlat, tulajdoni lap, személyi okmányok másolatai stb.) melyekből álláspontja szerint az állapítható meg, hogy az eljárás alá vont ügyvéd valamennyi azonosítási és tájékoztatási kötelezettségének eleget tett.

5.3 Előadta, hogy a végrehajtási jogok tekintetében igazolta az eladó, hogy megfizette a Szegedi Törvényszék javára a tartozást. A végrehajtó felé fennálló tartozás megfizetése is megtörtént a szerződés megkötését követő napokban. A törlés azért húzódott, mert az eladó nem a végrehajtónak, hanem a jogosultnak utalta el a pénzt, így a végrehajtónak nyilatkozatok beszerzésére volt szüksége a jogosulttól. Álláspontja szerint azt is alaptalanul rója a terhére az elsőfokú határozat, hogy a terhekkal kapcsolatos igazolások beszerzése nem történt meg. Ebben a körben a tanács rendelkezésére állt az előszerződés, ahol tételesen levezetésre került milyen terhek vannak az ingatlanon. Álláspontja szerint azon a határozatba foglalt álláspont, miszerint lényeges egy szerződés megkötésénél, hogy „a vételár az ingatlan tehermentesítéshez elegendő fedezetet biztosít-e” téves. Ilyen alapon az ingatlanok egy része véglegesen forgalomképtelenné válna, ha előbbi okfejtés alapján az ügyvédek megtagadhatnák a szerződések megkötését.

5.4 Az országos fegyelmi főbiztos az előterjesztett fellebbezés kapcsán benyújtott észrevételében indítványozta az elsőfokú határozat helyben hagyását (néhány technikai kiegészítéssel). Álláspontja szerint a tényállás egyértelműen megállapításra került, és abból egyértelműen megállapítható az eljárás alá vont ügyvéd mulasztása.

5.5 A másodfokú fegyelmi tanács az eljárását az Üttv. és az FE eljárási szabályai alapján folytatta le. A másodfokú fegyelmi tanács a határozatát az FE 35.2. pontja alapján a fellebbezési kérelem keretei között bírálta felül.

5.6 Az eljárás alá vont ügyvéd fellebbezése alapos.

5.7 A másodfokú fegyelmi tanács a fellebbezési kérelmet az Üttv. 138. § (1) bekezdésében foglaltak szerint vizsgálta. Az Üttv. 138. § (1) bekezdése alapján, ha a határozat megalapozatlan vagy az ügy érdemére kiható eljárási szabálysértés mellett hozták meg, és a másodfokú eljárásban a megalapoztalanság, illetve az eljárás szabálytalansága kiküszöbölhető, akkor a másodfokú fegyelmi tanács az elsőfokú fegyelmi tanács határozatát megváltoztatja.

5.8 A másodfokú fegyelmi tanács álláspontja szerint a megismételt elsőfokú eljárásban az elsőfokú fegyelmi tanács elmulasztotta érdemben figyelembe venni, és a bizonyítékok körében megfelelően értékelni azokat az iratokat, amelyeket az eljárás alá vont ügyvéd az első határozattal szembeni fellebbezéséhez csatolt. Ezek megfelelő értékelése azért is szükséges lett volna, mert egyrészt az eljárás alá vont fegyelmi felelősségének körében relevánsak, másrészt az eljárás alá vont ügyvéd

tulajdonképpen igazolta (legalábbis reálsan valószínűsítette), hogy korábban ezen iratokat miért nem tudta csatolni. Ezen iratokat a megismételt elsőfokú eljárásban aggálytalanul értékelni lehetett, illetve kellett volna, mert csupán a fellebbezési eljárás során megfelelő ok hiányában csatolt bizonyíték, irat nem vehető figyelembe az elbíráláskor, ilyen előírás azonban a megismételt eljárásra nincs.

5.9 A másodfokú fegyelmi tanács álláspontja szerint az elsőfokú határozatban az eljárás alá vont ügyvéd terhére rótt fegyelmi vétségekkel szemben érdemi bizonyítékok vannak, illetve az elsőfokú tanács egyes jogi kérdésekben kialakított álláspontjával sem lehet egyetérteni.

a) tájékoztatási kötelezettség elmaradása

A másodfokú fegyelmi tanács álláspontja szerint nem állapítható meg olyan tájékoztatási kötelezettség, amely elmaradt volna az eljárásbeli ügyben. Maga a megismételt eljárásban hozott elsőfokú határozat is részletesen bemutatja az előszerződés rendelkezéseit, melynek értelmében a felek később – a szerződésben meghatározott – időpontban egymással végleges szerződést kötnek. Az előszerződés megkötésének tényére utal a tényvázlat is. A legfontosabb tájékoztatás ebben a körben, hogy ez nem végleges szerződés – számos, az előszerződésből és a tényvázlatból is kitűnő feltétel teljesítését követően lehetett volna a végleges szerződést megkötni; ez pedig a szerződésből kitűnik. Nem látszik olyan kötelezettség, amelyet akár a szerződésben, akár a tényvázlatban mindenképpen rögzíteni kellett volna ahhoz, hogy a fegyelmi felelősséget meg lehessen állapítani.

b) a tartozás fedezete adásvételi előszerződés esetén

A másodfokú fegyelmi tanács álláspontja szerint egy adásvételi előszerződés esetében nem az okiratszerkesztő ügyvéd kötelezettsége a tartozás pontos mértékéről meggyőződni. Az eladó kötelezettsége a per- teher és igénymentes tulajdonjog biztosítása – majd egy „végleges” adásvételi szerződés keretében. Az előszerződés pont azért szükséges, mert a felek még – bizonyos feltételek hiánya okán – nem tudnak, vagy nem akarnak végleges szerződést kötni. Mivel az ingatlan adásvételi előszerződéshez még csak az ügyvédi ellenjegyzés sem követelmény, ezért az ügyvéd fokozott felelőssége sem állapítható meg. Ezen túlmenően a szerződés tartalmazta is az egyes terhek levezetését, és ha az nem lett volna megfelelő, akkor is az eladó kötelezettsége lett volna a tehermentesítés. Az eladó pedig vállalta és teljesítette is az adásvételi előszerződés alapján a tehermentesítést. Nincs olyan körülmény, amely miatt e tekintetben az eljáró ügyvéd fegyelmi felelősségét meg lehetett volna állapítani.

c) előszerződés alakisága

Téves az elsőfokú határozat azon megállapítása, hogy az ingatlan adásvételi előszerződés ügyvédi ellenjegyzéshez kötött ügylet lenne. Az előszerződés ugyan ingatlan esetében valóban csak írásbeli formában érvényes (Ptk. 6:73. § (2)), de az ügyvédi ellenjegyzés csak a tulajdonosváltás bejegyzésére irányuló eljáráshoz szükséges alakai kellék. Márpedig, az előszerződés alapján fogalmilag kizárt a tulajdonosváltás bejegyzésére irányuló eljárás megindítása – a felek tudták is, hogy később „végleges” szerződést kellett volna kötniük.

5.10 A másodfokú fegyelmi tanács mindezekre tekintettel azt állapította meg, hogy az elsőfokú

határozat megalapozatlan, mivel irat- és jogellenesen állapított meg fegyelmi vétségeket az eljárás alá vont ügyvéd terhére.

5.11 Az elsőfokú határozat megváltoztatására az Üttv. 138. § (1) bekezdés b) pontja alapján került sor. A határozat jogerejére vonatkozó tájékoztatás az FE 35.5. pontján alapul.

5.12 A másodfokú fegyelmi tanács határozata a költségekről az FE 40.2 c) pontján alapul. Mivel a fellebbezés eredményre vezetett a másodfokú fegyelmi tanács a rendelkező részben foglaltak szerint rendelkezett a felmerült átalányköltség viseléséről.

5.13 A másodfokú határozat ellen a közigazgatási perekre vonatkozó szabályoknak megfelelő perindítás lehetőségét az Üttv. 139. § (1) bekezdése biztosítja azzal, hogy a polgári perrendtartásról szóló 2016 évi CXXX. törvény (Pp.) 608. § (1) bekezdése rendelkezik arról, hogy az elektronikus ügyintézésről szóló 2015. évi CCXXII. törvény (E-ügyintézési törvény) alapján elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett minden beadványt kizárólag elektronikusán – az E-ügyintézési törvényben és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon – nyújthat be a bírósághoz, és a bíróság is elektronikusán kézbesíti a részére. Az E-ügyintézési törvény 9. § (2) bekezdés b) pontja szerint elektronikus ügyintézésre köteles az ügyfél jogi képviselője. A 2017. évi I. törvény (Kp.) 27. § (4) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 75. § (2) bekezdés b) pontja szerint a kötelező jogi képviselő esetén a jogi szakvizsgálóval rendelkező fél a saját személyében tesz eleget a kötelező jogi képviselő szabályának.

A Kp. 12. § (3) bekezdés d) pontja, valamint a Kp. 13. § (11) bekezdése alapján „köztestületi jogvita esetében a perre a Fővárosi Törvényszék kizárólagosan illetékes”.

Kmf.

3. sz. Fegyelmi Tanács

A határozat jogerős és 2021. július 6. napján végrehajtható.