

Tárgy: ügyvédi mulasztás, megbízó tájékoztatásának elmulasztása

BUDAPESTI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG
FEGYELMI TANÁCSA

Ügyszám: **2020. F. 123/15.**

A Budapesti Ügyvédi Kamara Fegyelmi Tanácsa [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban 2020. szeptember 21. napján megtartott nem nyilvános tárgyaláson zárt ülésben meghozta és kihirdette az alábbi

h a t á r o z a t o t :

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy [...] eljárás alá vont ügyvéd nem követett el fegyelmi vétséget, ezért a

f e g y e l m i e l j á r á s t m e g s z ü n t e t i .

Az eljárás során felmerült költséget a Budapesti Ügyvédi Kamara viseli.

I n d o k o l á s

A bejelentés és az előzetes vizsgálat:

Bejelentők a Budapesti Ügyvédi Kamarához megküldött bejelentésükben sérelmezték az eljárás alá vont ügyvéd nem megfelelő okiratszerkesztési tevékenységét. Álláspontjuk szerint az eljárás alá vont ügyvéd nem tájékoztatta őket a jogügylet kockázatairól, a szerződés nem tartalmazott megfelelő kioktatást. Ezen felül a bejelentők sérelmezték, hogy a szerződés szerint ők saját jogi képviselővel jártak el, holott ez nem felelt meg a valóságnak. A Budapesti Ügyvédi Kamara vezető fegyelmi biztosa tájékoztatta az eljárás alá vont ügyvédet az előzetes vizsgálat elrendeléséről, egyidejűleg felhívta az ügyre vonatkozó iratok csatolására.

Az eljárás alá vont ügyvéd beadványában részletes érdemi nyilatkozatot tett a bejelentésre és csatolta az ügyre vonatkozó valamennyi iratát. Álláspontja szerint nem követett el fegyelmi vétséget. A szerződést legjobb tudása szerint készítette el. A szerződés aláírását megelőzően a bejelentők által megjelölt ügyvédnek elküldte a szerződést, emlékezete szerint a bejelentők telefonon egyeztettek az ügyvéddel. Az eljárás alá vont ügyvéd előadta érdemi nyilatkozatában, hogy a bejelentők és az eladók az előszerződés aláírását követően személyesen egyeztettek. A bejelentők 2019. áprilisában már az általuk újonnan megbízott jogi képviselővel jártak el.

A fegyelmi biztos a rendelkezésére álló iratok alapján határozatával az eljárás alá vont ügyvéd ellen fegyelmi eljárást kezdeményezett.

A fegyelmi biztos a rendelkezésére álló iratok alapján a bejelentést alaposnak találta. Álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd által készített adásvételi előszerződés az eladó javára lényegesen előnyösebb feltételeket tartalmazott, továbbá nem szerepelt a megfelelő kioktatás, tájékoztatás az iratokban. A fegyelmi biztos álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd mindkét fél javára végzett okiratszerkesztő tevékenységet, amely a fentiek miatt nem felelt meg a jogszabálynak. A fegyelmi biztos az eljárás alá vont ügyvéd terhére rótt a 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv.) 1. § (3) bekezdésében, a 39. § (3) bekezdésében, a 42. § (2) és (4) bekezdésében foglaltak, valamint az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat (a továbbiakba: ÜESZ) 2.4. pontjának és 5.12. pontjának a megsértését.

Fentiekre figyelemmel a fegyelmi biztos álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd egy rendbeli szándékos fegyelmi vétséget valósított meg.

Az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatra észrevételt nem tett.

A Fegyelmi Tanács az eljárásban két tárgyalást tartott. Az eljárás alá vont ügyvéd mindkét tárgyaláson megjelent. A bejelentők az első tárgyaláson nem jelentek meg, távolmaradásukat kimentették, a második tárgyaláson mindkét bejelentő megjelent.

A tényállás:

A Fegyelmi Tanács a bejelentők tanúvallomása, az eljárás alá vont ügyvéd írásbeli és tárgyaláson tett szóbeli előadása, valamint a rendelkezésre álló dokumentumok alapján az alábbi tényállást állapította meg:

A (...) Kft. tulajdonát képezte a (...) beépítetlen terület. Az eladó társaság az ingatlanon egy többlakásos társasházat tervezett felépíteni.

Az eladó társaság és a bejelentők, mint vevők megbízást adtak az eljárás alá vont ügyvédnek a fenti ingatlanon felépülő lakás adásvételi előszerződésének, a végleges szerződésnek az elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a földhivatal előtti képviseletre.

A szerződéskötést megelőzően a bejelentő 2018. szeptemberében személyesen egyeztetett G.G-vel, aki ezen az egyeztetésen az eladó társaságot képviselte. Az eljárás alá vont ügyvéd nem volt jelen az egyeztetésen.

Az adásvételi előszerződés aláírására az eljárás alá vont ügyvéd irodájában került sor, ahol jelen voltak a bejelentők, mint vevők, az eladó társaság képviselője és az eljárás alá vont ügyvéd. A bejelentők által sem vitatottan a szerződés átolvasására kellő idő állt rendelkezésre, mintegy másfél órán át tanulmányozták a szerződést, kérdéseiket feltették, a bejelentőket nem sűrgették.

A bejelentő a szerződéskötést megelőzően telefonon megkereste dr. G.K. ügyvédet és felkérte a szerződés véleményezésére. Az ügyvéd elvállalta a felkérést és előzetesen tájékoztatta néhány általa fontosnak tartott körülményről, amit a szerződés tartalmazzon. A szerződés aláírását megelőzően a bejelentő kérésére a tervezetet az eljárás alá vont ügyvéd e-mailen megküldte dr. G.K. ügyvédnek, aki 5 nappal később válaszolt annyit, hogy megkapta a mailt. Az ügyvéd e-mail címét a bejelentő bocsátotta az eljárás alá vont ügyvéd rendelkezésére.

Ezt követően a felek aláírták a szerződést.

2019. márciusban, vagy áprilisban (bejelentő nem tudta pontosan megjelölni) a bejelentő felvette a kapcsolatot az eladóval és közölte vele, hogy már nem akarja az ingatlant megvenni, mivel az építkezés még el sem kezdődött. Ezt követően a felek megállapodtak egy másik ingatlan adásvételében, amely azonban mégsem jött létre. Ebben a folyamatban az eljárás alá vont ügyvéd nem vett részt, pusztán iratokat szolgáltatott és közvetített egy ideig a felek között, illetve a bejelentők által megbízott jogi képviselő és az eladó között.

Az eljárás alá vont ügyvéd az eladóval a megbízását 2019. szeptemberében felmondta és minden kapcsolatot megszakított vele.

A fegyelmi biztos végindítványa:

A fegyelmi biztos a végindítványában előadta, hogy álláspontja szerint a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeképpen megállapításra kerülhet, hogy a bejelentők megbízást adtak dr. G.K. ügyvédnek arra, hogy az előszerződés megkötése során adjon jogi tanácsot részükre, még akkor is, ha ez pusztán telefonon történt. Megállapításra kerülhet az is, hogy az ügyvéd előzetesen felhívta a bejelentők figyelmét arra, hogy milyen rendelkezések legyenek a szerződésben. A bizonyítás eredményeképpen sem megállapítani, sem kizárni nem lehetett azt, hogy a szerződéskötés folyamatában az ügyvéd és a bejelentők egyeztettek telefonon vagy sem, mivel erre sem a bejelentők, sem a tanú nem emlékezett határozottan, azonban az tény, hogy a bejelentőknek volt saját jogi képviselőjük, így az eljárás alá vont ügyvéd bízhatott abban, hogy vele a szerződést megkonzultálták.

Ugyanakkor kétségtelen tény az, hogy a szerződés az eladó javára indokolatlan egyoldalú kikötéseket tartalmazott, azonban ezt másképp kell értékelni az új ügyvédi törvény alapján abban az esetben, ha van a másik félnek jogi képviselője.

Azt a bejelentői előadást, hogy sürgették volna a szerződés aláírását az eladó vagy az eljárás alá vont ügyvéd, a bejelentő visszavonta, ugyancsak visszavonta azt az állítást is, hogy nem volt kellő idő a szerződés átolvasására.

A szerződés részletes tájékoztatásra vonatkozó kioktatása rögzítette azt, hogy a felek átolvashatták a szerződést és erre megfelelő idő állt rendelkezésükre.

Mindezekre figyelemmel a fegyelmi megbízott az eljárás megszüntetésére tett indítványt.

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:

Az eljárás alá vont ügyvéd fenntartotta eddigi nyilatkozatait azzal, hogy a fegyelmi eljárás során megértette, mi a különbség a felek akarata és érdeke között, továbbá ma már nem vállalna ilyen feltételekkel megbízást és nem készítené ilyen szerződést.

A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 107. § a) pontja szerint fegyelmi vétséget követ el az ügyvédi tevékenységet gyakorló, szüneteltető vagy az ügyvédi tevékenység felfüggesztése alatt álló kamarai tag vagy nyilvántartásba vett természetes személy, ha az ügyvédi tevékenység gyakorlása során az e tevékenység gyakorlásából eredő, jogszabályban, a Magyar Ügyvédi Kamara Alapszabályában és a területi kamara alapszabályában (a továbbiakban együtt: alapszabály), vagy etikai szabályzatban meghatározott köteleességét szándékosan vagy gondatlanságból megszegi.

A fegyelmi biztos által felhívott jogszabály-, illetve szabályzati helyek, amelyeket az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban írtak szerint megsértett:

Üttv. 1. § (3) bekezdése:

Az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolni.

Üttv. 39. § (3) bekezdése:

A jogi képviselő ellátása során az ügyvéd az ügyfél érdekeinek elsődlegessége alapján jár el.

Üttv. 42. § (4) és (6) bekezdése:

(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.

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

ÜESZ 2.4. pontja:

Az ügyvédi tevékenység gyakorlója nem tanúsíthat olyan magatartást, mely ellentétes az ügyfél jogos érdekével.

ÜESZ 5.12. pontja:

A megbízott az ügyfél által előadott tényállás keretei között – az ügyfél kifejezett eltérő rendelkezése hiányában – a) még a közteherfizetési kötelezettség keletkezését megelőzően köteles a megbízás teljesítésével érintett jogügylet, jognyilatkozathoz, jogi eljárásokhoz közvetlenül kapcsolódó közteherfizetési kötelezettségekre, valamint azok alóli mentesség, illetve az azokhoz rendelkezésre álló kedvezmény igénybevehetőségére, annak feltételeire, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre, b) a létrehozni kívánt jogügylet, megtenni kívánt jognyilatkozat várható közvetlen jogkövetkezményeire, valamint c) a jogügylet létrehozásával, jognyilatkozat megtételével kapcsolatban szükségessé váló közhatalmi eljárásokra vonatkozó tájékoztatással ellátni az ügyfelet. A tájékoztatási kötelezettség nem terjed ki az ügyfél által közölt tényállástól eltérő foratókönyvek kidolgozására, valamint jogi értékelésére.

A Fegyelmi Tanácsnak elsődlegesen azt kellett vizsgálnia a jelen ügyben, hogy az eljárás alá vont ügyvéd sérelmezett magatartása az Üttv. 107.§ a) pontjában foglaltakat kimeríti-e.

Az okiratszerkesztő ügyvédet a tájékoztatási, kioktatási kötelezettség abban az esetben terheli mindkét fél irányában, ha mindkét fél javára fejt ki tevékenységet. Jelen ügyben a bizonyítási eljárás során kétséget kizáróan és a bejelentő által elismerten a bejelentő, mint vevő oldalán megjelent egy általa megbízott ügyvéd, akit jogi tanácsadásra, az adásvételi előszerződés véleményezésére kért fel. Az ügyvédi megbízás szóban is létrejöhet, így azzal, hogy a bejelentő dr. G.K. ügyvédet telefonon felkérte a szerződés véleményezésére, aki a felkérést elfogadta egyrészt azzal, hogy kérte a szerződés tervezet megküldését az e-mail címére, másrészt néhány lényeges körülményre, mint pl. a határidők fontossága, felhívta a bejelentő figyelmét, a bejelentő és az ügyvéd között a megbízás létrejött. A bejelentő által megbízott ügyvédre az eljárás alá vont ügyvéd az okirat aláírása előtt szerzett tudomást, az okirat tervezetet megküldte a kollégának és joggal feltételezte, hogy a bejelentő konzultál ügyvédjével, vagy ha nem kap választ, kéri a szerződés aláírásának elhalasztását. A válasz elmaradásának hiányában történt szerződés aláírás kockázata a bejelentőt terheli, mint ahogyan az is, hogy az általa megbízott ügyvéd véleményét hogyan értékeli és fogadja el. Jelen ügyben a bejelentő által megbízott ügyvéd, mint aki kifejezetten csak a bejelentő érdekeit volt hivatott védeni, lett volna köteles kioktatni a szerződésben szereplő egyoldalú kikötésekről, vagy egyéb, a bejelentő érdekét szolgáló hiányokról.

Ugyancsak megdőlt a bizonyítási eljárás során, hogy akár az ügyvéd, akár az eladó képviselője nyomást gyakorolt volna a vevőkre a szerződés aláírását sürgetve. A bejelentők elismerték, hogy kellő idő állt rendelkezésükre a szerződés tanulmányozásához és kérdéseik feltevésére. A bejelentőknek módjában volt ügyvédjükkel telefonon konzultálni, azonban ennek megtörténtét nem tudta egyik fél sem bizonyítani, illetve határozottan elmondani, viszont a konzultáció elmulasztása a bejelentők felelőssége.

Kétségtelen tény, hogy az eljárás alá vont ügyvéd nem rögzítette a szerződésben a kollega okirat véleményező szerepét, azonban ez nem fegyelmi vétség és nem teszi semmissé a bejelentő által megbízott ügyvéd tevékenységét, jelen ügyben annak hiányát, azonban ez ugyancsak nem az eljárás alá vont ügyvéd felelőssége.

Az is kétségtelen tény, hogy az eljárás alá vont ügyvéd által szerkesztett előszerződés az eladó javára több helyen indokolatlan előnyt tartalmazott. A jelen eljárásban azonban ezt nem értékelte a Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvéd terhére, mivel a bejelentő saját jogi képviselőt bízott meg a szerződés véleményezésével, a bejelentő érdekeit ő lett volna hivatott érvényesíteni.

Tekintettel arra, hogy az eljárás alá vont ügyvédet a fegyelmi tárgyává tett magatartásokban nem terheli felelősség, nem állapítható meg terhére a felhívott jogszabályhelyek, és szabályzati pontok megsértése, így az Üttv. 107. § (1) bekezdésben meghatározott feltételek nem valósultak meg.

Mindezekre figyelemmel a Fegyelmi Tanács – fegyelmi vétség hiányában – egyetértve a fegyelmi megbízott indítványával – a fegyelmi eljárást az Üttv. 131. § (3) bekezdés b) pontja alapján megszüntette.

Tekintettel arra, hogy a Fegyelmi Tanács az eljárást megszüntette, a költségeket az Üttv. 142. § (1) bekezdése alapján a Budapesti Ügyvédi Kamara viseli.

A fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI. 26.) MÜK szabályzat 1.4. pontja szerint:

1.4. A fegyelmi felelősség elbírálására - jogszabály, vagy szabályzat eltérő rendelkezése hiányában - a fegyelmi vétség elkövetése idején hatályban lévő rendelkezéseket kell alkalmazni.

Jelen ügyben a dokumentumok alapján a sérelmezett magatartás 2018. októberben valósult meg, ennek megfelelően az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényt (Üttv.), az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzatot (ÜESZ) és a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018 (XI.26.) MÜK Szabályzatot (FESZ) alkalmazta a Fegyelmi Tanács.

A határozat elleni fellebbezési jogot a fegyelmi az Üttv. 135.§ biztosítja.

A Fegyelmi Tanács határozata 2021. január 12. napján jogerős.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2020 F 123.)