

Tárgy: Joghatás kiváltására alkalmatlan okirat szerkesztése, megbízó tájékoztatásának elmulasztása, iratcsatolási kötelezettség elmulasztása

## **Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: **2021.F.199/6.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban 2021. november 17. napján tárgyalás tartása nélkül meghozta az alábbi fegyelmi

### **határozatot:**

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy [...] eljárás alá vont ügyvéd két rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért

**500.000 Ft, azaz ötszázezer forint pénzbírság**

fegyelmi büntetéssel sújtja.

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy a kiszabott pénzbírságot, valamint 30.000 Ft átalányköltséget 30 napon belül fizessen meg a Budapesti Ügyvédi Kamara pénztárába, vagy banki utalással teljesítse a Budapesti Ügyvédi Kamara bankszámlaszámára.

### **Indokolás**

#### **A bejelentés és az előzetes vizsgálat:**

A bejelentő az eljárás alá vont ügyvéd ügyvédi tevékenységből eredő kötelességszegését kifogásolta.

A bejelentés alapján a kamara vezető fegyelmi biztosa elrendelte az előzetes vizsgálatot.

A fegyelmi biztos a határozatában az eljárás alá vont ügyvéddel szemben fegyelmi eljárás elrendelését kezdeményezte.

A Fegyelmi Tanács elnöke az ügy tárgyaláson kívüli elbírálásáról intézkedett.

A fegyelmi biztos indítványában a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában foglaltakat fenntartotta. Indítványozta, hogy a Fegyelmi Tanács állapítsa meg, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az Üttv. 107. § a) pontja szerinti 2 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el és pénzbírság fegyelmi büntetést szabjon ki.

Az eljárás alá vont ügyvéd az eljárás során a szabályszerűen kézbesített felhívások ellenére semmilyen nyilatkozatot nem tett.

**A tényállás:**

A tulajdonos, mint állageladó, valamint a kiskorú holtig tartó haszonélvező, mint haszonélvezeti eladó – a törvényes képviselőjében eljárók útján – 2020. szeptember 29-én megállapodott a bejelentővel, mint vevővel, hogy a [...] alatt nyilvántartott ingatlant 12.000.000 Ft vételár ellenében eladják. A vételár magában foglalta a haszonélvezet megszüntetésének ellenértékét is.

Az ingatlant a Magyar Állam javára 340.498 Ft és járulékai erejéig, a Zrt1. javára 18.345 Ft és járulékai erejéig, valamint a Zrt2. javára 32.500 Ft és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog terhelte.

A bejelentő a szerződés megkötésekor 2.000.000 Ft-ot foglaló címén megfizetett az eladóknak, akik vállalták, hogy ezen összegből 2020. október 15. napjáig tehermentesítik az ingatlant. A vevő kötelezte magát arra, hogy a vételárból fennmaradó 10.000.000 Ft-ot birtokba lépésével egyidejűleg, 2020. október 30. napján megfizeti az eladóknak.

A felek adásvételi szerződését az eljárás alá vont ügyvéd szerkesztette és ellenjegyezte, vállalva a jogi képviselő ellátását az ingatlan-nyilvántartási, továbbá az egyéb hivatali eljárásban is.

A felek kérték az ingatlan-nyilvántartási eljárás függőben tartását. Az eladó a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt az eljárás alá vont ügyvédnél letétbe helyezte azzal, hogy az okiratot a vételár kifizetését és annak felek általi elismerését követően köteles kiadni. A holtig tartó haszonélvezeti jog törlésére vonatkozó engedély kiadásáról az adásvételi szerződés nem tartalmaz rendelkezést.

A szerződés rögzíti, hogy a haszonélvezeti eladó cselekvőképtelen kiskorú, s a törvényes képviselőjének nyilatkozatához a Ptk. 2:15. § (1) bekezdés c) pontja alapján a gyámhatóság jóváhagyása szükséges.

Az eljárás alá vont ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett, 2020. október 8-i átvételi elismervényben a felek nyilatkoztak arról, hogy a bejelentő a 10.000.000 Ft vételárhátralékot az okirat aláírásakor megfizette az eladóknak. Ugyanezen a napon az előzőtől ellentétes tartalommal – az eljárás alá vont ügyvéd által készített és ellenjegyzett – nyilatkozatban a bejelentő elismerte, hogy 4.200.000 Ft-tal tartozik a kiskorú törvényes képviselőjének, s egyben vállalta, hogy a tartozását havi 200.000 Ft-os részletekben a kiskorú részére történő teljesítéssel kiegyenlíti.

Az eladók a 18.345 Ft és járulékai, valamint a 32.500 Ft és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog megszüntetése iránti vállalásuknak nem tettek eleget.

Az eljárás alá vont ügyvéd nem kereste meg az illetékes gyámhatóságot, s nem kérte a kiskorú haszonélvezeti eladó törvényes képviselői jognyilatkozatának gyámhatósági jóváhagyását.

Az ingatlanügyi hatóság a bejelentő tulajdonjog bejegyzési kérelme alapján indult ingatlan-nyilvántartási eljárást megszüntette. A bejelentő az ingatlan tulajdonjogát nem szerezte meg.

### **Eljárás alá vont ügyvéd védekezése:**

A kamara vezető fegyelmi biztosa az előzetes vizsgálat elrendeléséről szóló határozatában felhívta az eljárás alá vont ügyvédet, hogy a vizsgálat lefolytatáshoz szükséges iratait csatolja be. Az eljárás alá vont ügyvéd a felhívásnak nem tett eleget, a bejelentéssel érintett megbízáshoz kötődő ügyiratait nem nyújtotta be.

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

A fegyelmi biztos végindítványában a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában foglaltakat fenntartotta, álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd az Üttv. 107. § a) pontja szerinti, 2 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el. Indítványozta, hogy a Fegyelmi Tanács az Üttv. 108. § b) pontja alapján pénzbírság fegyelmi büntetést szabjon ki, és egyben marasztalja az eljárás alá vont ügyvédet az eljárás költségeiben.

A Fegyelmi Tanács elnöke felhívta az eljárás alá vont ügyvédet, hogy a fegyelmi biztos indítványában foglaltakra észrevételt tehet, azonban az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozatot nem tett.

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

A fegyelmi biztos indítványa alapos.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 1. § (3) bekezdése szerint az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolni. Az Üttv. 39. § (3) bekezdésének elvárása értelmében a jogi képviselő ellátása során az ügyvéd az ügyfél érdekeinek elsődlegessége alapján jár el.

A 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól (ÜESZ) 2.1. pontjának első fordulata szerint az ügyvédi tevékenység gyakorlója köteles igénybe venni minden törvényes eszközt ügyfele jogai és jogos érdekei érvényesítéséhez. A 2.4. pont értelmében az ügyvédi tevékenység gyakorlója nem tanúsíthat olyan magatartást, mely ellentétes az ügyfél jogos érdekével.

A Ptk. 2:13. §-a szerint cselekvőképtelen az a kiskorú, aki a tizennegyedik életévét nem töltötte be. A Ptk. 2:14. § (2) bekezdése értelmében a cselekvőképtelen kiskorú jognyilatkozata semmis, nevében a törvényes képviselő jár el. A Ptk. 2:15 (1) bekezdés c.) pontjából következően a kiskorú törvényes képviselőjének jognyilatkozata a gyámhatóság jóváhagyásával érvényes az ingatlan tulajdonjogának átruházása esetén.

A gyámhatóságról, valamint a gyermekvédelmi és gyámügyi eljárásról szóló 149/1997. (IX. 10.) Korm. rendelet (Gyer.) 152. §-a alapján a gyámhivatal a Ptk. 2:15. § (1) bekezdés c) pontja és a Ptk. 2:23. § (1) bekezdés c) pontja szerinti jognyilatkozat jóváhagyása során az eset összes körülményét mérlegelve azt vizsgálja, hogy a jognyilatkozat jóváhagyása a gyermek vagy a gondokság alá helyezett személy érdekeit szolgálja-e.

A Gyer. 154. § (1) bekezdése értelmében a gyámhivatal - a tulajdonosváltás, illetve a tulajdonközösség megszűnésének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében - a szerződésben, a részletvételi nyilatkozatban foglalt törvényes képviselői jognyilatkozat jóváhagyását és a határozat véglegessé válását rávezeti a szerződésre, a részletvételi nyilatkozatra, illetve megosztás esetén a vázrajzra.

A (2) bekezdés szerint a gyámhivatal - a vételár megfizetésének (3) bekezdésben meghatározott módjára vonatkozó rendelkezés hiányában - az okiratokat csak akkor láthatja el záradékkal, ha

- a) a szerződésben meghatározott vételárat ügyvédi letétben, közjegyzői okirat készítése esetén közjegyzői bizalmi őrzésben elhelyezték vagy
- b)
- c) az ingatlan tulajdonjogának átruházása a 2018. évi CIII. törvényben meghatározott módon történt az arra jogosult részére.

A (3) bekezdés előírja, hogy ha a felek megállapodása szerint a vevő a vételárat több részletben fizetheti meg, a gyámhivatal a jognyilatkozatot akkor hagyja jóvá, ha

- a) a tulajdonjogot - a vételár utolsó részlete kifizetésének időpontjáig - fenntartással ruházták át, vagy
- b) a kötelezettség biztosítására zálogszerződést kötnek, vagy
- c) a szerződés teljesítését készfizető kezes biztosítja, vagy
- d) a vételárhoz kölcsönt nyújtó hitelintézet a kölcsön folyósítására - egyéb feltételek nélkül - kötelezettséget vállal.

A (4) bekezdés értelmében a (3) bekezdésben meghatározott esetben a szerződés akkor látható el záradékkal, ha a kézi zálogról vagy az elzálogosított követelésről, jogról kiállított okiratot, valamint a kötelezettséget vállaló nyilatkozat eredeti példányát a gyámhivatalnál letétbe helyezték, továbbá kezesség esetén, ha a kezes igazolja, hogy a keresete, jövedelme a kielégítéshez megfelelő biztosítékul szolgál.

Az eljárás alá vont ügyvéd a felek jogi képviseletében a gyámhatósági eljárás kezdeményezését elmulasztotta, a megbízás teljesítésével felhagyott, amelynek következtében az adásvételi szerződés érvényességi feltétele, vagyis a gyámhatósági jóváhagyás nem teljesült. A bejelentő, mint vevő így az ingatlan tulajdonjogát az érvénytelen szerződés alapján nem szerezte meg, vagyis az eljárás alá vont ügyvéd közreműködésével létrehozni kívánt jogügylet jogi értelemben nem valósult meg.

A bejelentő – annak ellenére, hogy az ingatlan tulajdonjogát nem szerezte meg – a vételárat kifizette az eladóknak. Az ÜESZ 5.12. b-c.) pontja alapján az eljárás alá vont ügyvéd kötelezettsége lett volna a bejelentő tájékoztatása arról, hogy az ingatlan haszonélvezettől mentes tulajdonjoga érvényesen csak a gyámhatóság jóváhagyásával szerezhető meg, s fel kellett volna hívnia a figyelmét a jóváhagyást megelőző fizetésben rejlő kockázatra. A tájékoztatási kötelezettségének az eljárás alá vont ügyvéd nem tett eleget.

Az eljárás alá vont ügyvéd figyelmen kívül hagyta továbbá, hogy a Gyer. 154. § (2)-(3) bekezdése kógens előírásokat tartalmaz arra vonatkozóan, hogy a gyámhatóság milyen fizetési és egyéb feltételek teljesülése esetén hagyhatja jóvá az adásvételi szerződést, s ezen feltételekről nem adott tájékoztatást a feleknek.

Az adásvételi szerződésben a gyámhatóság által jóvá nem hagyhatóan szabályozta a fizetési feltételeket, s nem tájékoztatta a feleket, hogy a szerződésben megállapított fizetési szabályok mellett a gyámhatósági jóváhagyás feltételei hiányoznak, a szerződés nem jön létre érvényesen, így az ennek ellenére történő vételárfizetés kockázatot jelent.

Az eljárás alá vont ügyvéd elmulasztotta továbbá a holtig tartó haszonélvezeti jog törlésére vonatkozó engedély kiadásának szabályozását.

Az eljárás alá vont ügyvéd a fenti magatartásával megsértette az Üttv. és az ÜESZ fenti rendelkezéseit, továbbá A gyámhatságról, valamint a gyermekvédelmi és gyámügyi eljárásról szóló 149/1997. (IX. 10.) Korm. rendelet (Gyer). és Polgári Törvénykönyv rendelkezéseinek figyelmen kívül hagyásával járt el.

Az ÜESZ 12.3. pontja – függetlenül attól, hogy az eljárás alá vont ügyvéd tesz-e nyilatkozatot az előzetes vizsgálat során, kíván-e védekezni a bejelentéssel szemben vagy nem – a kötelezettségévé teszi az ügyiratok becsatolását. Az előírás azt a célt szolgálja, hogy az előzetes vizsgálat során az ügy kivizsgálható, a tényállás megállapítható, a fegyelmi eljárás kezdeményezésének szükségessége vagy szükségtelensége megállapítható legyen. Az eljárás alá vont ügyvéd az iratcsatolási kötelezettségét megszegte.

A jelen ügy elbírálásának alapjául szolgáló magatartás (2020. szeptember 29.) elkövetési időpontjában az Üttv. hatályos.

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

Az Üttv. 127. § (1) bekezdése értelmében: Egyszerű megítélésű ügyben a fegyelmi tanács a határozatát tárgyalás tartása nélkül hozza meg.

A FESZ 22.1. pontja értelmében: A fegyelmi ügy tárgyalás tartása nélküli elbírálása indokolt, ha a fegyelmi vétség egyértelmű, a rendelkezésre álló adatokból további bizonyítás felvétele nélkül megállapítható a fegyelmi felelősség.

Jelen esetben a tényállás tekintetében a rendelkezésre álló okiratok alapján megállapítható a fegyelmi felelősség, így a tárgyaláson kívüli elbírálás valamennyi feltétele fennállt.

Miután az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozatot nem tett, a Fegyelmi Tanács a tényállást a bejelentő előadása és az általa csatolt iratok tartalma alapján állapította meg.

Mindezekre tekintettel a Fegyelmi Tanács azt állapította meg, hogy az eljárás alá vont ügyvéd azzal a magatartásával, hogy olyan okiratot készített és nyújtott be az ingatlan-nyilvántartásba, amely a célzott joghatás kiváltására nem alkalmas, megszegte a Ptk. 6:272. §-ba, az Üttv. 1. § (3) bekezdésébe és a 39. § (3) bekezdésébe, valamint az ÜESZ 2.1., 2.4. és 5.12. b-c.) pontjába foglalt rendelkezéseket.

Továbbá azzal a magatartásával, hogy a Kamara – szabályszerűen megküldött - felhívásaira az ügyre vonatkozó iratait nem csatolta, megszegte az ÜESZ 12.3. pontjába foglalt rendelkezéseket.

A Fegyelmi Tanács megállapította, hogy a fentiekre tekintettel 2 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el az eljárás alá vont ügyvéd.

A fentiekre és az ügy összes körülményeire tekintettel a Fegyelmi Tanács az Üttv. 108. § b) pontja szerinti pénzbírság fegyelmi büntetés kiszabását találta indokoltnak, melynek mértékét mérlegeléssel – figyelemmel az elkövetett cselekmény tárgyi súlyára – a rendelkező rész szerint állapította meg.

A büntetés kiszabása körében súlyosító körülményként értékelte a Fegyelmi Tanács, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a mulasztásával a bejelentőnek súlyos anyagi kárt okozott, a bejelentő tulajdonjogát a teljes vételár megfizetése ellenére nem jegyezte be a Földhivatal, továbbá azt is, hogy a bejelentő és ügyvédjének megkereséseire sem tett meg semmit az adásvételi szerződés teljesedése érdekében. Enyhítő körülményt a Fegyelmi Tanács nem talált.

A Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvédet az Üttv. 142. § (2) bekezdése, a FESZ 40. 2.b) pontja alapján a fegyelmi eljárás átalányköltségének megfizetésére kötelezte.

Felhívja a fegyelmi tanács az eljárás alá vont ügyvéd figyelmét az Üttv. 22. § (1) bekezdés g) pontjában és a 149. § (1) bekezdés b) pontjában, valamint (6) bekezdésében foglaltakra, különös tekintettel arra, hogy a végrehajtható fegyelmi határozatból fakadó fizetési kötelezettség felszólítás ellenére történő nem teljesítése a kamarai tagság megszüntetését eredményezi.

A Fegyelmi Tanács határozata 2022. január 7. napján jogerős és végrehajtható.

*(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2021. F. 199.)*