

*Bejegyzésre alkalmatlan okirat szerkesztése, tájékoztatás elmulasztása,
megbízási szerződés hiányossága, kockázati besorolás hiánya*

**Debreceni Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: DRFB-6/2024.

A Debreceni Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa (4026 Debrecen, Péterfia u. 46. sz.) **Dr. [...]** ügyvéd ellen [...] és [...] bejelentésére indult eljárásban a 2024. június 6. napján megtartott folytatólagos tárgyaláson meghozta, majd kihirdette az alábbi

Fegyelmi határozatot:

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy **Dr. [...]** (KASZ: [...], irodájának székhelye: [...] sz.) eljárás alá vont ügyvéd vétkes

4 rb. (négy) rendbeli fegyelmi vétség elkövetésében, amelyből 3 rendbelit szándékosan, 1 rendbelit gondatlanul követett el, ezért

200.000,- Ft. (azaz Kétszázézer forint) pénzbírság

fegyelmi büntetéssel sújtja, valamint **80.000.-Ft. (azaz nyolcvanezer forint) eljárási átalányköltség megfizetésére kötelezi.**

[...]

Indoklás:

A Fegyelmi Tanács a lefolytatott bizonyítás, valamint a rendelkezésre álló iratok alapján az alábbiakat állapította meg:

I.

Az eljárás alá vont ügyvéd adatai

[...]

[...]

II.

A fegyelmi eljárás adatai

2023. augusztus 31-én érkezett id. [...] és [...] bejelentése a Debreceni Ügyvédi Kamarához, amelyben dr. [...] ügyvédi tevékenységét kifogásolták egy általa készített és ellenjegyzett adásvételi szerződés kapcsán. Előadták, hogy az eladó (az egyik bejelentő fia, a másik édesapja) súlyos alkoholista, aki az általa kizárólagosan lakott és résztulajdonát képező ingatlanrészt értékesítette egy állítólagos kölcsöntartozás fejében. A bejelentők az elővásárlási jogra felhívásból értesültek az adásvételi szerződés létrejöttéről. Ezt követően értesítették a gyámhatóságot és rendőrségi feljelentést is tettek.

Az ügyvédi kamara vezető fegyelmi biztosa 2023. szeptember 4. napján rendelte el az ügyben az előzetes vizsgálatot, amelyről a bejelentőt, és az eljárás alá vont ügyvédet értesítette, és az utóbbit fel is hívta az iratok megküldésére és arra, hogy a bejelentésben foglaltakra tegyen észrevételt.

Az eljárás alá vont ügyvéd a kamarához 2023. szeptember 19. napján érkezett észrevételében tagadta, hogy fegyelmi vétséget követett el, csatolta az ügyben keletkezett iratait.

A fegyelmi biztos 2023. október 18-án ismét felhívást küldött az eljárás alá vont ügyvéd részére, aki 2023. október 30-án teljesítette azt.

2023. november 22-én a fegyelmi biztos ismételen felhívta eljárás alá vont ügyvédet nyilatkozattételre, majd 2023. december 1. napján az előzetes vizsgálati eljárást meghosszabbította.

2023. december 6-án eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi biztosnak nyilatkozott.

2024. február 1. napján a fegyelmi biztos megkereste a [...] Rendőrkapitányságot, a közlés szerint az ügy felderítési szakban van, az ügyvédet nem hallgatták ki.

2024. február 29-én a fegyelmi biztos P35/2023. számú határozatával fegyelmi eljárást kezdeményezett.

A határozat szerint az eljárás alá vont ügyvéd 5 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget (a okiratszerkesztési szabályok megszegése, jogi kockázatokról a tájékoztatás elmulasztása, megbízási szerződés hiányosságai, munkadíj és költségek vonatkozásában – kockázati besorolás, fokozott ügyfélátvilágítás hiánya) követett el.

A Debreceni Regionális Fegyelmi Bizottság elnöke a 2024. március 7. napján kijelölte a fegyelmi tanácsot az ügy elbírálására.

A Fegyelmi Tanács elnöke 2023. március 18-án tárgyalást tűzött 2024. május 9. napjára, melyre az eljárás alá vont ügyvédet megidézte, aki aznap letöltötte az idézést.

2024. május 9-én tárgyalás tartására került sor.

Aznap érkezett a bejelentőtől több irat, ezért azok áttanulmányozása érdekében újabb tárgyalás kitézésére került sor. A bejelentő által utóbb küldött iratokra tekintettel a fegyelmi biztos kiegészítette indítványát.

Eljárás alá vont ügyvéd a felhívás ellenére nyilatkozatot nem tett.

2024. június 6. napján újabb tárgyalás tartására került sor, amelyen eljárás alá vont ügyvéd részt vett.

A fegyelmi biztos a fegyelmi eljárást kezdeményező indítványát az írásban megküldött kiegészítéssel fenntartotta, pénzbírság kiszabását indítványozta.

III.

Tényállás

2023. augusztus 22. napján Cs.S. vevő és B.I. eladó felkeresték az eljárás alá vont ügyvédet, aki kérésükre adásvételi szerződést készített és jegyzett ellen a település, [...] hrsz. alatti, [...] sz. alatti ingatlan eladó 1/6-od tulajdoni hányadára.

A szerződés 3. pontja értelmében a 3.700.000 Ft összegű vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

„A vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a teljes vételárat megfizette az eladó részére akként, hogy a felek az eladónak a vevő irányában fennálló, jelen okirattal elismert és megerősített 3.700.000.-Ft. tartozását a vételárba beszámítják. A felek rögzítik, hogy a beszámítással a vevő a vételár teljes megfizetését, míg az eladó a kölcsön, tőke, kamat és egyéb költségeinek a visszafizetését teljesítette, így a feleknek egymással szemben további követelésük nincsen.”

A szerződés 5. pontja a tulajdonostársak elővásárlási jogáról és a későbbi, ügyvéd általi felhívásukról ad tájékoztatást, míg a 6. pontja az alábbiakat tartalmazza: „a szerződő felek kijelentik, hogy az elővásárlási jog tartalmáról, jogszabályon és szerződésen alapuló elővásárlási jog viszonyáról tájékoztatást kaptak, azt megértették. A felek kijelentik, hogy a vételi jog jogintézményéről az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket, amely alapján az elővásárlási jog alapítása mellett döntöttek.”

Eljárás alá vont ügyvéd által az ügyvédi megbízási szerződés második oldalán kézzel került rögzítésre, hogy az eladó javára elővásárlási jog kerül alapításra. (5/15 melléklet) Ezen felül becsatolásra került 5/17 sz. melléklet) egy nevek nélküli tényállás is, amely a megkötendő adásvételi szerződéssel kapcsolatban az alábbiakat rögzíti.

„Az eladó kijelenti és megerősíti, hogy 3 700 000 Ft kölcsön tartozása áll fenn a vevővel szemben, amely kölcsön tartozás megfizetése akként történik, hogy a [...] hrsz. szám alatti ingatlan tulajdoni hányad vételárába felek a tartozást beszámítják és azt megfizetettnek tekintik.”

A tényállás nem szól elővásárlási jog alapításáról, sem a visszavásárlási jogról vagy vételi jogról. Sem az ügyvédi megbízási szerződés, sem a tényállás nem rögzít kioktatást a szerződésen alapuló elővásárlási jog jogi természetével kapcsolatban, a visszavásárlási jog és a vételi jog lehetőségéről és annak jogi természetéről sem szól. Sem a megbízási szerződés, sem a tényállás nem tartalmazza a fizetendő ügyvédi munkadíjat, valamint az ügyvel kapcsolatos munkadíjon felüli költségeket. Ügyvédi munkadíjról az ügyvéd csak a fegyelmi biztos felhívását követően állított ki számlát.

A [...] Rendőrkapitányság Vizsgálati Osztály Gazdasági ügyek Alosztályának tájékoztatása szerint az ügyben .../2023.bü. szám alatt eljárás van folyamatban, mely jelenleg felderítési szakban van. Eljárás alá vont ügyvédet az ügyben még tanúként sem hallgatták ki. Időközben a [...] Járásbíróság az eladót – többek között - a szerződéskötési ügyletekben gondnokság alá helyezte.

Az adásvételi szerződés elővásárlási jogosultaknak kiküldött és a földhivatal részére beadott példányán is hiányzott az eladó laccíme, valamint hibásan került beírásra a vevő személyi száma. Nem tartalmazta azt az ingatlan nyilvántartási nyomtatvány erre kijelölt része sem.

2023. október 18-án kelt a [...] Vármegyei Kormányhivatal ...-8/2023. számú határozata, amellyel a vevő tulajdonjog bejegyzési, valamint az eladó elővásárlási jogának bejegyzési kérelmét elutasította a fenti bekezdésben felsorolt hiányosságokra tekintettel.

2023. november 14-én Cs.S. eladó felmondta az eljárás alá vont ügyvéddel kötött megbízási szerződést, átvette az adásvételi szerződéssel kapcsolatos, kérésére kijavított - iratokat és saját nevében beadta azt a földhivatal részére kiegészítve az eladó tartózkodási helyének megjelölésével.

Eljárás alá vont ügyvéd a megbízási megszűnéséről és az iratok átadásáról 2023. november 15-én tájékoztatta az ingatlan nyilvántartási hatóságot, amely 2023. december 4-én kelt ...-6/2023 számú határozatával a tulajdonjog bejegyzési és elővásárlási jog bejegyzését visszautasította arra tekintettel, hogy azt Cs.S. jogi képviselő nélkül adta be.

Az ügyben a bejelentők tájékoztatása szerint jelenleg polgári peres eljárás van folyamatban.

IV.

Bizonyítékok

A Fegyelmi Tanács a bejelentő nyilatkozatát, az általa benyújtott iratokat, az eljárás alá vont ügyvéd írásban és tárgyaláson tett nyilatkozatait, és az általa becsatolt iratokat vette figyelembe a tényállás megállapításakor.

Bejelentők beadványa:

Az eljárás alá vont ügyvéd a 2023. augusztus 22. napján kelt adásvételi szerződést követően megküldte azt a tulajdonostársaknak, így a két bejelentőnek is. A társtulajdonosok a 2023. szeptember 1. napján kelt, ügyvédnek címzett válaszlevelükben rögzítették, hogy „az adásvételi szerződést elfogadni nem tudják, az érvénytelen, mivel B.I. eladó nem beszámítható, alkoholistá, epilepsziás beteg ember.

B.I. eladó tájékoztatta őket arról, hogy ő soha nem kapott ennyi pénzt Cs.S. vevőtől. Mindösszesen pár ezer forintot kapott, és azóta fenyegetik, meg van félemlítve. A társtulajdonosok tájékoztatták az eljárás alá vont ügyvédet arról is, hogy elindították B.I. eladó gondnokság alá helyezését, és hogy levelet írtak a Debreceni Ügyvédi Kamarának is.”
 „B.I. eladót valakik megfenyegették és valószínűleg bánthatták is, mert a feje ki van csattanva, szeme . be van dagadva.

Eljárás alá vont ügyvéd:

Írásbeli és a tárgyaláson tett nyilatkozáatában előadta, hogy Cs.S. vevőt, kb. 8-9 éve ismeri, 2-3 évente a családból megkeresik valamilyen jogi problémával, amelyekben tudása szerint segíti őket. A 8-9 év alatt egyetlen ügyben sem tapasztalt semmi törvénybe ütközőt a család részéről, a róluk kialakult kép alapján semmi gyanús, vagy aggályos momentum nem merült fel soha, egyszer sem volt olyan visszajelzés, amely alapján bármilyen jogellenesség megállapítható volt. A kapcsolata Cs.S. vevővel felszínes, klasszikus ügyvéd-ügyfél viszony, a vevőről az általa tapasztaltakon túl egyéb információja nincsen. B.I. eladót korábbról nem ismerte, a szerződéskötés során találkozott vele először.

Az ügylet kapcsán a vevő kereste meg telefonon, hogy adásvételi szerződés megkötése miatt fogadja őket, amelyre 2023. augusztus 22. napján került sor. Az ügyfelek együtt érkeztek, időben, bemutatkozás után, adatellenőrzés, és adminisztráció következett, majd az eladótól megkérdezte, hogy mi a megjelenésük célja, mit akarnak tőle, milyen tartalmú a megbízás. Az eladó - és nem a vevő - saját szavaival elmondta, hogy eladja az ingatlanban lévő tulajdoni hányadát a vevőnek, aki a vételárat a vevő felé fennálló tartozás beszámolásával, letudásával (beszámítás) fizeti meg a részére. A tartozás tényét többször szóban megerősítette, azt nem vitatta. A vevő megerősítette, hogy a felek szándéka megfelel az eladó által elmondottaknak. Az irodában kb. egy órát tartózkodhattak, a szerződéskötés során az eladó részéről fenyegetett állapotot, zavartságot, alkoholos vagy más befolyásoltságot nem tapasztalt, szerződéskötésre képes állapotban jelent meg. Viselkedése, öltözködése megfelelt az ilyenkor szokásosnak. Kommunikációja, metakommunikációja semmilyen fenyegetettséget, zavartságot, részleges cselekvőképтелenséget stb. nem jelzett. A vevő részéről semmilyen fenyegető magatartás, hangos szó, stb. nem volt, mindketten következetesen ugyanazt a tényállást adták elő az okiratszerkesztő ügyvéd részére, a szerződéskötés megfelel a szokásos gyakorlatnak.

Eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozata szerint a szerződéskötés során a felek jelezték, hogy az eladónak a későbbiekben szándékában áll az ingatlan visszavásárlása, így ezt követően részletekbe menő tájékoztatást adott a vételi-visszavásárlási jog, és elővásárlási jog vonatkozásában, amely alapján az eladó az elővásárlási jog bejegyzését választotta. Az ezzel kapcsolatos kockázatokról, (szerződéskötés időpontjának és a szerződéses vételárnak a kiszámíthatatlansága, stb.) és az eladó határozottan az elővásárlási jogot kérte a maga részére. Ezen kb. egy órás találkozás alatt az eladó részéről semmilyen szerződéskötéssel kapcsolatos aggály nem merült fel, a szerződéskötés során végig nyugodt, ismerősi hangnemben beszéltek egymással a felek. Az okiratok aláírás előtt minden fél részéről át lettek olvasva. A felek az ügylet után külön távoztak, kb. 5 perc különbséggel. Az eladó részéről az adásvételi szerződés megkötését követően sem érkezett jelzés az okiratszerkesztő ügyvéd részére, hogy fenyegetett, bántalmazott állapotban lett volna, vagy nem kívánt volna szabad akaratából szerződést kötni. Az elővásárlási jogra való felhívásra érkezett és a kamara részére .is csatolt levél kézhezvétele után, az okiratszerkesztő ügyvéd telefonon felvette a kapcsolatot a vevővel, majd az eladóval is, és tájékoztatta a levél tartalmáról őket.

Az eljárás alá vont ügyvéd- előadta továbbá, hogy a vevő jelezte, hogy az abban foglaltak valótlanok, így az adásvételi szerződés esetleges felbontása miatt nem kíván bejónni az

ügyvédhez. Az eladó ekkor már arról számolt be az ügyvédnek, hogy ő nem is írt alá semmilyen szerződést, a szerződéskötés során elhagyta az irodát, és ő fenyegetve volt.

Eljárás alá vont ügyvéd e körben kijelentette, hogy minden okiraton az eladó saját kezű aláírása található, a szerződéskötés során végig nyugodtan jelen volt az irodában, és csak az összes okirat aláírása után, amíg a vevő az anyagiak rendezése miatt még ottmaradt, hagyta el az irodát.

Az ügyvéd tájékoztatta az eladót arról, hogy a vevő nem kíván szerződés felbontása miatt megjelenni az ügyvédnél, így felajánlotta a részére, hogy amennyiben bejön, akkor felvesz egy eladói nyilatkozatot tőle, amelyben leírásra kerül, hogy ő szerinte fenyegették, és nem önszántából írta alá az okiratokat, majd ezt is megküldi a földhivatal részére, azonban a megbeszéltek ellenére B.I. eladó nem kereste ezzel kapcsolatban.

Eljárás alá vont ügyvéd előadta, hogy az eladó a mai napig nem kereste meg azzal kapcsolatban, hogy bármilyen aggálya volna a szerződéskötés miatt, egyedül az okiratszerkesztő ügyvéd telefonos megkeresésekor, egy alkalommal mondta azt, hogy nem kívánt szerződést kötni.

Az okiratszerkesztő ügyvéd a gyámhivatali eljárásban a csatolt iratokat, és nyilatkozatokat felhívásra megküldte, továbbá a földhivatalt egy tájékoztató levél megküldésével tájékoztatta a felek szerződéskötést követő nyilatkozatairól.

Az eljárás alá vont ügyvéd álláspontja szerint, figyelemmel arra, hogy jelenleg az eladó és a vevő két egymástól teljesen eltérő nyilatkozatot tesz, nyilvánvaló, hogy valamelyik fél hazudik, azonban ezt eldönteni nem az okiratszerkesztő ügyvéd feladata, így a szükséges iratok földhivatali csatolására került sor, a hiánypótlást más lehetőség hiányában teljesítette. A szerződéskötés során tapasztaltak részére nem erősítik meg az eladó által elmondottakat, de a nyilatkozatok valóságával kapcsolatban állást foglalni nem tud. Előadta azt is, hogy amennyiben a felek fenntartják nyilatkozataikat, úgy a szerződéskötéskor a szerződő felek megtévesztették magatartásukkal és nyilatkozataikkal az eljáró ügyvédet, amelyet azonban az ügylet során észlelni nem lehetett.

Eljárás alá vont ügyvéd a nyilatkozatához csatolta az általa készített adásvételi szerződést, a szerződő felek azonosítása során a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben indított adatszolgáltatások eredményét tartalmazó adatlapokat, az azonosítási nyilvántartásának az adásvételi szerződéssel kapcsolatos kivonatát, az ügyvédi megbízási szerződést, tényvázlatot, a benyújtott ingatlan-nyilvántartási kérelmet, és a Földhivatal részére írt tájékoztatást, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére készített B400 adatlapot, a [...] Vármegyei Kormányhivatal végzéseit, valamint a társtulajdonosok által írt válaszevelet.

További iratok:

2023. augusztus 22. napján kelt adásvételi szerződés, amelyben nem került feltüntetésre az eladó lakcíme, valamint hibás a vevő személyi száma. Földhivatali elutasító határozat a tulajdonjog bejegyzéséről és az elővásárlási jog bejegyzéséről.

2023. augusztus 22-i keltezésű „felhívás elővásárlási jog gyakorlására” eljárás alá vont ügyvéd tulajdonostársak részére küldött levelei.

[...] Vármegyei Kormányhivatal ...-8/2023. számú és ...-6/2023. számú határozatai.

2023. november 14. megbízási szerződés felmondása, iratátadási jegyzőkönyv.

2023. november 15. Földhivatal értesítése a megbízási szerződés felmondásáról, melléklettel.

V.

A fegyelmi biztos indítványa

A vezető fegyelmi biztos végindítványában a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként 6 rb. szándékos fegyelmi vétség elkövetésében kérte az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősségének a megállapítását.

A rendelkezésre álló adatok alapján – álláspontja szerint - alapos gyanú merült fel arra, hogy az eljárás alá vont ügyvéd: 1 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el az Üttv. 42. § (5) bekezdésének megsértésével amely szerint az ügyvéd az ügyfél által előadott tényeket teljes körűnek, pontosnak és valósnak fogadhatja el, azonban a (3) bekezdésben meghatározott követelmény érvényesülése érdekében tájékoztatni kell az ügyfelet arról, ha az ügyvédtől elvárható gondosság mellett az ügyfél által előadott tények teljes körűségével, pontosságával vagy valóságával kapcsolatban kétsége merült fel.

1 rb. szándékos fegyelmi vétség valósult meg az Üttv. 42. § (6) bekezdésének megsértésével, mely szerint az ügyvéd köteles az ügyfelet tájékoztatni a jogügylettel kapcsolatos esetleges jogi kockázatokról.

Az ÜESZ. 6.1. pontjának megsértése miatt 1 rb. szándékos fegyelmi vétséget látott megállapíthatónak, amennyiben az ügyvéd nem szívességi ügyintézészt vállal, a megbízásban a megbízási díjat, a feleknek a kifejezett rendelkezését, mikor milyen formában lehet bejegyezni, rögzíteni kell.

Az Üttv. 28. § (4) bekezdésének megsértése a fegyelmi biztos szerint újabb 1 rb. szándékos fegyelmi vétség, amely szerint az ügyfelet írásban tájékoztatni kell azokról a megbízás ellátása során, illetve az ügygel kapcsolatban előreláthatóan felmerülő költségekről, amelyeket a megbízási díj nem foglal magában, függetlenül attól, hogy e költségek előlegezésére a felek megállapodása alapján köteles-e.

A pénzmossási törvénnyel kapcsolatos ügyfélátvilágítási és ügyfélkockázati besorolásával kapcsolatos mulasztás az ötödik rendbeli szándékos fegyelmi vétség, mivel megszegte a 10/2019. (IV.27.) MÜK Szabályzat 2.2. pontjának bd) alpontját, és a 4.1 pontjának d) alpontját.

A fegyelmi biztos kiegészítő indítványában megjelölteket is fenntartotta, az Üttv. 42. § (4) bekezdését is megszegte eljárás alá vont ügyvéd, mivel bejegyzésre alkalmatlan adásvételi szerződést készített.

Ezzel – a fegyelmi biztos álláspontja szerint - összesen 6 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el.

Az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi tárgyaláson 3 fegyelmi vétség elkövetését elismerte (megbízási szerződés megbízási díjra és a költségekre vonatkozó hiányosságai, valamint az okiratszerkesztési hibák elkövetését elismerte, de annak szándékosságát vitatta.

VI.

A Fegyelmi Tanács által levont ténybeli és jogi következtetés, az elkövetett fegyelmi vétségek

A fegyelmi biztos indítványa túlnyomórészt alapos az alábbiak szerint.

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

(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.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az ügyvéd bejegyzésre és így joghatás kiváltására alkalmatlan okiratot készített, amikor – figyelmetlenségből – kihagyta az eladó lakcímét és a

vevő személyi számának megjelölését a szerződésből, illetve a személyi azonosítót a földhivatali nyomtatványon sem tüntette fel, emiatt a földhivatal a bejegyzési kérelmet elutasította.

Ezzel 1 rb. gondatlan fegyelmi vétséget követett el.

2.) Az eljárás alá vont ügyvéd által sem vitatott tény, hogy a felek által adott megbízást elfogadta., a megbízási díjra vonatkozó feltételek és a felmerülő költségek sehol nem kerültek rögzítésre. A megbízási szerződés nyomtatványa kézzel került kitöltésre, azonban üresen maradt az iratőrzésre, a felelősségbiztosításra vonatkozó rész is.

Ezzel megsértette az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III.26.) MÜK szabályzat (a továbbiakban: **ÜESZ**) 6.1. pontjában foglaltakat, amely előírja, hogy „ha az ügyvéd nem szívességi ügyintézését vállal, úgy a megbízásban a megbízási díjat, vagy a feleknek azt a kifejezett rendelkezését, hogy a megbízási díjban mikor és milyen formában fognak megegyezni, rögzíteni kell.

valamint az Üttv. 28. (4) bekezdésében előírtakat is, amely szerint „a szerződéskötéskor az ügyfelet írásban tájékoztatni kell azokról a megbízás ellátása során, illetve az ügygel kapcsolatban előreláthatóan felmerülő költségekről, amelyeket a megbízási díj nem foglal magában, függetlenül attól, hogy e költségek előlegezésére a felek megállapodása alapján köteles-e.

Ezzel 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el.

A fegyelmi biztosi indítvánnyal ellentétben a Fegyelmi Tanács a megbízási szerződés különböző hiányosságait 1 rb. fegyelmi vétségnek minősítette.

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

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

Az eljárás alá vont ügyvéd állította, de a rendelkezésre álló okiratokkal nem igazolta, hogy tájékoztatta az eladót egyrészt a visszavásárlási jog lehetőségéről, másrészt, arról, hogy a szerződésen alapuló elővásárlási jog megelőzi a törvényen alapuló elővásárlási jogot, így az minimális lehetőséget biztosít arra, hogy a tulajdoni hányada vonatkozásában élni tudna vele, valamint arról, hogy a vételár meghatározása csak a visszavásárlási jog és a vételi jog esetén lehetséges.

A fenti mulasztásával további egy rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el.

4.) A 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) 1. (1) bekezdésének 1) pontja értelmében a Pmt. hatálya kiterjed a Magyarországon székhellyel rendelkező ügyvédekre, így az eljárás alá vont ügyvédre is.

A Pmt. 73. § (1) bekezdés b) pontja szerint az ügyvédet ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli, ha ingatlan tulajdonának átruházásával összefüggésben végez az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 2.§ (1) bekezdésében meghatározott ügyvédi tevékenységet. Az Üttv. 2. § (1) bekezdés d) pontja ügyvédi tevékenységként rögzíti az okiratszerkesztést, az e) pontja pedig az ellenjegyzést. Ebből következik, hogy az eljárás alá vont ügyvédet ügyfél-átvilágítási kötelezettség terhelte, mivel ingatlan adásvételi szerződés szerkesztésére és ellenjegyzésére vállalt megbízást.

Az ügyfél-átvilágítás az ügyfél azonosítását, az ügyfél kockázati besorolását, a személyazonosság igazoló ellenőrzését, az ügyleti megbízás céljának és jellegének

megismerését, folyamatos figyelemmel kísérését jelenti. A 10/2019. (IV. 24.) MÜK Szabályzat (a továbbiakban: MÜK Szabályzat) 2.2 pontja alapján, amennyiben a fenti feltételek fennállnak, az ügyvéd az ügyfél vonatkozásában a megbízási szerződés megkötése előtt, az ügyfelével szerződő más fél vonatkozásában legkésőbb a megbízás végrehajtása előtt egyszerűsített vagy fokozott ügyfél-átvilágítást végez el, valamint a Pmt. 6/A. S-a alapján meghatározza, hogy az ügyfél milyen kockázati szintbe tartozik.

A MÜK Szabályzat 2.2. pontjának bd) alpontja szerint az ügyvéd fokozott ügyfél-átvilágítási intézkedéseket köteles alkalmazni, ha a megbízás a MÜK Szabályzat mellékletét képező felügyeleti kockázatértékelés szerint magas kockázattal rendelkezik. A MÜK Szabályzat 4.1 pontjának d) alpontja szerint az ügyvéd a fokozott ügyfél-átvilágítás során nyilatkoztatja az ügyfelet és a felet az ügylet tárgyát képező' pénzeszköz vagy vagyontárgy forrására nézve, valamint a nyilatkozat tartalmának valóságát az ügyfél, illetve a fél által rendelkezésre bocsátott okiratok megtekintésével ellenőrzi. A fokozott ügyfél-átvilágítás legszembetűnőbb eltérése tehát az egyszerűsítetthez képest, hogy nyilatkoztatni szükséges az ügyfelet a pénzeszköz vagy vagyontárgy forrására nézve is, e körben nem elegendő egy nyilatkozat, hanem annak valóságát ellenőrizni is szükséges.

A MÜK Szabályzat mellékletét képező Felügyeleti Kockázatértékelés (a továbbiakban: Felügyeleti Kockázatértékelés) 3.2 pontja az ingatlan adásvételével kapcsolatos magas kockázati tényezőként rögzíti azt a körülményt, ha az eladó vagy a vevő elfogadható magyarázat nélkül az észszerű mértékű foglalon kívül a vételár készpénzben való megfizetéséhez ragaszkodik. Ebből következik, hogy az ügyvédnek ingatlan adásvétele során abban az esetben is tisztázni szükséges a vételár megfizetésének körülményeit, ha az beszámítás útján valósul meg. Ez a kötelezettség különösen annak fényében terheli az ügyvédet, hogy a Felügyeleti Kockázatértékelés 1. pontjának utolsó mondata szerint szükséges az,

„...hogy az ügyvéd a jogügylet létrehozásában való formális közreműködésén túl annak tényleges célját és körülményeit is megismerje a rendelkezésre álló információk, valamint az ügyféltől és a féltől való információkérés útján.” Hangsúlyozandó az is, hogy az eljárás alá vont ügyvédnek kétséget ébresztő körülményként kellett volna értékelnie, hogy az eladó vevő irányában fennálló tartozásának összege pontosan megegyezik az eladó tulajdonát képező 1/6 tulajdoni hányad vételárával.

Szintén kétséget ébresztő körülményként kellett volna értékelni azt, hogy a eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozata szerint a visszavásárlási- vételi jog, illetve az elővásárlási jog lehetősége is felmerült az eljárás során.

Eljárás alá vont ügyvéd azzal a magatartásával, hogy nem végezte el a fokozott ügyfél-átvilágítási intézkedéseket, különös tekintettel a vételár megfizetése módjának, valamint a jogügylet valódi céljának és körülményeinek a tisztázására vonatkozó kötelezettségre, megszegte a 10/2019. (IV. 24.) MÜK Szabályzat 2.2. pontjának bd) alpontját, és 4. I pontjának d) alpontját, ezzel további *egy rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el*.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint a fegyelmi eljárás alapjául szolgáló adásvételi jogügylet a szokásostól lényegesen magasabb jogi kockázatokkal járt.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint a kellő gondosság tanúsítása mellett, a felügyeleti kockázatértékelés szempontjai alapján („*A potenciális kockázatok jelentős részénél az indokoltság vagy a gazdasági észszerűség hiánya meghatározó jelentőséggel bír, amelyet az ügyvédnek a kockázat fennállásának vagy fennállása hiányának mérlegelése során figyelembe kell vennie. Ez szükségessé teszi, hogy az ügyvéd a jogügylet létrehozásában való formális*

közreműködésén túl annak tényleges célját és körülményeit is megismerje ...”) az eljárás alá vont ügyvédnek kételkednie kellett volna a felek nyilatkozatainak valóságtartalmában, így elvárható lett volna az, hogy fokozottabb körültekintéssel járjon el, a megbízást a körülményekre tekintettel magas kockázatúnak minősítse és a fokozott ügyfél-átvilágítás keretében a feleket a vételár megfizetésének körülményeire, a vevőt a vételár forrására nézve részletesen nyilatkoztassa, valamint az állítólagos kölcsönszerződés bemutatását kérje (ezek esetleges eredménytelensége esetén pedig a megbízás teljesítését megtagadja).

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd által elkövetett fegyelmi vétségek közül 3 **szándékos** volt, mivel ügyvédként nyilvánvalóan ismerte és előre látta mulasztásai lehetséges hátrányos jogkövetkezményeit (és azok fegyelmi vétséget is kimerítő jellegét), azonban ezen következményekbe belenyugodott. Az adásvételi szerződésben egy elírás és egy lac cím kihagyása gondatlan cselekményként minősült.

Nem látta a Fegyelmi Tanács bizonyíthatónak a fegyelmi biztos által indítványozott Üttv. 42.§.(5) bekezdésében leírtak megsértését, amely szerint az ügyvéd az ügyfél által előadott tényeket teljes körűnek, pontosnak és valóznak 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. Éppen az róható fel az ügyvédnek, hogy ezeket a körülményeket nem ismerte fel.

VII.

Jogszabályi hivatkozások, súlyosító és enyhítő körülmények

Az eljárás során az Üttv. és az ÜESZ, valamint a fent hivatkozott egyéb jogszabályok rendelkezéseit kellett alkalmazni.

Az Üttv. 107. §-a 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

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.”

A rendelkezésre álló iratok, a bejelentő nyilatkozatai, valamint az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozatai alapján az alábbi fegyelmi vétségek állapíthatók meg:

A Fegyelmi Tanács a büntetés kiszabása során az Üttv. 108. § b) pontjában írt pénzbírság fegyelmi büntetést alkalmazta, annak mértékét a kiszabható értékhatár alsó harmadában meghatározva. Enyhítő körülményként vette figyelembe azt a tény, hogy eljárás alá vont ügyvéd 3 általa elkövetett vétségben elismerte fegyelmi felelősségét és utólag minden tőle telhetőt megtett azért, hogy az adásvételi szerződés az ingatlan nyilvántartásba ne kerüljön bejegyzésre. A feleket megkereste a szerződés hatálytalanítása érdekében, a földhivatalt tájékoztatta az utóbb tudomására jutott, eladót érintő tényekről.

A Fegyelmi Tanács a körülményekből azt a következtetést vonta le, hogy az eljárás alá vont ügyvéd szándékosan nem akart ártani az eladónak, sőt a szerződésben a lac cím kihagyásával

és a személyi szám elírásával – akaratán kívül ugyan – de figyelmetlenségből hozzájárult ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga és az eladó elővásárlási joga nem került bejegyzésre. Enyhítő körülményként vette a Fegyelmi Tanács figyelembe, hogy eljárás alá vont ügyvéd 3 kiskorú gyermek tartásáról gondoskodik. Súlyosító körülményként értékelte, hogy vele szemben korábban egy alkalommal megrovás fegyelmi büntetés került kiszabásra.

VIII. Eljárási szabályok, költségek, egyéb jogi normák megjelölése

Debrecen, 2024. június 6.

A Fegyelmi Tanács határozata 2024. augusztus 30-án jogerős és 2024. szeptember 30. napján végrehajtható.

Debreceni Regionális Fegyelmi Bizottság DRFB-6/2024.