

Tárgy: küldemények átvételének biztosítása

Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa

Ügyszám: **2020. F. 236/10.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban 2021. március 10. napján tárgyalás tartása nélkül meghozta az alábbi fegyelmi

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 fegyelmi eljárást megszünteti.**

Az eljárás során felmerült költséget a Budapesti Ügyvédi Kamara viseli.

Indokolás

A bejelentés és az előzetes vizsgálat:

A bejelentő a bejelentésében az eljárás alá vont ügyvéd elővásárlási joggal kapcsolatos eljárását és az etikai szabályokba ütköző magatartását kifogásolta.

A bejelentés alapján a vezető fegyelmi biztos előzetes vizsgálatot hivatalból elrendelte, és felhívta az eljárás alá vont ügyvéd figyelmét arra, hogy 8 napon belül a vizsgálat lefolytatásához szükséges iratokat köteles, az ügyre vonatkozó észrevételeit pedig jogosult a kamarának megküldeni.

Eljárás alá vont ügyvéd az iratok csatolása mellett részletes észrevételt terjesztett elő, a fegyelmi felelősségét nem ismerte el.

A fegyelmi biztos határozatával az előzetes vizsgálatot megszüntette, egyben az eljárás alá vont ügyvédet figyelmeztetésben részesítette az irodahelyiség megfeleléséről és az egy címre bejelentett irodahelyiséggel rendelkezőkre vonatkozó szabályokról szóló 6/2017. (XI.20.) MÜK szabályzat 1.5. pontjában foglaltak megsértése miatt, miszerint az eljárás alá vont ügyvéd a bejelentő jogi képviselője 2020. február 6. és 2020. február 7. napján postai úton megküldött elővásárlási nyilatkozatának átvételéről nem gondoskodott.

Az eljárás alá vont ügyvéd beadványában vitatta a fegyelmi felelősségét. A fegyelmi biztos határozatával eljárás alá vont ügyvéd ellen fegyelmi eljárást kezdeményezett és a megszüntető határozatában foglaltak fenntartása mellett 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétség megállapítására tett indítványt.

A Fegyelmi Tanács elnöke tájékoztatta a fegyelmi biztost, hogy a Fegyelmi Tanács a határozatát tárgyalás tartása nélkül kívánja meghozni, és felhívta az indítványa megtételére. A vezető fegyelmi biztos fenntartotta a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában foglaltakat, indítványozta annak megállapítását, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az Üttv. 107. § a) pontjában foglalt 1 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el, kérte az eljárás alá vont ügyvéd kötelezését a fegyelmi eljárás költségeinek megtérítésére.

Tényállás:

Az eljárás alá vont ügyvéd az eladó és vevő megbízási szerződése alapján adásvételi szerződést készített az eladó 2/4-ed tulajdonát képező ingatlanra. Tájékoztatta a feleket, hogy szükséges az elővásárlásra jogosult tulajdonostársak nyilatkozatának beszerzése arról, hogy e jogukat gyakorolni kívánják-e.

Az eladó ügyvezetője vállalta, hogy aláírja a tulajdonostársakkal az eljárás alá vont ügyvéd által neki átadott elővásárlásról lemondó nyilatkozatot, illetve értesíti az elővásárlásra jogosultakat ajánlott tértivevényes levélben. Az ügyvezető betegsége miatt ennek nem tudott eleget tenni és meghatalmazta az eljárás alá vont ügyvédet az elővásárlásra jogosultak értesítésére. Eljárás alá vont ügyvéd, mint az adásvételi szerződés okiratszerkesztője felhívta a jogosultakat, hogy 8 napon belül nyilatkozzanak, élni kívánnak-e a fenti ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogukkal a szerződésben meghatározott vételáron, amelyet a vevő készpénzben és egy összegben kifizetett az eladónak. Kérte az értesítését és a vételár letéti számlájára való megfizetését azzal, hogy ellenkező esetben az elővásárlási joguk gyakorlása nem lesz megfelelő. A 2020. január 28-án postázott felhívást a tulajdonostársak 2020. február 3-án vették át.

Eljárás alá vont ügyvéd az adásvételi szerződést az ingatlanügyi hatósághoz 2020. január 30-án előterjesztette, majd 2020. január 31-i keltezéssel postai úton hiánypótlási felhívást kapott az illetékes ingatlanügyi hatóságtól, melyben a hatóság felszólította az eladó ügyvezetője aláírási címpéldányának és az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatainak csatolására, továbbá az igazgatási szolgáltatási díj befizetésére. Eljárás alá vont ügyvéd a hiánypótlásnak úgy tett eleget, hogy 2020. február 5. napján az igazgatási díj befizetését igazolta, és 2020. február 10. napján csatolta az ügyvezető aláírási címpéldányát, az elővásárlási jogról szóló felhívást, valamint annak átvételét igazoló tértivevényt, az igazgatási szolgáltatási díj befizetéséről szóló igazolást és kísérő levelet.

A kísérő levelében nyilatkozott arról, hogy az elővásárlásra jogosultaktól az elővásárlási jog gyakorlására történő **felszólítás szerinti** nyilatkozat és vételár nem érkezett hozzá 2020. február 10. napjáig, erre tekintettel kérte a vevő tulajdonjogának a bejegyzését, mely 2020. február 14-én megtörtént.

A bejelentő 2020. február 5. napján meghatalmazta [...] ügyvédet, aki az eljárás alá vont ügyvédnek címzett nyilatkozatban tájékoztatta arról, hogy a bejelentő élni kíván az elővásárlási jogával, és a vételárat saját jogi képviselője letéti számlájára 3 munkanapon belül elhelyezni vállalta. Ezt követően a 2020. február 7-én megküldött letéti igazolással igazolta a saját letéti számláján történt letétbehelyezést. Mindkét küldemény „nem kereste” postai jelzéssel érkezett vissza a feladóhoz.

A jogi képviselők 2020. február 7-én és február 13-án telefonon egyeztettek egymással, illetőleg [...] ügyvéd 2020. február 13-án e-mailben is megküldte az elővásárlási nyilatkozatot az eljárás alá vont ügyvédnek, azonban sem az elővásárlási jogosultak, sem jogi képviselőjük az elővásárlási nyilatkozatukat az eladó részére nem küldték meg.

A bejelentő jogi képviselője útján a tulajdonjogot bejegyző elsőfokú határozattal szemben jogorvoslattal élt, melynek eredményeképpen a másodfokú ingatlanügyi hatóság a 2020. április 8-án kelt és a bejelentőnek 2020. április 15-én kézbesített határozatával az elsőfokú határozatot megváltoztatta és elrendelte a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásból a törlését.

Eladó és vevő az adásvételi szerződést 2020. április 9-én felbontották az eredeti állapot helyreállítása mellett.

Ezt követően az eladó 2020. április 22. napján elfogadta [„,] 3.200.000,-Ft-os vételi ajánlatát. Az eljárás alá vont ügyvéd 2020. április 22. napján felhívta a tulajdonostársakat az elővásárlási joguk gyakorlására, mely felhívásra a jogosultak nem nyilatkoztak.

2020. április 27-én a bejelentő az adásvételi szerződés relatív hatálytalanítása és az adásvételi szerződés létrejöttének megállapítása iránti peres eljárást kezdeményezett az eladó I. r., a vevő II. r. és [...] III. r. alperesekkel szemben. Felperes keresetét a Járásbíróság jogerőre emelkedett ítéletével - az igényérvényesítési határidő elmulasztása miatt - elutasította.

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:

Az eljárás alá vont ügyvéd a beadványában a korábbi előadásait fenntartva a fegyelmi felelősségét vitatta. Előadta, hogy a kérdéses időszakban 2-3 helyettes átvevőről is gondoskodott. Csatolta a helyettes átvevők Magyar Posta által kiállított igazolványait, miszerint mindketten 2019. február 28-tól 2024. február 28-ig a helyettes átvevői.

Eljárás alá vont ügyvéd a korábbi beadványa mellékleteként csatolta az elővásárlási jogra vonatkozó felhívást, az adásvételi szerződést, a meghatalmazását (mely többek között tartalmazta, hogy az elővásárlási jog gyakorlását a Ptk. szerint a tulajdonoshoz kell küldeni), annak feladásáról szóló 50 g tömeggel megjelölt postai feladóvevényt. Csatolta továbbá az eladó ügyvezetőjének nyilatkozatát, miszerint a 2020. január 28-i elővásárlási jogról szóló felhívása mellé az okiratszerkesztő ügyvéd a jelenlétében borítékolta és csatolta az adásvételi szerződést, a felhívást, a meghatalmazást és a lemondó nyilatkozatot. Mellékelte továbbá az ingatlanügyi hatósághoz előterjesztett hiánypótlások feladását igazoló postai küldeményeket, melyek tömege 50 g, illetve 39 g volt, így felmerül annak a lehetősége, hogy amennyiben a 2020. január 28-i küldemény – a bejelentő által sérelmezett módon – kizárólag a felhívást tartalmazta volna, úgy annak tömege az 50 g-ot nem érhetné el.

A fegyelmi biztos az írásban előterjesztett végindítványában a 2020. november 16-i fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában foglaltakat fenntartotta. Mindezekre tekintettel indítványozta, hogy a Fegyelmi Tanács állapítsa meg, hogy az eljárás alá vont ügyvéd 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el, őt az Üttv. 108. § a) pontja alapján írásbeli megrovásban részesítse, egyúttal kötelezze az eljárással kapcsolatban felmerült átalányköltség megtérítésére is.

A fegyelmi tanács döntése:

A fegyelmi biztos indítványa alaptalan.

Az Üttv. 107. § értelmében: Fegyelmi vétséget követ az az ügyvédi tevékenységet gyakorló, szünetelő 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 (továbbiakban együtt alapszabály) vagy etikai szabályzatban meghatározott köteleességét szándékosan vagy gondatlanságból megszegi.

Az irodahelyiség megfelelőségéről és az egy címre bejelentett irodahelyiséggel rendelkezőkre vonatkozó szabályokról szóló 6/2017. (XI.20.) MÜK szabályzat 1.5. pontjában foglaltak szerint: Az ügyvéd és az ügyvédi iroda a részére címzett postai küldemények átvételét, valamint az ügyfelek, az ügyvédi tevékenység ellenőrzésére és az ügyvéddel kapcsolatos eljárást folytató kamarai szervek és tisztségviselők általi elérhetőségét folyamatosan és úgy biztosítja, hogy annak során az ügyvédi titok ne sérüljön.

Megállapítható, hogy az eljárás alá vont ügyvéd helyettes átvevők útján kívánta távollétében biztosítani a küldemények átvételét, így utólag nem tisztázható, hogy a posta hagyott-e értesítőt, vagy mi volt az oka annak, hogy a küldemények „nem kereste” jellel érkeztek vissza a feladóhoz. A küldeményei átvételének biztosítását alátámasztja az is, hogy az ingatlanügyi hatóság 2020. január 31-i keltű hiánypótló felhívása is postai úton kézbesítve lett. Eljárás alá vont ügyvéd a tőle elvárható módon gondoskodott a 6/2017. (XI.20.) MÜK szabályzatban körülírt jogszabályi kötelezettségének teljesítéséről.

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy a bejelentő bejelentésében kifogásolta az eljárás alá vont ügyvéd elővásárlási joggal kapcsolatos és az etikai szabályokba ütköző magatartását, melyet a fegyelmi biztos sem a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában, sem a végindítványában nem tartott alaposnak. A bejelentő által kifogásolt egyéb magatartás nem adott okot a fegyelmi felelősség vizsgálatára, így a Fegyelmi Tanács csupán a 6/2017. (XI.20.) MÜK szabályzatban foglaltak betartását vizsgálta.

A Járásbíróság jogerős ítéletéből is megállapítható, hogy az eljárás alá vont ügyvéd nem a Ptk. 6:222. §-ában meghatározottak **teljes körű** betartásával értesítette az elővásárlási jogosultakat (a vételi ajánlat eladó általi elfogadása előtti közlési kötelezettség), a laikus társtulajdonosoknak megküldött tájékoztató levele nem volt egyértelmű, miszerint a jogosultak az eladó részére közvetlenül tegyék meg az elfogadó nyilatkozatukat. Az általa állított mellékletek sem voltak feltüntetve a tájékoztató levélben.

Itt jegyzi meg a Fegyelmi Tanács, hogy amennyiben a mellékletek csatolásra kerültek, akkor a meghatalmazásban foglaltak miatt, amennyiben pedig a mellékletek nem kerültek csatolásra, akkor a Ptk. 6:222. § (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel az elővásárlásra jogosultak a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatukban fogadják el a vételi ajánlatot, melyre nem került sor. Megállapítható az is, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő letelte előtt 1 nappal nyilatkozott az ingatlanügyi hatóság felé arról, hogy az elővásárlásra jogosultaktól az elővásárlási jog gyakorlására történő felszólítás szerinti nyilatkozat és vételár nem érkezett hozzá aznapig, mely nyilatkozat ugyan tényszerű, de félreérthető. A fentiekre tekintettel a Fegyelmi Tanács felhívja az eljárás alá vont ügyvéd figyelmét arra, hogy a jövőben a vonatkozó szabályok teljes körű betartásával járjon el.

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

A FESZ 22.2. pontjában foglaltak alapján: A fegyelmi tanács tárgyaláson kívül hozott határozattal is megszüntetheti az eljárást, ha a rendelkezésre álló adatokból egyértelműen megállapítható, hogy az előzetes vizsgálat illetve a fegyelmi eljárás elrendelésének feltételei nem álltak fenn.

A fentiek alapján a fegyelmi tanács nem látta megállapíthatónak az eljárás alá vont ügyvéd Üttv. 107. § a) pontjába ütköző szándékos és vétkes magatartását. A fegyelmi tanács a rendelkezésére álló bizonyítékok alapján a fegyelmi biztos által előterjesztett indítványt nem találta alaposnak, megállapította, hogy eljárás alá vont ügyvéd nem követett el fegyelmi vétséget, mert nem volt kétséget kizáróan megállapítható az, hogy a részére címzett postai küldemények átvételét nem biztosította.

Tekintettel arra, hogy az eljárás alá vont ügyvéd terhére szándékos vagy gondatlan szabályszegés nem állapítható meg, ezért a fegyelmi tanács az Üttv. 131. § (3) bekezdés b) pontja alapján – figyelemmel a FESZ 22.2. pontjában foglaltakra – a fegyelmi eljárást fegyelmi vétség hiányában megszüntette.

A jelen eljárással felmerült költséget a FESZ 40.6. pontja alapján a Budapesti Ügyvédi Kamara viseli.

A fegyelmi tanács határozata elleni jogorvoslatot az Üttv. 127. § (3) bekezdése teszi lehetővé.

A Fegyelmi Tanács határozata 2021. április 14. napján jogerős.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2020. F. 236.)