

Tárgy: elővásárlási jog feltüntetése szerződésben

Ügyszám: P.18/2021.

HATÁROZAT

A Győri Regionális Fegyelmi Bizottság Elnöke által kijelölt (...) tanácsa, dr. (...) egyéni ügyvéddel szemben a P.18/2021. számú fegyelmi eljárásban 2022. napján megtartott fegyelmi tárgyaláson meghozta az alábbi határozatát:

Az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII tv. (továbbiakban: ügyvédi tevékenységről szóló törvény) 131.§ (3) bekezdés a.) pontja értelmében dr. (...) (iroda székhelye: ..., KASZ: ...) eljárás alá vont ügyvéddel szemben **1 rb. gondatlan fegyelmi vétség miatt vele szemben indult fegyelmi eljárást**

megszünteti.

A fegyelmi eljárásról szóló 20/2018.(XI.26.) MÜK szabályzat (továbbiakban FESZ) 40.2 a) pontja értelmében a felmerült kamarai átalányköltség 80.000,- Ft, azaz nyolcvanezer forint a kamarát terheli.

Ezen határozattal szemben az eljárás alá vont ügyvéd, valamint a fegyelmi biztos a másodfokú fegyelmi tanácshoz fellebbezhet. A fellebbezést az elsőfokú határozat kézbesítésétől számított 15 napon belül az elsőfokú fegyelmi tanácsnál kell benyújtani és elő kell terjeszteni a fellebbezés indokait is.

A területi kamara elnöke a fegyelmi biztost a fellebbezési határidő lejártát megelőző harmadik munkanapig utasíthatja fellebbezés előterjesztésére.

A fellebbezés a határozat végrehajtására halasztó hatályú.

INDOKLÁS

A Győri Regionális Fegyelmi Bizottság fegyelmi eljárás lefolytatására kijelölt regionális fegyelmi tanácsa,

- a panaszos 2021..... napján kamarához érkezett és 2021..... napján kelt panasz beadványa, az ahhoz csatolt adásvételi szerződés tervezete,
- a (...) Megyei Kormányhivatal tárgyban hozott határozata,
- az előzetes vizsgálat elrendelésére vonatkozó dokumentumok,
- a panaszolt ügyvéd által a kamara felhívására előterjesztett iratok,
- a fegyelmi biztos eljárást kezdeményező határozata,
- a Győri Regionális Fegyelmi Bizottság határozata a fegyelmi tanács tagjainak kijelöléséről,

valamint, az egyéb rendelkezésre álló iratok alapján a fegyelmi tanács az alábbiakat állapította meg:

(...) panaszos 2021....-én kelt és a (...) Megyei Ügyvédi Kamarához 2021....-én érkezett bejelentésében előadta, hogy 2021. februárjában azzal kereste meg dr. (...) ügyvédet, hogy meg kívánja vásárolni a (...) (...) hrsz-ú ingatlant. Az adásvételi szerződést azonban dr. (...) ügyvéd hiányosan szerkesztette meg, ugyanis nem írta bele a szomszéd ingatlantulajdonosként megillető elővásárlási jogát, így elesett az

adásvételtől és ezzel kár érte. Sérelmezte azt is, hogy eljáró ügyvéd a hatósági jóváhagyó határozatot csak második felszólítására adta át, arról csak az Eladótól szerzett tudomást.

Leveléhez csatolta a kifogásolt adásvételi szerződés dátumot, aláírást, ellenjegyzést nem tartalmazó okiratát, valamint a (...) Földhivatali Főosztálya (...) ügyiratszámú határozatát, melyben a mezőgazdasági igazgatási szerv a hivatkozott adásvételt, a szerződés szerinti vevő helyébe lépő (...) elővásárlásra jogosulttal hagyta jóvá.

A (...) Megyei Ügyvédi Kamara 2021....-én kelt határozatában előzetes vizsgálatot rendelt el és fegyelmi biztosnak dr. (...) ügyvédet jelölte ki.

Az előzetes vizsgálat keretében dr. (...) ügyvéd 2021..... napján kelt beadványában kifejtette, hogy a panaszos már több éve ügyfele, termőföld adásvételi szerződések szerkesztésével és ellenjegyzésével szokta megbízni. Előadta, hogy a panaszos már nagyon sok zártkerti ingatlant vásárolt nála, de felhívása ellenére soha nem kérte, hogy a szerződésben a földműves regisztrációján túl egyéb, esetlegesen fennálló elővásárlási joga is rögzítésre kerüljön. Jelen adásvétellel kapcsolatosan először 2021..... napján kereste meg a panaszos, de a szerződés vonatkozásában csak kevés konkrétummal tudott szolgálni. A következő alkalommal már az eladóval együtt jelentek meg, ekkor panaszolt ügyvéd egy szerződés-tervezetet készített, mely az eladó jogi végzettséggel bíró lányának került e-mailen megküldésre. Eljáró ügyvéd az eladó lánya, majd később az eladó által kért, szerződést érintő módosításokról, ill. kiegészítésekről tájékoztatta a panaszost, akinek végül elege lett az állandó módosításokból és visszamondta a megbízást, lemondott vételi szándékáról.

Ezt követően a felek egyszer csak megjelentek az ügyvédi irodában és kérték a szerződés elkészítését. Panaszolt ügyvéd kijelentette, hogy minden esetben jelezte a szerződő feleknek az ingatlanra vonatkozóan fennálló, jogszabályon alapuló elővásárlási jogosultságot és azt is, hogy lehetőség van a vevő részéről is megjelölni elővásárlási jogot biztosító jogcímet, azonban a panaszos – a tájékoztatás ellenére - ezt egyértelműen elutasította.

Eljárás alá vont ügyvéd beadványához csatolta azokat a 2021....-án kelt leveleket, melyekben mind az eladónak, mind pedig a vevőnek megküldte azt a jegyzői tájékoztatást, miszerint az adásvételi szerződés közzétételi eljárásában harmadik személytől elővásárlási jognyilatkozat érkezett.

Panaszolt ügyvéd állítása szerint a panaszos ezt követően már úgy nyilatkozott, hogy ismeri is az elővásárlási jogot gyakorló személyt.

Ezt követően 2021....-én kapta kézhez a (...) hatósági határozatát, melyet a panaszos személyesen vett át az irodájában, míg eladó részére postai úton küldött meg.

Eljárás alá vont ügyvéd beadványához csatolt továbbá két olyan, általa készített anonimizált adásvételi szerződést, amelyben a vevő elővásárlási jogának konkrét ranghelye megjelölésre került, továbbá csatolta a panaszos által kifizetett ügyvédi munkadíj visszafizetéséről a bizonylatot.

Panaszolt ügyvéd az okirat hiányossága miatti felelősségét visszautasította.

Az előzetes vizsgálat eredményeként dr. (...) fegyelmi biztos 2021..... napján kelt fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában megállapította, hogy a dr. (...) által készített adásvételi szerződés nem jelölte meg pontosan (...) elővásárlási jogának jogcímét, s ezáltal hátrányba került azzal a vevővel szemben, aki viszont a ranghelyét pontosan megjelölte.

A fegyelmi biztos álláspontja szerint, a vizsgálat során ugyanakkor nem lehetett megállapítani, hogy a fenti jogszabályi rendelkezést az eljárás alá vont ügyvéd az ügyfelének ismertette volna, ill. hogy az ügyfél figyelmét felhívta volna arra, hogy ha ezen jogszabályi előírást a szerződésből mellőzik, az az ügyfél részéről milyen többlet kockázattal jár.

A vizsgálat azt is megállapította, hogy a bejelentőnek azon nyilatkozata, mely szerint az elővásárlási jog gyakorlásáról nem volt tudomása alaptalan, mivel arról őt dr. (...) írásban értesítette.

Rögzítette a határozat azt is, hogy az eljáró ügyvéd tévesen nem vette figyelembe a 2013. évi CCXII tv. 13.§ (3) bekezdésében írt rendelkezéseket, és mivel a szerződés nem tartalmazta a vevő ranghelyét, ezen jogszabálysértés az ügyfél hátrányára szolgált, s így nevezett ügyvéd ezen magatartása az Üttv. 107.§ a) pontjában írt vétséget megvalósította, amely okán, panaszolt ügyvéddel szemben, fegyelmi eljárás lefolytatását kezdeményezte, a fegyelmi biztos.

Panaszolt ügyvéd, a fegyelmi tárgyalás keretében tett nyilatkozata során, az alábbiakkal egészítette ki írásbeli észrevételeit:

„Természetesen amit írásbeli beadványomban írtam, az azokhoz csatolt mellékletekkel együtt hiánytalanul fenntartom. Ezt a következőkkel szeretném kiegészíteni. Mind a mai napig nem tudom, hogy (...) elővásárlási jogosult-e, avagy sem, konkrétan ebben a fegyelmi ügy tárgyát képező ingatlan adásvétel tekintetében. Elmondom, hogy rendszeresen szerkeszték (...) panaszos megbízásából különféle szerződéseket, köztük termőföld adásvételi szerződéseket, összesen 8 db szerződést és kizárólag csak termőföld adásvételre vonatkozó adásvételi szerződést írtam neki. Egyik szerződésben sem kérte, hogy feltüntessék, illetve, hogy én feltüntessem azt, hogy elővásárlási jogosultsága milyen ranghelyen alapul, vagy hogy egyáltalán van-e. A korábbi szerződését 2021. (...) kötötte nálam, ezt a szerződést megelőzően. Ez a szerződés elég nehezen jött létre, amint a csatolt iratokból is kiténik, többszöri levelezés eredményeként. Volt olyan eset is, amikor a tényvázlatot fel kívántam venni, a panaszos egyszerűen felállt és elhagyta az irodámat. Én határozottan állítom, hogy én mondtam a Vevőnek, illetve a panaszosnak, hogy abban az esetben, amennyiben ez nem kerül feltüntetésre, úgy „a sor végén” fog állni. Annyiban szeretném ezt az egészet kiegészíteni, hogy az én álláspontom szerint a szerződések kötelező tartalmi kritériumaira vonatkozóan semmiféle előírás nincsen, legalábbis az általam szerkesztett adásvételi szerződésekkel kapcsolatosan soha semmiféle felhívást arra vonatkozóan nem kaptam, hogy egészítsem ki bármivel is az én szerződésemet. Azt viszont tapasztalom, hogy eltérő gyakorlat van akár a (...) Megyei, akár a (...) Megyei Kormányhivatalok hatósági jóváhagyási gyakorlatában, erre konkrét példáim is vannak. Véleményem szerint, illetve pontosítanám, hogy vannak kötelező elemei a szerződésnek, de ha kötelező tartalmi elem hiányozna, akkor elutasítanák a szerződést és ebben az esetben nem ez történt, hiszen jóváhagyásra került a szerződés, igaz nem a panaszossal, hanem mással.

„.....az elővásárlási jogosultságra több ízben is kitértünk, tekintettel arra, hogy az eladó unokája, aki maga is jogvégzett, többször is firtatta, hogy mi van akkor, ha elővásárlásra jogosult lép a vevő helyébe, ebben az esetben hogyan alakul a jogügyletnek a sorsa. Erre vonatkozóan én csatoltam is 4. sorszámmal azt a 2021....-i levelezést, amiben éppen erről tájékoztatom az eladó unokáját. Arra a kérdésre, hogy erről honnan tudott a vevő, panaszolt ügyvéd: amikor hozzám jöttek, természetesen én tájékoztattam őket és elmondtam, hogy a per-, teher- és igénymentesség garantálásának ebben az esetben nincsen helye, mindazokra a kockázatokra, amik a jogszabályból adódnak.”

„...ezekre többször kitértünk, amikor a felek együtt érkeztek.”

„.....Változatlanul fenntartom, amiket ez ideig mondtam, 8 db szerződést szerkesztettem, a korábbi szerződéseiben sem kérte a panaszos az elővásárlási joga konkrét ranghelyének a rögzítését, álláspontom szerint az ügyben folytatott levelezés éppen azt támasztja alá, amit én mondok, hogy én erre felhívtam a figyelmet, sőt az eladó vonatkozásában is kijelentettem,

hogy egyáltalán nem biztos, hogy ő lesz a vevő, tekintettel a jogszabályi környezetre és az elővásárlási jogosultságokra. Én nem vitatom, hogy azt az adásvételi szerződést, ami a szomszédos területre vonatkozó, zártkerti művelés alól kivett területre vonatkozó volt, de miután több hónap telt el a két szerződés között, illetve a helyrajzi számokban is van eltérés nyilvánvalóan, nem elvárható az okiratszerkesztő ügyvédtől, hogy mindenre emlékezzen.”

„.....természetesen ismertek számomra ezek a jogszabályhelyek, amire a panaszos hivatkozik, természetesen bele is írom, amire a vevő hivatkozik, de mind a mai napig nem vagyok vele tisztában, hogy a panaszos, mint vevő tulajdonképpen milyen elővásárlási jogosultságra gondol és milyen elővásárlási jogosultságra hivatkozik ebben a körben.”

„.....nem helytálló, amit a panaszos állít, mivel már előbb tudta, hogy van egy elővásárlásra jogosult, nem az eladótól tudta meg, azt is tudta, hogy konkrétan ki az elővásárlásra jogosult, akkor rendszeresen járt is az irodába, így a határozatot át is adtam neki, tehát ez nem helytálló, hogy az eladótól szerzett tudomást, aki kiköltözött (...), valahová a (...) mellé, tehát nem az eladótól szerzett erről tudomást.

Elmondom, hogy a panaszos már akkor tudta azt, hogy elővásárlásra jogosult van, amikor a jegyzői tájékoztatás megérkezett. Tekintettel arra, hogy én felhívtam őt és a panaszos már mondta is az elővásárlásra jogosult nevét, hogy akkor ő belépett. Véleményem szerint végig tisztában volt azzal, hogy van elővásárlásra jogosult ő mögötte, úgymond tisztában volt az egészszel, hogy ő nem számíthat teljes bizonyossággal a sikeres szerzésre. Konkrétan annyit mondott, hogy akkor a (...) megvette.”

„Álláspontom szerint a fegyelmi biztos végindítványában hiányolt kioktatást az adásvételi szerződés tartalmazza, egészen konkrétan az adásvételi szerződés 12. és 13. pontja, ami kifejezetten törvényhelyre és így a Földforgalmi törvényre és a Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekre és átmeneti szabályokról szóló törvény rendelkezéseire hivatkozással is kioktatom a szerződő feleket arra vonatkozóan, és fel is hívom a figyelmüket, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult léphet a vevő helyébe, tehát ezt az adásvételi szerződés tartalmazza. Ezt különös tekintettel azért is írtam bele, hiszen előtte az eladó unokájával folyt levelezés arra nézve, hogy mi lesz akkor, hogyha elővásárlásra jogosult jelentkezik és ezért kiemeltem a 13. pont 5. és 6. sorában erre kifejezetten ki is tértem.”

A Fegyelmi tárgyaláson idézés nélkül-szabályszerű értesítésre megjelent Panaszos, a fegyelmi tárgyalás keretében történt meghallgatása során, az alábbiakkal egészítette ki írásbeli panaszbeadványát:

„A következőket szeretném a panaszommal összefüggésben előadni:

Elutasította a jóváhagyást velem a (...) Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztálya, tekintettel arra, hogy a (...) úr által szerkesztett szerződésben nem került megjelölésre az én elővásárlási jogosultságom. Elmondom, hogy amikor az eladóval egyeztetés zajlott és az eladó rákérdezett, hogy biztos, hogy az (...) veszi meg ezt a területet, akkor az ügyvéd úr azt jelentette ki, hogy biztos, tekintettel arra, hogy a szomszédos terület az övé, tehát szomszéd, így került tájékoztatásra az eladó. Előtte én 1-2 hónappal vásároltam meg azt a területet, ami e mellett a panasszal érintett adásvétel tárgyát képező ingatlan és a szomszédságban van. Én (...) illetőségű vagyok egyébként. El szeretném mondani, hogy én akkor ismertem meg az ügyvéd urat, amikor a korábbi ügyvédem, (...) visszaadta a praxist. Erre tekintettel kerestem új ügyvédet, aki a szerződéseimet megszerkeszti. Így találtam a (...) ügyvéd urat, akiben én a legmesszebb menőig megbíztam. Én olyat nem mondtam neki, hogy ne tüntesse fel az elővásárlási jogosultságomat a szerződésben. A (...) volt még egy olyan ügyem, ami átkerült a (...) ügyvéd úrhoz, és végül is én így kerültem oda. Én megkerestem az ügyvéd urat, mondtam, hogy meg szeretném vásárolni ezt a területet, mondtam, hogy földműves is vagyok, állattartó is vagyok, hiszen a szerződésünkben is benne van, hogy én használhatom ezt a területet az állatok legeltetése céljából. Én arra tekintettel kértem az elővásárlási jogom feltüntetését, hogy én a szomszéd vagyok. Tudomásom szerint, illetve utána néztem, hogy 2020. júliusától változott a jogszabály, amelynek értelmében az én információim és tájékozódásom szerint már nem csak az eladónak, hanem a vevőnek a jogosultságai is

igazolandók voltak. Álláspontom szerint az ügyvéd úr ott hibázott, hogy a 2020. júliusi jogszabályváltozásról ő nem tudott, vagy ezt a rendelkezést nem ismerte és ilyenformán, ennek ismerete nélkül történt meg az okirat szerkesztése. Álláspontom szerint ebből a szempontból lényege annak van, hogy én megjelentem az ügyvéd úrnál, megbíztam ennek a szerződésnek a megszerkesztésével és mondtam neki, hogy nekem elővásárlási jogom van, mert szomszéd vagyok.”

„Természetesen én elolvastam a szerződést, én nem vagyok jogász, nyilvánvalóan én a jogi szöveggel nem tudok mit kezdeni, én évek alatt megbízom az ügyvédben és úgy vélem, vagy úgy gondolom, ha én elmondom, hogy szomszéd vagyok, akkor neki tudnia kell.”

...” Én úgy gondolom, hogy ha én egyszer megmondom, hogy szomszéd vagyok és megveszem a területet, és én úgy gondolom, hogy ha az ügyvéd úr úgy tájékoztatja az eladót, hogy nekem, mint szomszédnak elővásárlási jogom van, ekkor én ebben kellően bízhatok. Amikor augusztusban megjött a határozat, arról én az eladótól szerzek tudomást oly módon, hogy ő tájékoztat engem, hogy másnap kifizetik a pénzt, én ezt sérelmezem. Persze, hogy sérelmezem, tekintettel arra, hogy 2 nappal később, amikor bementem az ügyvéd úrhoz, akkor kaptam meg a határozatot, hogy elutasították. Ahhoz kívánok ragaszkodni, amit eddig is elmondtam, én ezt a földet azért kívántam megvásárolni, mert hogy szomszéd vagyok. Ezt a területet egyébként én 1997. év óta meg kívántam vásárolni. Természetesen azt a szerződést is az ügyvéd úrnál kötöttem, ami e mellett a földterület mellett a szomszédi minőségemet megalapozta, de az zártkerti művelés alól kivont terület volt, tehát azt nem kellett kifüggeszteni.”

...” Fenntartom az állításomat, hogy amikor én az ügyvéd urat felkerestem, tájékoztattam, hogy én, mint szomszéd ezt a tárgybani területet meg kívánom vásárolni.”

...”Álláspontom szerint ezt a 2020. júliusi módosítás alapján, hogyhogy a másik ügyvéd tudta, hogy az elővásárlási jogosultságról a vevő vonatkozásában rögzíteni kell bizonyos adatokat, 1 évvel később, hiszen 2021. márciusában történt ez az okiratszerkesztés, véleményem szerint ezt tudnia kellett”

„... Én természetesen fenntartom, hogy mondtam, ezt ki is jelentette az eladó előtt.”

„Én természetesen fenntartom, hogy mondtam, ezt ki is jelentette az eladó előtt. Azzal szeretném még kiegészíteni a panaszomat, hogy egyébként én ezt a közigazgatási határozatot megtámadtam a (...) Törvényszék előtt egy másik ügyvédnek a segítségével, ebben az ügyben még határozatot nem kaptam, tehát ez még egy folyamatban lévő ügy, és sérelmezem azt is különösen, hogy én az eladótól szereztem tudomást arról, hogy a hatósági jóváhagyás nem velem, hanem az elővásárlásra jogosulttal hagyta jóvá a hatóság a szerződést, és amennyiben az eladótól nem szerzek erről tudomást, még kicsúsztam volna a perindítás határidejéből is.”

A fegyelmi tanács, a rendelkezésre álló okirati adatok, továbbá a fegyelmi eljárás keretében felvett bizonyítás adatai alapján a következő tényállást állapította meg:

(...) panaszos 2021. (...) kereste fel Panaszolt ügyvédet, egy (...) művelési ágú (...) m² zártkerti ingatlan, mint vevő általi megvásárlása tárgyában, és felkérte a panaszolt ügyvédet az adásvételi szerződés elkészítésére.

Panaszolt ügyvéd, a Panaszos, mint Szerződő fél (Vevő) részére több ízben is szerkesztett tulajdonjog átruházása tárgyában okiratot, köztük a földforgalmi törvény rendelkezéseinek hatálya alá eső jogügyletre vonatkozó szerződéseket is.

A tulajdonjog átruházási ügyletre vonatkozóan okirattervezet is készült, amely az Eladó részére -email útján- megküldésre került. A 2021....-i keltezéssel aláírt Adásvételi Szerződés - azonos szövegtartalmú – okiratának tervezete, a Panaszos részére is rendelkezésre állt, Panaszos fegyelmi eljárást kezdeményező panaszbeadványa mellé a dátum nélküli okirat tervezetet maga csatolta.

A panaszos által sérelmezett 2021....-i keltezésű Adásvételi Szerződés 8. pontja, rögzíti a Vevő földművesi minőségét, és a földművesi nyilvántartásba vételi határozat számát. A szerződés, Panaszost, mint Vevőt az ügyletkötés kapcsán esetlegesen megillető elővásárlási jogot megalapozó ranghelyet, vagy elővásárlási jogot megalapozó tényt, illetve adatot nem tartalmaz.

Az Adásvételi Szerződés 12. pontja rögzíti a Földforgalmi törvény, továbbá a Hegyközségekről szóló törvény alapján ex lege fennálló, elővásárlási jogok tényére vonatkozó tájékoztatást, továbbá a szerződés érvényes létrejöttének hatósági jóváhagyáshoz kötöttségét, míg a Szerződés 13. pontja - a Földforgalmi törvény, és a Fét rendelkezéseire hivatkozással - tájékoztatást, illetve figyelemfelhívást tartalmaz, a hatósági jóváhagyás megtagadásának jogszabályi lehetőségére, illetve esetleges elővásárlásra jogosult szerződéses kötelemben kerülésének jogszabály által biztosított lehetőségére, valamint, a szerződés 13. pontja kioktatást tartalmaz, a jogügylet típusából eredő szükségképpen kockázatok tekintetében is.

Panaszolt ügyvéd állítása szerint már évek óta rendszeresen szerkeszt termőföld adásvételi szerződéseket panaszos részére, aki a földműves regisztrációján túlmenően soha nem kérte az elővásárlási jogosultsága ranghelyének az adásvételi szerződésben történő feltüntetését.

Panaszos - állítása szerint - ő többször kijelentette, hogy tulajdonosa a szomszédos ingatlanok, így őt ez alapján elővásárlási jog illeti meg. Előadta, hogy a hivatkozott szomszédos ingatlan- amelyre szintén a panaszolt ügyvéd szerkesztett okiratot zártkerti művelés alól kivett terület, amelyet nem kellett kifüggeszteni.

A (...) Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya 2021....-án kelt ... szám alatt hozott Hatósági jóváhagyást tartalmazó határozatában, a Panaszolt ügyvéd által szerkesztett Adásvételi Szerződést azzal hagyta jóvá, hogy a Panaszos, mint vevő helyébe az elővásárlási jogosult lép be, akivel az Agrárkamara illetékes elnöksége szintén támogatta a szerződés hatósági jóváhagyását.

A határozat indokolása szerint, az adásvételi szerződés nem jelölte meg pontosan a Panaszos, mint szerződéses vevő elővásárlási jogának jogcímét, azaz kifejezetten nem tartalmazta a törvényen alapuló elővásárlási jog ranghelyét, ezáltal azzal az elővásárlásra jogosult vevővel szemben, aki viszont a ranghelyét pontosan megjelölte, a Panaszos, mint szerződéses vevő hátrányba került. A határozat indokolása e körben kifejezetten utalt a Fétv 13§(3) bekezdésében foglalt irányadó rendelkezésére is.

A panaszolt ügyvéd által szerkesztett adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv, a Földforgalmi törvény 23-30§ szerinti eljárást követően hatósági jóváhagyásával ellátta, csak éppen nem a Panaszossal, hanem a Földforgalmi törvény 18§ (1) d.) pontja szerinti ranghelyű, Elővásárlási jogát gyakorló jogosulttal.

A Panaszos, a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyást tartalmazó határozatát, a Panaszolt ügyvédtől átvette, panaszolt ügyvéd, Panaszos részére, az ügyvédi munkadíjat visszafizette. Panaszos bejelentő, az ügyben, a hatósági jóváhagyást tartalmazó határozatot közigazgatási per keretében megtámadta, mely eljárás jelenleg is folyamatban van.

A Vezető Fegyelmi Biztos végindítványában kifejtette, hogy a tárgyaláson elhangzottak alapján megállapítható, hogy az adásvételi szerződés nem tartalmazta az eredeti vevő ranghelyét. Ennek hiányában a kialakított és irányadó földhivatali álláspont szerint utolsóként esett figyelembe az eredeti vevő a rangsorban. A felek előadása e körben eltér egymástól, a kioktatásra vonatkozóan a megbízási szerződésben adat nem található. A ranghelyre való utalás elmaradása a szerződés hatályát nem érinti, ugyanakkor a hatósági jóváhagyás körében jelentőséggel bír, hogy mely ranghelyen álló elővásárlásra jogosulttal hagyják jóvá a szerződést. Az, hogy a kockázati tényezőkről, és hogy e körben mire oktatta ki az okiratszerkesztő ügyvéd az okiratszerkesztésre megbízást adó vevőt, a megbízási szerződésben szükséges rendelkezni, hiszen ez egy olyan kiemelkedő kockázati tényező, ami a vevő tulajdonszerzését, illetve a vele megkötött szerződés hatályát és a hatósági jóváhagyást érinti. A fentiekre tekintettel a vezető fegyelmi biztos fenntartotta azon álláspontját, hogy ebben a körben a panaszolt ügyvédet 1 rb gondatlan mulasztás terheli, ami miatt a felelősségre vonását megállapíthatónak találom és egyben indítványozom, hogy a fegyelmi tanács vele szemben írásbeli megrovást alkalmazzon.

Az eljáró fegyelmi tanács, a Panaszos panaszbeadványában foglaltakat nem találta megalapozottnak.

A Panaszos által többször is hivatkozott 2020. július 01. napjától hatályos jogszabályváltozás – amely, a Hatósági jóváhagyó határozatban is meghivatkozott Fétv. 13§3 bekezdését módosította, éppen arra irányult, hogy a vevőnek kizárólag arról kell nyilatkoznia a szerződésben, ha érvényesíteni kívánja az elővásárlási jogosultságát. Amennyiben ilyen nyilatkozatot nem tartalmaz a szerződés, úgy a mezőgazdasági igazgatási szervnek úgy kell tekintenie, hogy a jogosultság vagy nem áll fenn, vagy nem kívánja érvényesíteni azt az azzal rendelkező elővásárlásra jogosult.

Ebből következően az elővásárlási jogosultság érvényesítése (s ekként annak Jogosulti nyilatkozat alapján történő szerződéses rögzítése) nem kötelezettség, hanem a törvény által biztosított jogi lehetőség, melynek érvényesítéséről (s ekként szerződés nyilatkozatban való rögzítéséről) döntési lehetőséggel a Vevő, mint szerződő Fél, jelen esetben Panaszos volt jogosult aktuálisan dönteni.

Tényként rögzítette az eljáró fegyelmi tanács, hogy a Panaszos által hivatkozott elővásárlási jogra vonatkozó ranghely, a panaszolt ügyvéd által szerkesztett szerződésben megjelölésre nem került.

Az a körülmény ugyanakkor, hogy a Panaszos az okiratszerkesztő ügyvéddel arra vonatkozó nyilatkozatot tett, illetve közölt, hogy szomszéd ingatlanulajdonosi minőségére alapított ranghely megjelölése mellett kíván a tárgyban jogügylet során, a vételben Vevőként részt venni, a fegyelmi eljárás adatai alapján igazolttá nem vált.

Panaszosnak, a 2021. napján aláírt Adásvételi Szerződés, és annak azonos szövegezésű tervezete is rendelkezésre állt.

A fegyelmi tanács külön kiemeli, hogy Panaszos, a fegyelmi eljárás keretében előadta azt is, hogy a Panaszolt ügyvéd felkeresésekor miként járt el: *„Én megkerestem az ügyvéd urat, mondtam, hogy meg szeretném vásárolni ezt a területet, mondtam, hogy földműves is vagyok, állattartó is vagyok, hiszen a szerződésünkben is benne van, hogy én használhatom ezt a területet az állatok legeltetése céljából.”*

A Panaszos által előadott fenti körülmény, a Panaszolt ügyvéd által szerkesztett szerződés 6. pontjában rögzítésre is került.

A Szerződés 12. és 13. pontja rögzíti az irányadó jogszabályi rendelkezésekkel kapcsolatos tájékoztatás tényét és megtörténtét, és az ügylet típusából eredő kockázatokat.

A Panaszos, fegyelmi eljárás keretében tett nyilatkozatából kitűnően, a föld-ingatlan adásvételi ügymenetelére nézve, az általános vevői ismereteket jóval meghaladó tájékozottságról adott számot, továbbá Panaszos, maga is utalt arra, hogy nem az első föld-ügylettel kapcsolatos ügyintézése volt a panaszolt ügyvédnél. Panaszos nyilatkozatából kitűnően, Panaszos előtt ismertek a törvény által előírt eljárásrendek - kifüggesztés,- az elővásárlási jogokkal kapcsolatos rend, továbbá a zártkerti ingatlanokra vonatkozó speciális szabályok is.

Következésképpen Panaszos – ha és amennyiben a fegyelmi eljárás tárgyát képező okiratszerkesztéssel érintett vételt, szomszédos ingatlantulajdonosi minőségére vonatkozó ranghelyére kívánta alapítani, miként azt Panaszos állítja, melynek tényét - miként Panaszos állítja- a Panaszolt ügyvéd felé közölt is- úgy ennek hiánya, legkésőbb a Szerződés aláírásakor fel kellett, hogy tűnjön Panaszos számára.

Az Adásvételi Szerződés utolsó 21. pontja, kifejezetten rögzíti annak megállapítását, hogy a Felek, az okiratot átolvasták, azt közösen értelmezték, továbbá rögzítésre került e pontban az is, hogy az okirat, a kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, illetve jognyilatkozataikat tartalmazza.

Az Adásvételi Szerződés minden egyes oldalát, a Felek, így Panaszos, mint Vevő, aláírásával is ellátta.

A Panaszos - a panaszbeadványa keretében kifogásolt okirati hiányosságot – a hatósági jóváhagyó határozat kézhezvételét megelőzően a Panaszolt ügyvéd irányába sem nem jelezte, sem nem kifogásolta.

A fentiek alapján a fegyelmi tanács arra az álláspontra jutott, hogy a Panaszolt ügyvéd terhére – a panaszos beadványában kifogásolt okirati hiányossággal összefüggő gondatlanság, a Panaszolt ügyvéd terhére esően igazolttá nem vált. Erre figyelemmel, a fegyelmi tanács, a Panaszolt ügyvéddel szemben, a 2013.évi CCXII. törvény 13§(3) bekezdésében írt rendelkezések alkalmazásának elmulasztásával, mint az Üttv. 1§(3) bekezdésének megszegésével összefüggésben, Panaszolt ügyvéddel szemben, 1.rb. az Üttv 107§a.) pontja szerinti gondatlan fegyelmi vétség miatt kezdeményezett fegyelmi eljárást a fegyelmi tanács, az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII tv. 131.§ (3) bekezdés b.) pontja alapján, megszüntette.

A fegyelmi eljárásról szóló 20/2018.(XI.26.) MÜK szabályzat (továbbiakban FESZ) 40.2 a) pontja értelmében a felmerült kamarai átalányköltség a kamara terhén marad.

A fegyelmi tanács végül megjegyzi, hogy zártkerti művelés alól kivont ingatlan tulajdonjoga, annak tulajdonosa javára, Földforgalmi törvényen alapuló elővásárlási jogot nem keletkeztet, ilyen típusú zártkerti ingatlanra, a Földforgalmi törvény rendelkezései nem irányadóak, az elővásárlásra jogosultság szempontjából, az ilyen ingatlan tulajdonjoga relevanciával nem bír.

A határozattal szemben jogorvoslati jog, az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII tv. 135.§(1) és (3) bekezdésén alapul, mely értelmében, az eljárás alá vont ügyvéd, valamint a fegyelmi biztos a másodfokú fegyelmi tanácshoz fellebbezhet. A fellebbezést az elsőfokú határozat kézbesítésétől számított 15 napon belül az elsőfokú fegyelmi tanácsnál kell benyújtani és elő kell terjeszteni a fellebbezés indokait is. A

területi kamara elnöke a fegyelmi biztost a fellebbezési határidő lejártát megelőző harmadik munkanapig utasíthatja fellebbezés előterjesztésére.

A fellebbezés a határozat végrehajtására halasztó hatályú.

Zalaegerszeg, 2022. február 14.

Jogerős: 2022. 04.11.