

Pest Megyei Ügyvédi Kamara
Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa
1132 Budapest Visegrádi u.3. II/1.
levelezési cím: 1363 Budapest, Pf.6.
T: 06-1-475-0844,-45, Fax:-46
E-mail: panasz@muk.hu

Pest Megyei Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa

Ügyszám: **F.1/2021.**

A Pest Megyei Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa **dr.** ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a 2021. év július hó 8. napján megtartott nem nyilvános fegyelmi tárgyaláson, zárt ülésben meghozta és kihirdette az alábbi

határozatot:

A Fegyelmi Tanács a **Dr....**

eljárás alá vont ügyvéd ellen indult fegyelmi eljárást az Üttv. 131. § (3) bekezdés (b) pontja alapján

megszünteti.

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy a felmerült eljárási költség a területi Kamara terhén marad.

Az elsőfokú fegyelmi tanács határozata ellen az eljárás alá vont személy és a fegyelmi biztos az elsőfokú határozat kézbesítésétől számított tizenöt napon belül az elsőfokú fegyelmi tanácsnál benyújtható, a másodfokú fegyelmi tanácshoz címzett, indokolt fellebbezést terjeszthet elő az elektronikus kapcsolattartás szabályai szerint /Üttv. 135. § (1)/
A területi kamara elnöke a fegyelmi biztost a fellebbezés előterjesztésére utasíthatja. /Üttv. 135. § (2)/

Indokolás:

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

I.

Az eljárás alá vont ügyvéd a Pest Megyei Ügyvédi Kamara tagja. Személyi adatai a kamarai nyilvántartásból kerültek rögzítésre, korábban nem volt folyamatban vele szemben fegyelmi eljárás.

II.

Az eljárás fontosabb eseményei:
... bejelentése:

... bejelentést tett a Magyar Ügyvédi Kamaránál dr. ügyvéd tevékenysége ellen. A bejelentés áttétel útján a Pest Megyei Ügyvédi Kamarához 2021. január 4-én érkezett meg.

A bejelentő előadta, hogy meg kívánta vásárolni a hrsz-ú ingatlanon felépülőlakásos társasház egyik lakóingatlanát. Erre tekintettel 2018. május 31-én adásvételi előszerződést kötött a Zrt-vel és Kft-vel.

Az adásvételi előszerződés megkötését követően eljárás alá vont ügyvéd előtt 2018. augusztus 3-án kötötte meg ugyanezen eladókkal az adásvételi szerződést. Az adásvételi szerződést a fent megjelölt ingatlanes számú lakására, illetőleg a közös tulajdonból .../10000-ed tulajdoni hányadra kívánta megkötni, amelyben egy lakás és a hozzá tartozó gépkocsi beálló megvásárlására, illetve használatára vált volna jogosulttá.

Bejelentő előadása szerint az adásvétel során jutott tudomására, hogy a fenti ingatlant a ... Zrt.....,- Ft és járulékai erejéig bejegyzett egyetemes zálogjoga terheli. Az adásvételi szerződésben az eladók vállalták, hogy a jelzálogjog törléséről legkésőbb a társasház földhivatal által történő jogerős bejegyzését és a társasházi albetétek külön tulajdoni lapjának megnyitását követő 120 napon belül intézkednek, de legkésőbb 2019. december 31. napjáig tehermentesítik az ingatlant.

A bejelentő kifogásolta, hogy az adásvételi szerződésben tehermentes ingatlant kívánt megvásárolni, azonban használatbavételi engedély hiányában a tulajdonjogát az ingatlan-ed tulajdoni hányadára jegyezték be, majd a bejegyzést követően dr. közjegyző sz. végzésével megállapította, hogy panaszos jogutódként dologi kötelezetté vált.

A bejelentő előadta, hogy a lakás műszaki átadására 2018. július 20-án sor került, azonban a lakásból álló épületegyüttes használatbavételi engedéllyel a mai napig nem rendelkezik.

Előadta, hogy az adásvételi szerződést abban a tudatban írta alá, hogy a jelzálogjog törlésre kerül, mire a lakások albetétesítése megtörténik, de legkésőbb 2019. december 30-ig.

A bejelentő előadta továbbá, hogy mindkét eladó társaság ellen felszámolási eljárás indult.

Előadta, hogy véleménye szerint eljárás alá vont ügyvéd nem biztosította számára, mint ügyfele számára az adásvétel során vett ingatlan tehermentes megszerzését annak ellenére, hogy a teljes vételárat megfizette. Kifogásolta, hogy az adásvételi ügylet során nem a tulajdoni lapra bejegyzett Zrt. javára történt a vételár kifizetése, hanem egy másik jogi személy, az kapta a vételárat.

Bejelentésében kérte kárának megtérítését. A kár összegét 26.000.000,- Ft-ban jelölte meg.

A bejelentő mellékelte bejelentéséhez az ingatlan adásvételi előszerződését, az adásvételi szerződést, egy tényvázlat elnevezésű okiratot, ügyvédi letéti szerződést, 3 db. tulajdonjog bejegyzési engedélyt, a vételár kifizetéséről szóló számlákat és igazolásokat, illetve a közjegyző zálogkötelezett végzését.

Az előzetes vizsgálat elrendelése:

A fegyelmi biztos 2021. február 1. napján kelt határozatával előzetes vizsgálatot rendelt el. Az előzetes vizsgálat elrendeléséről szóló határozatot az eljárás alá vont ügyvéd a tértivevény tanúsága szerint 2021. március 4. napján vette át.

Dr. igazoló jelentése:

Dr. igazoló jelentését, valamint az ügyben keletkezett iratokat 2021. március 12. napján, elektronikus formában előterjesztette.

Az eljárás alá vont ügyvéd a beadványában előadta, hogy a szerződő felek a 2018. május 31. napján megkötött előszerződést nem előtte kötötték, valamint annak aláírásakor sem volt jelen. Előadta továbbá, hogy az előszerződést nem ő szerkesztette, annak tartalmáról és rendelkezéseiről csak a végleges adásvételi szerződés megkötését megelőzően szerzett tudomást.

Az eljárás alá vont ügyvéd felhívta a figyelmet arra a körülményre, hogy panaszos az előszerződés alapján az ingatlan vételárából 20.000.000,- Ft-ot már kifizetett az eladók részére.

Az eljárás alá vont ügyvéd a végleges adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban előadta, hogy a szerződő felek a szerződés aláírásának napján a szerződéstervezetet, valamint a kapcsolódó dokumentumokat átolvasták, továbbá eljárás alá vont ügyvéd tájékoztatta a feleket az ingatlan jogi helyzetéről, így arról is, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára aZrt. jogosult javára000.000,- Ft és járulékai erejéig bejegyzett egyetemleges zálogjog van bejegyezve. Eljárás alá vont ügyvéd kiemelte, hogy elhangzott a részéről olyan tájékoztatás, amely szerint a finanszírozó és a beruházó társaságok közötti jogvita miatt jogi garancia nem biztosítható a zálogjog törlésére. Előadta továbbá, hogy eladók kötelezettséget vállaltak arra, hogy legkésőbb 2019. december 31. napjáig tehermentesítik az ingatlant, amely kötelezettségvállalást a vevő elfogadott. Ezt követően írták alá felek a szerződést.

Az eljárás alá vont ügyvéd kiemelte, hogy az egyetemleges zálogjog léte az előszerződésben is rögzítésre került.

Az eljárás alá vont ügyvéd a vételár megfizetésével kapcsolatosan előadta, hogy a két eladó megállapodása alapján került meghatározásra a vételár teljesítésének helye, a vételár megfizetésének tényét utóbb egyik eladó sem vitatta.

Az eljárás alá vont ügyvéd álláspontja szerint az a tény nem róható a szerződést szerkesztő ügyvéd terhére, hogy az eladók nem tettek eleget a tehermentesítésre irányuló kötelezettségüknek.

Dr. előadta továbbá, hogy a vevő tulajdonjogának a-i belterület ... hrsz. alatti ingatlanra történő bejegyzésére azért nem kerülhetett sor, mert a társasház a mai napig nem került megalapításra. Az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg két különböző tartalmú bejegyzési engedély készült, ugyanis a szerződés megkötésekor még nem lehetett tudni, hogy melyik eladó lesz a tulajdonosa a megnyitásra kerülő albetétnek. Arra tekintettel, hogy az

eladók nem gondoskodtak a tehermentesítésről, a vevő tulajdonjogának bejegyzése ellehetetlenült, a korábbi tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet a..... Földhivatal elutasította. Az eljárás alá vont ügyvéd előadta, hogy a panaszos ezt követően a teljes vételárat megfizette az eladók részére és kifejezetten kérte a tulajdonjogának a tulajdoni hányadra történő bejegyzését.

Ezt követően került ismételt benyújtásra a Földhivatalba az eredeti adásvételi szerződés a 2019. augusztus 9. napján kelt tulajdonjog bejegyzési engedéllyel együtt. A panaszos tulajdonjogát a Földhivatal 2020. szeptember 11. napján, az azt terhelő zálogjoggal együtt bejegyezte.

Az eljárás alá vont ügyvéd hangsúlyozta, hogy a tehermentesítés késedelme nem az eljáró ügyvéd tevékenységének körébe tartozik, ez kizárólag az eladók kötelezettsége. Kiemelte, hogy az adásvételi szerződésben, valamint a tényvázlatban az eladói nyilatkozatok rögzítésre kerültek és ezekről a vevő megfelelő tájékoztatást kapott, amit el is fogadott. Az eljárás alá vont ügyvéd az igazoló jelentéséhez csatolta a két földhivatali határozatot, valamint a panaszos nyilatkozatát.

Fegyelmi eljárás kezdeményezése:

A fegyelmi biztos 2021. március 24. napján meghozott határozatával fegyelmi eljárást kezdeményezett, amelyben indítványozta, hogy a panaszolt ügyvéddel szemben 1 rb., az Üttv. 107. § a) pontjába ütköző szándékos fegyelmi vétség elkövetése miatt a Fegyelmi Tanács pénzbüntetést szabjon ki, valamint kötelezze az eljárás alá vont ügyvédet az eljárással okozott költségek megtérítésére.

A fegyelmi biztos a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában a tényállást az alábbiak szerint rögzítette:

Ahrsz-ú ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa a Zrt. volt a szerződések aláírásakor. Az iratokból kiderül, hogy a Zrt. szerződést kötött az Kft-vel ezen ingatlan eladásáról, tulajdonjog fenntartással. A vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba nem történt meg, ezt a tényt az eljárás alá vont ügyvéd tényvázlatban rögzítette, valamint azt is, hogy a két társaság az adásvételi szerződésük felbontásáról tárgyal.

A fegyelmi biztos rögzítette azt is, hogy az ingatlant terhelte a Zrt. 2.000.000.000,- Ft és járulékai erejéig bejegyzett egyetemes jelzálogjoga. Az iratok szerint a ...Zrt. nem teljesítette maradéktalanul az általa vállalt finanszírozást a Zrt. felé, ezért közöttük feltehetőleg jogvita támadt.

A fegyelmi biztos rögzítette, hogy a panaszos és az eljárás alá vont ügyvéd az adásvételi szerződés és egyéb iratok aláírásának időpontját és körülményeit egyezően adták elő.

A tehermentesítést illetően az ügyvédi közreműködés nélkül készült adásvételi előszerződés 4.) pontja akként rendelkezik, hogy „*Eladó vállalja, hogy jelen adásvételi előszerződésben rögzített vételárrészek megfizetését követően az utolsó vételárrész megfizetését megelőzően saját erőből az ingatlant tehermentesíti.*”

Az eljárás alá vont ügyvéd közreműködésével készült adásvételi szerződés 6.) pontja akként rendelkezik, hogy *„Eladók nyilatkoznak, hogy az előző pontban megjelölt jelzálogjog törléséről legkésőbb a társasház illetékes földhivatal által történő jogerős bejegyzését és a társasházi albetétek külön tulajdoni lapjának megnyitását követő 120 napon belül intézkedik, a tehermentesítés legkésőbb 2019. december 31. napjáig megtörténik.”*

A 2018. augusztus 3-án keltezett és szerződő felek, valamint eljárás alá vont ügyvéd által is aláírt tényvázlat elnevezésű okirat 10.) pontja a tehermentesítésről akként rendelkezik, hogy *„Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a társasház használatbavételi engedélyének megszerzését és a társasház bejegyzését követő 120 napon belül a lakást terhelő jelzálogjog törléséről intézkednek.”*

A fentiek alapján a fegyelmi biztos megállapította, hogy az adásvételi előszerződés, az adásvételi szerződés, illetve a tényvázlat három különböző módon határozza meg az ingatlan tehermentesítését.

Azon panaszosi kifogással kapcsolatban, miszerint a vételár részletek megfizetése nem a tulajdoni lapon tulajdonosként bejegyzett Zrt. javára történtek, a fegyelmi biztos megállapította, hogy az adásvételi szerződés 7.) pontja kimondja, hogy *„Eladók kijelentik, vevő pedig tudomásul veszi, hogy az ingatlan vételárának megfizetése csak és kizárólag az Kft. eladóBank Nyrt. által vezetett számú bankszámlájára való átutalással tekinthető teljesítettnek.”* Ugyanakkor az adásvételi szerződés 14.) pontjának második bekezdése kimondja, hogy *„A jelen adásvételi szerződéssel egyidejűleg kerül megfizetésre eladó I. – vagyis a Zrt. részére – Ft összeg második vételár rész jogcímén.”* A harmadik bekezdés akként rendelkezik, hogy a vevő a fennmaradó 1.600.000,- Ft harmadik és egyben utolsó vételár részét a vevő számlájáról kívánja megfizetni az eladó által megjelölt Kft. fenti számú bankszámlájára.

A panaszos tulajdoni illetőségének ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően jelzálogjog bejegyzéssel kapcsolatban a fegyelmi biztos megállapította, hogy dr. közjegyző által kiadott végzés szerint az eladó jogutódja az ingatlan vonatkozásában bejelentő, így a végzés dologi kötelezettként jelöli meg a panaszbejelentőt, mint az ingatlan 2260/200000-ed tulajdoni hányadának tulajdonosát. Végzésének indokolásában a közjegyző megállapította, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján mint dologi kötelezett az ingatlan tulajdoni hányadát adásvétel jogcímén szerezte meg, tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, így az ingatlanon a fennálló jelzálogjog jogosultja a mindenkori tulajdonossal szemben érvényesítheti igényét. Megállapította, hogy a bejelentő a Zrt. által biztosítékként lekötött ingatlan, mint zálogtárgy tulajdoni hányadát panaszbejelentő, mint vevő az ingatlan-nyilvántartásban a Zrt. jelzálogjogával terheltlen szerezte meg, így az adásvételi ügylet létrejöttékor tudomással bírt arról, hogy a követelés jogosultja a jelzálogjoggal terhelt ingatlanból kielégítést kereshet.

A fegyelmi biztos megállapította, hogy a panaszos már az előszerződés megkötésekor tudott az ingatlant terhelő zálogjogról, illetve az mind a végleges adásvételi szerződésben, mind pedig a tényvázlatban rögzítésre került, így e tekintetben a panaszos kellő tájékoztatást kapott.

A fegyelmi biztos megállapította továbbá, hogy kellő gondossággal járt el az eljárás alá vont ügyvéd, amikor az eladói oldalon fennálló, de teljesedésbe még nem ment adásvételi szerződésre tekintettel mindkét eladót ilyen minőségben rögzítette az adásvételi szerződésben és mindkét eladóval tulajdonjog bejegyzési engedélyt íratott alá a vevő tulajdonjogának

ingatlan-nyilvántartási bejegyzése biztosítása érdekében. Továbbá szintén helyesen járt el eljárás alá vont ügyvéd, hogy amikor a társasházi ingatlanra vonatkozó tulajdonjog bejegyzési kérelmét az eljáró földhivatal elutasította, akkor ezt követően az ingatlan egészéhez viszonyított megfelelő rész-tulajdoni illetőségre kérte a vevő tulajdonjogának bejegyzését. Ezen illetőségre vonatkozóan a tulajdonjog bejegyzése meg is történt, így került a bejelentő az ingatlan 2260/200000-ed tulajdoni illetőségének tulajdonosaként nyilvántartásba vételre.

A fegyelmi biztos rögzítette továbbá, hogy nem található ellentmondás a vételár megosztására vonatkozó bejelentői kifogással kapcsolatban sem. Eljárás alá vont ügyvéd generális szabályként rendelkezett arról, hogy melyik eladót illeti meg a vételár, azonban az eladók egymás között a vételárat jogosultak megosztani és megfelel a valóságnak az igazoló jelentésben foglalt azon észrevétel, hogy mindkét eladó saját kezéhez történő teljesítésként elfogadta a vevői kifizetést. Ezen túlmenően ugyancsak nem róható eljárás alá vont ügyvéd terhére az a tény, hogy dr. közjegyző végzésével bejegyeztette bejelentő tulajdoni illetőségére a Zrt-t megillető jelzálogjogot.

Mindezekkel szemben a fegyelmi biztos kiemelte azt a tényt, hogy a vevő a teljes jogügylet során tehermentes tulajdonjogot kívánt szerezni és e vevői szándék kiderül mind az előszerződésből, mind az adásvételi szerződésből, valamint a tényvázlatból is. A fegyelmi biztos álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd e tekintetben nem járt el kellő gondossággal, ugyanis semmilyen jogi konstrukciót nem dolgozott ki, amellyel biztosítani tudta volna a vevő tehermentes tulajdonszerzését. Álláspontja szerint e tekintetben nem helytálló az eljárás alá vont ügyvéd igazoló jelentésének azon kitétele, miszerint az eladók tehermentesítésre vonatkozó tevékenységének elmaradása nem róható fel az okiratot szerkesztő ügyvéd részére.

A fegyelmi biztos a határozatában hivatkozott az Üttv. 1. § (3) bekezdésére, valamint az Üttv. 42. § (4) bekezdésére. Álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd a fenti jogszabályhelyeken megjelölt kötelezettségének nem tett eleget azzal, hogy az ingatlanilletőség tehermentesítésére vonatkozóan nem tett olyan intézkedést, amely a szerződő felek által kívánt joghatást kiváltotta volna.

Indítványozta, hogy a Fegyelmi Tanács állapítsa meg, hogy eljárás alá vont ügyvéd 1 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el és ezért az Üttv. 108. § b) pontjában meghatározott pénzbírság fegyelmi büntetéssel sújtsa akként, hogy a kiszabandó pénzbírság a kiszabható fegyelmi büntetés középértékét ne haladja meg. Indítványozta továbbá eljárás alá vont ügyvéd köztelezését a kamarai költségátalány megfizetésére is.

Az eljárás alá vont ügyvéd a 2021. június 30. napján kelt beadványában indítványozta az eladó társaságok képviselőjének, meghallgatását, továbbá csatolt egy nyilatkozatot, amelyben is rögzíti, hogy eljárás alá vont ügyvéd milyen tájékoztatást nyújtott a jelzálogjoggal kapcsolatban a panaszosnak. A nyilatkozat rögzítette azt a megállapítást is, amely szerint elhangzott olyan tartalmú tájékoztatás az eljárás alá vont ügyvéd részéről, hogy a jelzálog jog törlésére jogilag végrehajtható garanciát nem lehet biztosítani.

Bizonyítási eljárás, fegyelmi tárgyalás:

A Fegyelmi Tanács 2021. július 8. napján tartott fegyelmi tárgyalást, amelyen mind panaszos, mind eljárás alá vont ügyvéd megjelent.

A fegyelmi tárgyaláson az eljárás alá vont ügyvéd nem ismerte el a fegyelmi felelősségét. Elmondta, hogy arra való tekintettel, hogy a panaszbejelentő már az előszerződés megkötésekor kifizette a vételár 80 %-át, már nem tudott olyan jogi konstrukciót alkotni, amellyel a tehermentességet el lehetett volna érni. Előadta továbbá, hogy az eladó cégekkel nem állt megbízási viszonyban, a..... Kft-vel volt egy rövid ideje megbízási szerződése. Elmondta, hogy korábban küldött egy tervezetet az eladó cégek részére, amelyet ők átdolgoztak és mintaként használtak.

Elmondta továbbá, hogy tudomással bír a panaszbejelentőhöz hasonló helyzetben lévő személyekről, valamint elmondta azt is, hogy minden olyan személy, aki már a felszámolást megelőzően kifizette a vételárat, birtokon belül van, így a panaszos is. Az eljárás alá vont ügyvéd előadta, hogy a társasház alapító okirat elkészítésére nem volt megbízása.

Az eljárás alá vont ügyvéd előadta, hogy a felek alkuja egyeztetésének az eredménye volt az, hogy három okiratban különbözőféleképpen került rögzítésre a tehermentesítés folyamata, valamint az, hogy a végleges adásvételi szerződésben végül 2019. december 31. napjában jelölték meg eladók a tehermentesítésre vállalt határidőt.

Az eljárás alá vont ügyvéd álláspontja szerint nem volt arra lehetőség, hogy az előszerződésben megjelölt 3.200.000,- Ft-os részösszeggel tehermentessé váljon a lakás. Ezen részösszeget nem az eljárás alá vont ügyvéd írta bele az előszerződésbe. Elmondta, hogy álláspontja szerint arra egyáltalán nem volt lehetőség, hogy bizonyos részösszeg kifizetésével egyedileg akár egyik, vagy akár másik lakás tehermentessé váljon. Kérdésre elmondta továbbá, hogy felvette a kapcsolatot a Zrt-vel és azt a választ kapta, hogy a teljes tartozás visszafizetésével lehet tehermentesíteni az ingatlant, rendelkezik erre vonatkozó dokumentumokkal, azonban ezeket nem csatolta be a jelen eljárásban. A.....Zrt. értékesítette az Kft-nek az ingatlant, a jelzálogjog már akkor szerepelt az ingatlanon, több ingatlan volt érintve, elmondása szerint ezt az okiratot az eljárás alá vont ügyvéd szerkesztette. Előadta, hogy ekkor felvette a kapcsolatot a Zrt-vel és ekkor válaszolták neki azt, hogy az egyetemleges jelzálogjog folytán csak egyszerre lehet teljesíteni és kifizetni a teljes tartozást.

Elmondta továbbá, hogy 2019-ben tájékoztatta a panaszost arról, hogy nem tud tehermentességért ügyvédként felelősséget vállalni, de még akkor 2019. decemberig az eladóknak nyitott volt a teljesítési, tehermentesítési határideje. Tájékoztatta arról is a bejelentőt szóban, hogy ha a javára megtörténik a tulajdonjog bejegyzés, attól az eladók felelőssége még fennáll és az eladók kötelesek tehermentesíteni az ingatlant. Tehát a második, 2019.augusztus 9-én kelt tulajdonjog bejegyzési engedéllynél tudta a panaszos, hogy nem tehermentesen kerül a nevére az osztatlan tulajdoni illetőség.

A fegyelmi tárgyaláson ... panaszos fenntartotta a bejelentését. Előadta, hogy a 26.000.000,- Ft vételárat kifizette, az ingatlanhányad tulajdonjoga bejegyzése megtörtént, a lakóépület feltüntetése még nem történt meg, a kulcsot átvette, de nem költözött be az ingatlanba, azt jelenleg bérbeadás útján hasznosítja. Álláspontja szerint az előszerződésben az került

rögzítésre, hogy az általa megvásárolni kívánt lakást 3.200.000,- Ft jelzálogjog terhelheti. Ezzel szemben a végleges adásvételi szerződésben már nem így került meghatározásra, ott már a teljes összeg szerepelt. Elmondta, hogy még a Zrt. volt az ingatlan-nyilvántartási tulajdonos, de az Kft. felé kellett a vételárat teljesíteni. Panaszos elmondta, hogy kapott tájékoztatást, a szerződést látta, elolvasta, ez valóban így szerepel a megkötött szerződésben. A szerződést abban a hitben, tudatban írta alá, hogy ugyan jelzálogjog van rajta, de per-, teher- igénymentes ingatlant fog megkapni, megszerezni legkésőbb 2019. december 31-ig.

Panaszos előadta, hogy hirdetés útján szerzett tudomást a társasházról. Elmondta továbbá, hogy az előszerződés készítésénél az eljárás alá vont ügyvéd nem vett részt. Tudomással bírt arról, hogy pénzügyi vita miatt nem történt meg a társasházzá alakítás. Elmondta, hogy alaprajz alapján választotta ki az általa megvásárolni kívánt lakást, az előszerződés megkötésekor ... ügyvezetővel tárgyalt. Elmondta, hogy tehermentes lakástulajdont kívánt szerezni, ezzel szemben jelenleg osztatlan közös tulajdonban szerzett részzilletőséget és a teher sorsa bizonytalan. Abban látja az eljárás alá vont ügyvéd a hibáját, hogy nem ügyvédi letét útján történt a teljesítés. Álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvédnek a vételárat ügyvédi letétbe kellett volna vennie annak érdekében, hogy a tehermentesítés megtörténjen. Állítása szerint az előszerződésben még csak eszmei 3.200.000,- Ft terhelte valamilyen megállapodás alapján ezt a konkrét lakásingatlant, az ügyvéd által szerkesztett végleges adásvételi szerződésben már a keretjelzálogjog szerepel. Előadta, hogy erről valóban kapott tájékoztatást, akkor megnyugtatták őt az eladó és az eljáró ügyvéd is, hogy legkésőbb 2019. december 31. napjáig tehermentesítésre kerül sor. Ezzel szemben a mai napig sincsen még társasházzá nyilvánítva és még mindig nincsen tehermentesítve az ingatlan.

Panaszos előadta, hogy utólag szerzett arról tudomást, hogy volt olyan, aki úgy vásárolta az ingatlant, hogy harmadik félként a hitelező Zrt. is szerepelt a szerződésben és aki a vételárat közvetlenül a Zrt. részére teljesítette, annak az esetében záradékolta aZrt. a szerződést, tehát tehermentesen szerezhet majd tulajdonjogot. A panaszos álláspontja szerint neki is a Zrt. felé kellett volna teljesíteni. Előadta, hogy a felszámoló felé bejelentést tett, ezzel kapcsolatosan további költségei merültek fel, valamint a Zrt-vel kapcsolatosan is jogvitája volt, amihez ügyvédet kellett fogadnia és aminek tetemes költségvonzata volt.

A panaszbejelentő kérte eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősségének megállapítását, annak érdekében, hogy az ügyvédi biztosítónál érvényesíthesse a kárigényét.

Kérdésre a panaszos előadta, hogy az eladókkal szemben semmilyen lépést nem tett, nem küldött az eladók felé felszólítást, egészen a felszámolási eljárás kezdetéig ő várt és nem intézett ezzel kapcsolatosan semmit. Tehát az eladóktól nem kérte, hogy tehermentesítsék az ingatlant.

Indítványok:

A fegyelmi biztos a végindítványában mindenben fenntartotta az írásbeli indítványában foglaltakat. Álláspontja szerint eljárás alá vont ügyvéd 1 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el, erre tekintettel indítványozta, hogy a Fegyelmi Tanács pénzbírság fegyelmi büntetéssel sújtsa az eljárás alá vont ügyvédet és kötelezze a 80.000,- Ft kamarai költségátalány megfizetésére.

Az eljárás alá vont ügyvéd a zárónyilatkozatában kérte az eljárás megszüntetését, fenntartotta az addig tett nyilatkozatait. Álláspontja szerint nem követett el fegyelmi vétséget és körültekintően, szakszerűen, az ügyfelek érdekében, kellő gondossággal járt el. Elmondta, hogy az ő érdekkörén kívül merült fel, hogy az eladó cégek nem tudták tehermentesíteni az ingatlant és ezért kérte az eljárás megszüntetését.

III. Tényállás

A Fegyelmi Tanács a bizonyítási eljárás eredményeként, a rendelkezésre álló okiratok, továbbá az eljárás alá vont ügyvéd és a tanúként meghallgatott bejelentő előadása alapján az alábbi tényállást állapítja meg:

K..... bejelentő a, 2018. május 31. napján kelt előszerződésben megállapodott a.....Zrt., valamint az Kft. eladókkal arról, hogy legkésőbb 2018. június 20. napjáig végleges adásvételi szerződést kötnek, amely szerint vevő megvásárolja a hrsz. alatti ingatlanon felépítésre kerülő szám alatti társasházi lakásingatlant 26.000.000,- Ft vételár ellenében. Az előszerződés preambulának 1. pontja rögzíti, hogy az ingatlant 2.300.000.000,- Ft és járulékai erejéig a Zrt. egyetemleges jelzálogjoga terheli, a 2. pont rögzíti, hogy az 1. pontban megjelölt jelzálogból az adásvétel tárgyát képező ingatlant együttműködési megállapodás alapján 3.200.000,- Ft terheli. A preambul 4. pontja a következők szerint rendelkezik: *„Eladó vállalja, hogy jelen adásvételi előszerződésben rögzített vételárrészek megfizetését követően az utolsó vételárrész megfizetését megelőzően saját erőből az ingatlant tehermentesíti.”* A bejelentő az előszerződés alapján megfizetett a vételárból az eladók részére 20.000.000,- Ft-ot.

Ezt követően a szerződő felek 2018. augusztus 3. napján végleges adásvételi szerződést kötöttek, amelyet az eljárás alá vont ügyvéd szerkesztett és látott el ellenjegyzéssel. A Preambulum 5. pontja tartalmazza, hogy az ingatlant a Zrt. jogosult javára 2.000.000.000,- Ft és járulékai erejéig bejegyzett egyetemleges jelzálogjog terheli. A tehermentesítést a 6. pont rögzíti az alábbiak szerint: *„Eladók nyilatkoznak, hogy az előző pontban megjelölt jelzálogjog törléséről legkésőbb a társasház illetékes földhivatal által történő jogerős bejegyzését és a társasházi albetétek külön tulajdoni lapjának megnyitását követő 120 napon belül intézkedik, a tehermentesítés legkésőbb 2019. december 31. napjáig megtörténik.”* A szerződés rögzítette, hogy vevő 2018. május 31. napján megfizetett átutalással 20.000.000,- Ft-ot, továbbá az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetésre kerül további 4.400.000,- Ft. A fennmaradó 1.600.000,- Ft összeget a vevő lakástakarék pénztári megtakarításból kívánta megfizetni. A szerződés rögzíti, hogy a lakás műszaki átadás-átvétele 2018. július 20. napján megtörtént. A szerződő felek a szerződésben a földhivatali eljárás függőben tartását kötötték ki a teljes vételár megfizetéséig, valamint a társasház bejegyzéséig. A szerződő felek a birtokba adásról akként rendelkeztek, hogy a birtokba adásra a vételár teljes összegének – az utolsó vételárrészlet kivételével – megfizetését követően kerül sor.

A szerződő felek a végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg tényvázlatot is aláírtak, amelyben szintén rögzítésre került az ingatlant terhelő zálogjog, továbbá a

tehermentesítésre vonatkozó rendelkezés a következők szerint került rögzítésre: „*Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a társasház használatbavételi engedélyének megszerzését és a társasház bejegyzését követő 120 napon belül a lakást terhelő jelzálogjog törléséről intézkednek.*”

A Járási Hivatal Földhivatali Osztálya az számú határozatával 2019.07.05. napján elutasította a vevő, bejelentő tulajdonjog bejegyzési kérelmét, mert lejárt a függőben tartás maximális törvényi határideje. Erre azért került sor, mert eladók még eddig az időpontig sem alapították meg a társasházat az adásvétel tárgyát képező ingatlanon. Ezt követően bejelentő 2019. augusztus 9. napján írásban nyilatkozott arról, hogy kéri a tulajdonjoga bejegyzését a hrsz-ú ingatlan 226/20.000 arányú tulajdoni hányadára, ugyanezen keltezéssel és ennek megfelelő tartalommal az eljárás alá vont ügyvéd új tulajdonjog bejegyzési engedélyt is készített. Ezt követően a Földhivatal a számú határozatával 2020.09.11. napján bejegyezte a bejelentő tulajdonjogát a hrsz-ú ingatlan 2260/200000. tulajdoni hányadára.

Az ingatlan tehermentesítésére az adásvételi szerződésben megjelölt határidőn belül, illetőleg ... bejelentése megtételéig sem került sor. Az eladó cégek időközben felszámolás alá kerültek. ... bejelentő az ingatlant birtokba vette, azt bérbeadás útján hasznosítja.

IV. Bizonyítékok értékelése

A Fegyelmi Tanács a tényállást az ügyben keletkezett dokumentumok, a panaszos, valamint az eljárás alá vont ügyvéd által becsatolt iratok, továbbá a fegyelmi tárgyaláson szóban előadott nyilatkozatok alapján állapította meg. További bizonyítási indítvány hiányában a Fegyelmi Tanács a rendelkezésre álló adatok alapján vizsgálta az eljárás alá vont ügyvéd felelősségét.

A Fegyelmi Tanács a rendelkezésre álló nem vitatott okiratokra való tekintettel nem látta szükségesnek az eladók törvényes képviselőjének, ügyvezetőjének a meghallgatását, így ezen bizonyítási indítványnak a Fegyelmi Tanács nem adott helyt. Az eladók képviselőjének nyilatkozatában foglaltakat a Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az eljárásban beszerzett egyéb iratok is tartalmazzák.

A bejelentő az eljárás alá vont ügyvéd eljárását, valamint az általa szerkesztett okiratot több ponton is sérelmezte, azonban ezen kifogások többsége, mint alaptalan kifogás tekintetében a fegyelmi biztos nem tett indítványt, így azokat a Fegyelmi Tanács sem vizsgálta. A Fegyelmi Tanácsnak a panaszbeadvány ingatlan tehermentesítésével kapcsolatos kifogásával összefüggésben kellett állást foglalnia.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd kellő mértékű tájékoztatást nyújtott a bejelentőnek az ingatlant terhelő zálogjoggal kapcsolatban. A zálogjog létre történő utalás mind az adásvételi szerződésben, mind pedig a tényvázlatban rögzítésre került. A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint kiemelt jelentőséggel bír az a körülmény, hogy az előszerződés megkötésében nem működött közre az eljárás alá vont ügyvéd, illetőleg az, hogy a vevő az előszerződés alapján kifizetett a 26.000.000.- Ft vételárból 20.000.000,- Ft-ot.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvédnek - miután a szerződő felek az ismert tartalommal kötöttek előszerződést - már nem volt más választása, mint hogy a felek megállapodása alapján megszerkessze a végleges adásvételi szerződést. Az a körülmény, hogy utóbb az eladó nem teljesítette a szerződésben vállalt kötelezettségét, nem róható az eljárás alá vont ügyvéd terhére. Mint ahogyan az eladóknak felróható okból nem került sor a társasház bejegyzésére sem, amely szintén nem róható az eljárás alá vont ügyvéd terhére.

Az adott körülmények között, a már megkötött előszerződés mellett utólag nem megállapítható, hogy az eljárás alá vont ügyvéd milyen más jogi konstrukciót választhatott volna, hiszen az előszerződés tartalmára is figyelemmel, nem volt elvárható az eladóktól az, hogy egy számukra hátrányosabb konstrukcióba beleegyezzenek.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint nem tartozik a fegyelmi eljárás kereteibe annak megállapítása, hogy jogkérdésben helyes döntést hozott-e eljárás alá vont ügyvéd, amikor kérte a panaszos tulajdonjogának a rész tulajdoni hányadra történő bejegyzését a földhivataltól, ugyanis az ennek alapjául szolgáló okiratok aláírásakor még nem volt tudható az, hogy az eladók egyáltalán nem fognak eleget tenni a szerződésben vállalt tehermentesítési kötelezettségeiknek, valamint hogy az eladókkal szemben felszámolási eljárás fog indulni.

A tehermentesítéssel összefüggésben az eljárás alá vont ügyvéd maga is előadta, hogy a Zrt. tájékoztatása alapján kizárólag a teljes összeg visszafizetésével lett volna tehermentesíthető az ingatlan.

A Fegyelmi Tanács kiemeli, hogy az ügyvédi megbízási szerződés gondossági kötelelem, így a megbízott kötelezettsége a lehető legnagyobb gondossággal való eljárásra terjed ki. A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd az adott körülmények között kellő gondossággal járt el, a kockázatokról tájékoztatta a bejelentőt, az eladók szerződésszegéséért pedig nem felel.

A Fegyelmi Tanács a panaszbejelentő terhére róta a panaszos azon mulasztását, hogy semmilyen módon nem hívta fel a szerződés teljesítésére az eladókat, hanem kizárólag az eljárás alá vont ügyvéd felelősségbiztosítójától kíván kártérítésben részesülni. A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint a fegyelmi eljárás során indokolt esetben a Fegyelmi Tanács feladata az eljárás alá vont ügyvéd bizonyos szintű megóvása is az olyan bejelentői igényekkel szemben, amelyeket a Fegyelmi Tanács nem talál megalapozottnak.

A Fegyelmi Tanács a tényállás és a bizonyítékok értékelése alapján megállapította, hogy a fegyelmi biztos indítványa alaptalan és az eljárás alá vont ügyvéd kérelme alapos. Az eljárás alá vont ügyvéd nem valósított meg fegyelmi vétséget, ezért a Fegyelmi Tanács a fegyelmi eljárást megszüntette.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 1. § (3) bekezdése kimondja, hogy *az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint a jogszabályok megtartásával kell gyakorolnia.*

Az Üttv. az okiratszerkesztésről az alábbiakat írja elő:

42. § (1) Az ügyvédaz ügyfél jognyilatkozatáról okiratot szerkeszthet.

(3) Az ügyvéd, köteles megtagadni az okiratszerkesztést, ha az akaratnyilvánítás jogszabályba ütközik vagy jogszabály megkerülésére irányul.

(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.

(5) Az ügyvéd az ügyfél által előadott tényeket teljes körűnek, pontosnak és valószínűnek 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.

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

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd eleget tett ezen előírásoknak, az elvárható gondossággal járt el az okiratszerkesztéskor.

A 42.§ (3) bekezdésére figyelemmel rögzíti a Fegyelmi Tanács, hogy amikor a „végleges” adásvételi szerződést okiratba foglalta, akkor nem volt lehetősége az okiratszerkesztés magtagadására, hiszen az előszerződés megkötésekor a vételárnak 80 %-a már kiegyenlítésre került. Erre tekintettel az ügyfelek által előadott tényeket teljes körűnek, pontosnak és valószínűnek fogadhatta el, a (6) bekezdésre figyelemmel pedig kellő tájékoztatást nyújtott a kockázatokról, mint ahogyan azt a tényvázlat is és maga a szerződés is tartalmazza.

A (4) bekezdésben foglaltakra rögzíti a Fegyelmi Tanács, hogy a szerződés a joghatás kiváltására alkalmas volt. Ügyvédi letéttel történő teljesítésre nem volt lehetőség, mert a vételár nagyobb része az előszerződés megkötésekor kiegyenlítésre került, és a letéttel történő teljesítést a felek a szerződés megkötésekor nem is kérték. A későbbi eladói magatartás nem róható fel az eljárás alá vont ügyvédnek. A vevő kérésére a tulajdonjog bejegyzés megtörtént, a vevő a lakásingatlan birtokba vette. Az eladók szerződést szegő magatartásáért az eljárás alá vont ügyvéd nem felelős. A felszámolási eljárás útján várhatóan tehermentesítésre kerül az ingatlan.

Az Üttv. 107. § a fegyelmi vétségről a következőket tartalmazza:

107.§ 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 köteleességét szándékosan vagy gondatlanságból megszegi, vagy

b) ügyvédi tevékenységen kívüli szándékos vagy gondatlan magatartásával az ügyvédi hivatás tekintélyét súlyosan veszélyezteti.

A Fegyelmi Tanács megállapította, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a tevékenységét az ügyfelektől kapott megbízás alapján, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően gyakorolta, részéről szabályszegés, mulasztás nem történt, ezért az Üttv. 131. § (3) bekezdés b) pontja alapján a vele szemben indult a fegyelmi eljárást megszüntette.

A Fegyelmi Tanács az Üttv. 142. § (2) bekezdésében foglaltak alapján, figyelemmel az eljárás megszüntetésére, az eljárás alá vont ügyvédet nem kötelezte az eljárási költség megtérítésére.

A fegyelmi tanács határozata elleni fellebbezési jog az Üttv. 135. §-án alapszik.

135. § (1) Az elsőfokú fegyelmi tanács határozata ellen az eljárás alá vont személy és a fegyelmi biztos a másodfokú fegyelmi tanácshoz fellebbezhet.

(2) A területi kamara elnöke a fegyelmi biztost a fellebbezés előterjesztésére utasíthatja.

(3) A fellebbezést az elsőfokú határozat kézbesítésétől számított tizenöt napon belül az elsőfokú fegyelmi tanácsnál kell benyújtani, és elő kell terjeszteni a fellebbezés indokait is.

(4) A fellebbezésben akkor lehet új tényre vagy bizonyítékra hivatkozni, ha a fellebbező az elsőfokú eljárásban arra önhibáján kívül nem hivatkozott.

(5) A fellebbezés a határozat végrehajtására halasztó hatályú.

(6) Az elsőfokú fegyelmi tanács a fellebbezési határidő lejártá után a fellebbezést és az ügy iratait nyolc napon belül megküldi az országos fegyelmi bizottság elnöke részére.

Tájékoztatás:

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

A fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI. 26.) MÜK szabályzat (a továbbiakban: FESZ) 42.7. pontja alapján 2021. január 1-től az Üttv. 144. § (4) bekezdése és a FESZ 6.1. pontja értelmében az aktív kamarai tagok és nyilvántartottak számára valamennyi fegyelmi ügyben kötelező az elektronikus kapcsolattartás. Ennek megfelelően az aktív kamarai tagok és nyilvántartottak kizárólag elektronikus úton nyújthatják be fellebbezésüket. A postai úton vagy elektronikus levélben megküldött irat nem minősül joghatályos előterjesztésnek.

A fellebbezést az elsőfokú fegyelmi bizottság útján kell előterjeszteni a <https://epapir.gov.hu/> szolgáltatáson keresztül úgy, hogy a „CÍMZETT” mezőben annak a regionális fegyelmi bizottsághoz tartozó területi ügyvédi kamaráját kell kiválasztani, ahol a fegyelmi eljárást lefolytatták. A benyújtáshoz részletes segítséget talál a <https://www.muk.hu/fegyelmi-ugyseged> oldalon.

Alkalmazott jogszabályok:

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény

Az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat

A fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI. 26.) MÜK szabályzat

Kihirdetve: Budapest, 2021. július 8. napján

Írásba foglalva 2021. július 21. napján.

Pest Megyei Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa

Záradék: A határozat 2021. szeptember 28. napján jogerős.