

**Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: **2022. F. 112/4.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa dr. [...] ügyvéd által képviselt **dr. [név1]** budapesti ügyvéd és **dr. [név2]** budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a 2022. év március hó 21. napján megtartott nem nyilvános tárgyaláson zárt ülésben meghozta és kihirdette az alábbi

f e g y e l m i h a t á r o z a t o t :

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy **[név1]** és **[név2]** eljárás alá vont ügyvédek nem követtek el fegyelmi vétséget, ezért a fegyelmi eljárást **megszünteti**.

Az eljárás során felmerült költséget a Budapesti Ügyvédi Kamara viseli.

I n d o k o l á s :

A bejelentés és az előzetes vizsgálat:

T.A. és B.K. bejelentők beadvánnyal fordultak a Budapesti Ügyvédi Kamarához, amelyben eljárás alá vont ügyvédek ügyvédi tevékenységét kifogásolták.

Az előzetes vizsgálati eljárás elrendelését követően **[név2]** eljárás alá vont ügyvéd a felhívásra igazoló jelentést terjesztett elő és csatolta az ügyre vonatkozó iratait. **[név1]** eljárás alá vont ügyvéd is előterjesztette igazoló jelentését és csatolta az ügyre vonatkozó iratait.

A bejelentők három hangfelvételt csatoltak az iratokhoz, amely dr. **[név2]** részére megküldésre került (érintettsége okán), de arra az eljárás alá vont ügyvéd nem tett észrevételt.

Az előzetes vizsgálat eredményeként a fegyelmi biztos határozatával megállapította, hogy **[név1]** és **[név2]** ügyvédekkel szemben fegyelmi vétség gyanúja nem állapítható meg, ezért az előzetes vizsgálat megszüntetéséről határozott.

A határozat ellen a Bejelentők kifogást terjesztettek elő.

A Magyar Ügyvédi Kamara országos vezető fegyelmi főbiztosa a fegyelmi eljárás kezdeményezésére utasította a fegyelmi biztost. Álláspontja szerint a fegyelmi biztosnak vizsgálnia kellett volna a Bejelentők által csatolt hangfelvételeket, azok a bizonyítékok köréből nem rekeszthetőek ki.

A fegyelmi biztos a megszüntető határozatát visszavonta és fegyelmi eljárást kezdeményezett az eljárás alá vont ügyvédekkel szemben.

A fegyelmi biztos határozatában kifejtett álláspontja szerint a bejelentés részben megalapozott az alábbiak szerint:

A rendelkezésre álló iratok adatai alapján alapos a gyanúja annak, hogy **[név2]** eljárás alá vont ügyvéd a szerződés szerkesztése során, míg **[név1]** eljárás alá vont ügyvéd a bejelentők elállítását követő eljárása során az Üttv. 107. § a) pontjában meghatározott, 1-1-rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követtek el. Figyelemmel az utasításhoz kötöttség elvére, az iratok gyanút megalapozó adatai az országos vezető fegyelmi főbiztos utasítása alapján konkrétabban nem jelölhetők meg.

A Fegyelmi Tanács tárgyalás tartott, amelyen szabályszerű idézésre megjelentek eljárás alá vont ügyvédek, valamint szabályszerű idézés ellenére nem jelentek meg a Bejelentők. Az eljárás alá vont ügyvédek a tárgyaláson nyilatkozatot tettek.

Tényállás:

B.K. és T.A. eladók, valamint T.-né D.Zs. és T.Zs.Cs. vevők megegyeztek a Budapest ... hrsz. alatti ingatlan adásvételében. Az adásvételi szerződést [név1] ügyvéd készítette elő, s előzetesen megküldte az eladóknak. Az adásvétel megkötésének napjára [név1] ügyvéd megbetegedett, így a vevők felkérése alapján [név2] ügyvéd vállalta a jogi közreműködést. A már előkészített szerződés tervezetét az okiratszerkesztői meggyőződése alapján módosította, majd a véglegesített szerződést az eladók és a vevők – [név2] ügyvéd ellenjegyzése mellett – 2021. január 5-én megkötötték. A vevők a szerződés létrejöttékor foglalót fizettek az eladóknak, s vállalták, hogy a fennmaradó vételárat 2021. március 5. napjáig megfizetik. A vevők a szerződésbe foglaltnak tájékoztatták az eladókat, hogy hátralékos vételárat részben a családok otthonteremtési kedvezményéből, részben pedig bankhitelből kívánják megfizetni. A felek megállapodtak abban, hogy az ingatlanügyi hatóságtól kérik a tulajdonjog bejegyzési eljárás 6 hónapos időtartamú függőben tartását. [név2] ügyvéd az eladókkal kötött letéti szerződés alapján a bejegyzési engedélyüket letétbe vette, s a tulajdonjog bejegyzési kérelmet az ingatlanügyi hatósághoz benyújtotta.

Az eladók a 2021. március 6-án kelt nyilatkozatukban, a vételárhátralék fizetési határidő 2021. március 5-i, teljesítés nélküli lejárására hivatkozva az adásvételi szerződéstől elálltak. Kérték a tulajdonjog bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási kérelem visszavonását, s [név2] ügyvédtől a bejegyzési engedély visszaadását.

[név2] ügyvéd a 2021. március 10-i levelében tájékoztatta az eladókat, hogy a vevők az elállás jogszerűségét vitatják, a szerződés megszűnése nem igazolt kétséget kizáróan, így a jogvita lezárásáig a tulajdonjog bejegyzési engedélyt nem áll módjában kiadni.

Az ingatlanügyi hatóság a 2021. július 12-én kelt határozatával a tulajdonjog bejegyzési kérelmet elutasította, mivel a tulajdonjog bejegyzési kérelem benyújtásának határideje 2021. július 7-én eredménytelenül lejárt.

A vevők jogi képviselőjében [név1] ügyvéd a peres eljárás elkerülése, az adásvételi ügylet teljesevé érdekében kezdeményezte az eladók együttműködését, a szerződés módosítását, és ebben a tárgyban levelezést folytatott az eladókkal, akik a megegyezéstől elzárkóztak.

A vevők 2021. június 8-i keltezéssel keresetlevelet terjesztettek elő a Törvényszéken az eladók ellen. A Törvényszék végzése alapján, 2021. augusztus 18-i keltezéssel benyújtott ismételt keresetükben a vevők kérték az eladók kötelezését az adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségük teljesítésére. Kérték a perindítás tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését is.

A vevők 2021. június 18-án a perbeli képviselőjükkel, 2021. június 25-én pedig az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselőjükkel [név1] ügyvédet bízták meg.

T.-né D.Zs. jogi képviselőjében [név1] ügyvéd 2021. június 28-án tulajdonjog bejegyzésének függőben tartása iránti kérelmet terjesztett elő. Az ingatlanügyi hatóság végzésével a kérelmet tulajdonjog-bejegyzési kérelemként értékelve, elrendelte az eljárás 2021. december 28-ig történő függőben tartását.

Az eljárás alá vont ügyvédek nyilatkozata:

[név2] eljárás alá vont ügyvéd a vizsgálati szakban úgy nyilatkozott, hogy miután a megbízott [név1] ügyvéd megbetegedett, 2021. január 5-én az ő ügyvédi közreműködésével jött létre a felek között az adásvételi szerződés. A kolléga a már előkészített szerződés tervezetét megküldte, amelyet a jogi álláspontja szerint néhány pontban megváltoztatott. A felek átolvasás után írták alá az adásvételt.

A vevők jelezték, hogy két hitelt kívánnak felvenni, és ezt az eladók nem kifogásolták. Ezt követően az eladók tájékoztatták, hogy a szerződéstől elálltak, és kérték a letétbe vett bejegyzési engedélyük visszaadását. A válaszelevelében tudatta, hogy tudomása szerint a vevők pert kívánnak indítani az elállás jogellenessége miatt, és a jogvita jogerős lezárásáig senkinek nem adhatja ki a letétet. Az ingatlanügyi hatóság a vevők tulajdonjog bejegyzési kérelmét elutasította, mivel a bejegyzési engedély 6 hónap alatt nem került benyújtásra. Észrevételezte, hogy a bejelentők nem jelölték meg, hogy az adásvétel során végzett tevékenységének melyik elemét kifogásolják, és a bejelentés valójában a szerződés megszűnésének körülményeivel foglalkozik. Kérte az eljárás megszüntetését.

[név1] eljárás alá vont ügyvéd a vizsgálati szakban előadta, hogy a bejelentők, valamint T.-né D.Zs. és T.Zs.Cs. vevők 2021. január 5-én adásvételi szerződést kötöttek. Miután a vevők a vételár egy részét hitelből, illetve a családok otthoneremtési kedvezményének igénybevételével kívánták fedezni, a bejelentők eladóként vállalták, hogy megteszik azokat a jognyilatkozatokat, amelyeket a folyósítás feltételeként a hitelező bank meghatároz. A vevők március 5-én, még a vételárfizetési határidőn belül tájékoztatták az eladókat, hogy a bank a hitel nyújtásához további nyilatkozatot kér. Kezdetben együttműködési szándékot mutattak, majd 2021. március 6-án arra hivatkozással, hogy a vételár határidőben történő megfizetésére nem került sor, elálltak a szerződéstől. A vevők az elállás jogellenessége miatt pert indítottak a bejelentők ellen. A perfeljegyzés elrendelésére még nem került sor, és tartani lehetett attól, hogy a bejelentők másnak eladják az ingatlant, így T.-né D.Zs. ingatlan-nyilvántartási kérelmet nyújtott be, kezdeményezve az eljárás további 6 hónapos függőben tartását. Miután az ingatlanügyi hatóság tájékoztatta, hogy az eljárásban a jogi képviselő kötelező, a kérelmező megbízást adott az eljárására. Álláspontja szerint fegyelmi vétséget nem követett el, az ügyfele érdekét tartotta szem előtt.

A fegyelmi tárgyaláson az eljárás alá vont ügyvédek fegyelmi felelősségüket továbbra sem ismerték el.

[név1] eljárás alá vont ügyvéd a tárgyaláson előadta, hogy a Bejelentők T.-né D.Zs. vevőt jelentették fel, ő nem kapott semmilyen büntető idézést, nem hallgatták meg. Előadta továbbá, hogy időközben az alperesekkel szembeni személyes ellentét okán megszüntette T.-né D.Zs.-val és T.Zs.Cs.-vel a megbízást, és folyamatban van másodfokon az ügy.

A fegyelmi biztos végindítványa:

A fegyelmi biztos a fegyelmi tárgyaláson előterjesztett végindítványában előadta, hogy a jogvita elbírálása bírósági hatáskör. Okiratszerkesztés, mint fegyelmi vétség miatt kellett volna vizsgáldni, de álláspontja szerint az országos fegyelmi főbiztos nem adott értékelhető utasítást, hogy mi az alapos gyanú, tehát úgy kellett eljárást kezdeményeznie, hogy az eljárás alá vont ügyvédeknek olyannal szemben kell védekezniük, amit nem ismernek.

Ezek a hangfelvételek engedély nélkül készültek, azonban a fegyelmi biztos alapos gyanút ezek tartalma alapján sem látott, így eleget tett az előírásnak azzal, hogy elrendelte az eljárást, de csak eddig kötött az utasítás, és mivel nincs több adat, nem állapítható meg a fegyelmi felelősség, így az eljárás megszüntetését kéri.

A fegyelmi tanács döntése:

Az eljárás alá vont ügyvédek a sérelmezett magatartást 2021 évben valósították meg, tehát az ezen elkövetési magatartás miatt alkalmazott jogszabályok: az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat (a továbbiakban: ÜESZ), az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.), valamint a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI.26.) MÜK szabályzat (a továbbiakban: FESZ).

Az Üttv. 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 kötelességét szándékosan vagy gondatlanságból megszegi.

A Fegyelmi Tanácsnak azt kellett elbírálnia, hogy az eljárás alá vont ügyvédek megsértettek-e jogszabályi és etikai előírást, és ezzel megvalósított-e az Üttv. 107.§ a) pontjában megfogalmazottakat kimerítő magatartást.

1.

A Fegyelmi Tanács tényként állapította meg, hogy a Bejelentők [név2] ügyvéd okiratszerkesztői, illetve letétkezelői tevékenységét illetően konkrét kifogást nem támasztottak, általánosságban hivatkoztak arra, hogy az adásvételi szerződés nem megfelelő, hiteligénylés alapjául nem fogadható el. Egyetlen értelmezhető kifogásként a fizetési ütemezés szabályozásának hiányára utaltak.

A Fegyelmi Tanács ezzel szemben azt állapította meg, hogy [név2] ügyvéd által véglegesített és ellenjegyzett adásvételi szerződés a jogszabályi követelményeknek megfelelt, a célzott joghatás kiváltására alkalmas volt. A vételár kifizetésének feltételrendszerét a felek akarata határozza meg azzal, hogy hitel igénybevétele esetén figyelemmel kell lenniük a hitelező hitelnyújtási feltételeire. A felek abban állapodtak meg, hogy a foglalón felüli vételárrészt a vevők CSOK és kölcsön igénybevételeivel fizetik meg 2021. március 5-éig, következésképpen a szerződés egyértelműen szabályozta a fizetés ütemezését, a vevők teljesítésének határidejét.

A letét visszaadásának megtagadása során is jogszerűen járt el [név2] ügyvéd, mivel a Ptk. 6:364. § (2) bekezdéséből következően a letéti szerződést a bejelentők, mint letevők a vevők hozzájárulásával mondhatták csak fel. Az adásvételi szerződéstől való elállásuk a letéti szerződés fennmaradását tehát nem érintette, mivel a felmondáshoz, a letét visszaadásához a vevők – az elállás jogszerűségének vitatása okán – nem járultak hozzá. A Ptk. 6:364. § (2) bekezdésének rendelkezését – [név2] ügyvédnek küldött 2021. március 11-i levelükből megállapíthatóan - a bejelentők is ismerték.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint a Bejelentők által csatolt hangfelvételek nem tartalmaznak olyan bizonyítékot, amely a fentiekkel ellentétes tényeket igazolna, támasztana alá.

2.

A Bejelentők [név1] ügyvédet érintően sérelmes nyomásgyakorlásnak tekintették, hogy a vevők jogi képviseletében eljáró annak érdekében, hogy a felek az adásvételi szerződésük teljesevése érdekében együttműködjenek, és a per elkerülhető legyen.

A Fegyelmi Tanács tényként állapította meg, hogy [név1] közreműködött a felek közötti adásvételi ügylet előkészítésében. Nem volt azonban olyan tényállítás, hogy [név1] ügyvéd a bejelentők megbízása alapján járt el az okirattervezet szerkesztése során, viszont a bejelentők nyilatkoztak arról, hogy az általa szerkesztett szerződés tervezetét megküldte annak érdekében, hogy ügyvéddel ellenőriztessék.

Ezen adatok alapján nem volt megállapítható, hogy az adásvételben részes felek közös megbízása alapján készítette az adásvétel tervezetét [név1] ügyvéd, következésképpen nem ütközött korlátozásba, hogy az adásvételből származó jogvita kialakulását követően elvállalja a vevők jogi képviselőjét a Bejelentőkkel szemben.

[név1] ügyvédnek a per elkerülését célzó, peren kívül eljárása sem ütközött hivatásrendi normába. Azt a legitím célt szolgálta, hogy a felek egyezzenek meg a lejárt teljesítési határidő meghosszabbításában, és így biztosítsák a kölcsön folyósításának feltételét.

Az eladók nem voltak kötelesek az ajánlat elfogadására, és nem is fogadták el, ez azonban nyilvánvalóan nem teszi jogellenessé a megegyezést célzó jogi képviselői tevékenységet.

Megbízásánál fogva [név1] eljárta annak érdekében is, hogy a tulajdonjog bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás függőben tartása fennmaradjon. Az ingatlanügyi hatóság a kérelemnek helyt adott. Az ingatlanügyi hatóság hatáskörét a kamara nem vonhatja el, így nem vizsgálhatja, és nem bírálhatja felül a kérelem, illetve a hatósági intézkedés jogszerűségét.

A Fegyelmi Tanács által megállapított tényállás szerint az eljárás alá vont ügyvédek nem követtek el fegyelmi vétséget, ezért az eljárást az Üttv. 131. § (3) bekezdés b.) pontja alapján megszüntette.

A fentieket figyelembe véve az eljárás alá vont ügyvédek ügyvédi tevékenységük gyakorlása során sem jogszabályban, sem pedig az etikai szabályzatban meghatározott kötelességüket nem szegték meg, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint határozott a Fegyelmi Tanács.

A Fegyelmi Tanács határozata 2022. május 27. napján jogerős.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2022. F. 112.)