



DEBRECENI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG
Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Ügyvédi Kamarai Fegyelmi Tanácsa
5000 Szolnok, Arany János u. 16.
Tel: (56) 475-704; E-mail: kamara@uk-szolnok.hu

Ügyszám: DRFB-4/2022. (Szol.32/2021)

A Debreceni Regionális Fegyelmi Bizottság Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kamarai Fegyelmi Tanácsa (5000 Szolnok, Arany János utca 16., a továbbiakban: Fegyelmi Tanács) a **[ELJÁRÁS ALÁ VONT ÜGYVÉD]** ügyvéd ellen **[PANASZOS 1]** és **[PANASZOS 2]** bejelentése alapján indult fegyelmi eljárásban a **2022. március 8.** napján megtartott tárgyaláson meghozta, majd kihirdette az alábbi

fegyelmi határozatot:

A Fegyelmi Tanács **[ELJÁRÁS ALÁ VONT ÜGYVÉD]** [...] eljárás alá vont ügyvéd ellen folyamatban lévő **fegyelmi eljárást** (mivel az eljárás alá vont ügyvéd nem követett el fegyelmi vétséget) **megszünteti**.

Az eljárás során felmerült költséget, a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Ügyvédi Kamara viseli.

A határozat ellen annak kézhezvételétől számított 15 napon belül az eljárás alá vont személy, jogi képviselője, valamint a fegyelmi biztos az Országos Fegyelmi Bizottsághoz (1054 Budapest, Szalay u. 7.) címzett, de a Fegyelmi Tanácshoz benyújtott, indoklással ellátott fellebbezéssel élhet. Ha a fellebbezést papír alapon terjesztik elő, azt 2 eredeti példányban kell benyújtani. A fellebbezésben új tényre, bizonyítékra akkor lehet hivatkozni, ha a fellebbező arra az elsőfokú eljárásban önhibáján kívül nem hivatkozott. A fellebbezésnek a határozat végrehajtására halasztó hatálya van.

Indokolás

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

I.

Eljárás alá vont ügyvéd személyi körülményeire vonatkozó adatok

[...]

II.

A fegyelmi eljárás adatai, rendelkezésre álló bizonyítékok

[PANASZOS 1] és **[PANASZOS 2]** bejelentők 2021. november 3. napján tettek bejelentést a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Ügyvédi Kamara részére, melyben eljárás alá vont ügyvéd kötelezettségességét kifogásolták.

A bejelentők a panaszukban (1. számú irat) előadták, hogy a **[INGATLAN 1]**. sz. alatt található belterületi ingatlan 8/28-8/28-ad tulajdonukban volt, míg a fennmaradó hányad **[TULAJDONOSTÁRS 1]** és **[TULAJDONOSTÁRS 2]** tulajdonát képezte. Az ingatlan használata meg volt osztva akként, hogy a ház egyik részét **[TULAJDONOSTÁRSOK]**, míg a maradék részét panaszosok használták. 2020. február végén **[TULAJDONOSTÁRS 2]** telefonon kereste őket, hogy lemondanak-e az elővásárlási jogról és tájékoztatta őket, hogy **[ELJÁRÁS ALÁ VONT ÜGYVÉD]** készíti el az iratokat, nekik csak bemenni

szükséges. Ők vállalták, hogy aláírják a lemondó nyilatkozatot, tekintettel arra, hogy nem akarták megvásárolni az ingatlant. Ehhez képest álláspontjuk szerint az ügyvéd olyan papírt iratot velük alá, amiben meghatalmazták [TULAJDONOSTÁRS 1]t, hogy az ő földterületeket is eladja. Őket erről az eljáró ügyvéd nem tájékoztatta. Mindvégig csak arról volt szó, hogy az elővásárlási jogukról mondanak csak le. Véletlenül tudták meg azt, hogy az egész ingatlant értékesítették. Ekkor felvették a kapcsolatot [TULAJDONOSTÁRS 1]nal és feleségével, akik szintén meglepődtek, mert ők sem tudták, hogy a teljes ingatlan értékesítésre került. Amikor ez kiderült, őket részarányosan [TULAJDONOSTÁRS 2] kifizette, 4.000.000.-Ft-ot kaptak. Az ingatlanosok szerint a teljes ingatlan 22.000.000,- Ft-ot ér, tehát gyakorlatilag a vevők ingyen jutottak a területhez. A bejelentéshez csatolásra került a [PANASZOS 1] és [PANASZOS 2] által Szolnokon, 2020. március 5. napján aláírt nyilatkozat, mely nyilatkozatban elismerték, hogy a [INGATLAN 1] hrsz. alatti ingatlan 8/28-8/28-ad arányú tulajdonukat képezi. Elismerték, hogy tisztában vannak az 1981-ben kelt adásvételi szerződéssel, azzal, hogy az ingatlanon található lakóház és gazdasági épület tulajdonjoga [TULAJDONOSTÁRS 1] és neje tulajdonosokat kizárólagosan illeti. Nyilatkoztak arról, hogy tudomással bírnak, hogy [TULAJDONOSTÁRS 1] és neje át kívánják ruházni a tulajdonjogukat harmadik személy részére, de a jogügylet teljesítéséhez szükséges az egész ingatlan tulajdonjogának átruházása, hiszen a CSOK igénylés szempontjából erre szükség van. Ezek ismeretében nyilatkozattevők aláírásukkal kijelentették, hogy a fenti jogügylet minden feltételtől mentesen hozzájárulnak, vállalják, hogy az adásvételi szerződést aláírják és rögzítik azt, hogy a szerződés aláírására [TULAJDONOSTÁRS 1] tulajdonost teljeskörűen meghatalmazzák. Nyilatkoztak arról, hogy a jognyilatkozatok a valóságnak megfelelnek, azok befolyásmentes akaratukat tükrözik, továbbá arról, hogy okiratszerkesztő ügyvéd valamennyi jogról, kötelezettségéről és annak joghatásáról tájékoztatást adott. Csatolásra került továbbá a Szolnokon 2020. március 5. napján, [PANASZOS 2] és [PANASZOS 1] által adott meghatalmazás, amelyben mindkettőjük [TULAJDONOSTÁRS 1] tulajdonost hatalmazza meg a [INGATLAN 1] hrsz. alatti ingatlan értékesítési eljárásában. Csatolásra került a Szolnokon 2020. június 11. napján kelt adásvételi szerződés, amelyet [TULAJDONOSTÁRS 1], [TULAJDONOSTÁRS 1]né, mint eladók, illetve [PANASZOS 1] és [PANASZOS 2] eladó képviseletében [TULAJDONOSTÁRS 1], mint meghatalmazott és [VEVŐ] vevő írtak alá. Csatoltak továbbá egy 1988. januárjában kelt adásvételi szerződést. Csatolásra került a [TULAJDONOSTÁRS 1] és neje, illetve a panaszosok között 2021. augusztus 24. napján létrejött egyezség. Az egyezség 2. oldalának 1. pontjában a felek egybehangzóan rögzítik, hogy az adásvételi szerződés és azzal kapcsolatos minden okirat érvényesen és hatályosan létrejött. Annak megkötése során [TULAJDONOSTÁRS 1] mind [PANASZOS 1], mind pedig [PANASZOS 2] érvényes meghatalmazással alapján a meghatalmazók tudtával és beleegyezésével ügyleti akaratuknak megfelelően járt el.

A vezető fegyelmi biztos 2021. november 10. napján elrendelte az előzetes vizsgálatot (2. számú irat). A kamara tájékoztatta a bejelentőket az előzetes vizsgálat elrendeléséről (3-4. sz. irat).

Az eljárás alá vont ügyvéd a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Ügyvédi Kamarához 2021. november 9. napján beadott igazoló jelentésében (5. sz. irat) előadta, hogy [PANASZOS 1] és [PANASZOS 2] 2021. május 4. napján kelt levelükkel keresték meg az irodáját, ahol előadták már a panaszukat, hogy a tulajdonjoguk törlésre került, bár sem értékesítési, sem ajándékozási szándékuk nem volt. Álláspontja szerint a bejelentésük teljes mértékben megalapozatlan, a bejelentők eltérően nyilatkoztak minden egyes alkalommal. A jogügylet előzményeként előadja, hogy [VEVŐ] kereste, hogy ingatlant szeretnének vásárolni. A vevővel történő egyeztetést követően [TULAJDONOSTÁRS 2] megkereste és előadta, hogy hogyan alakul az ingatlan tulajdoni, illetve használati viszonyai. Tulajdoni lapot lekért és megkapta a korábbi 1981-es adásvételi szerződést is, valamint az ahhoz kapcsolódó bejegyző határozatot. Tájékoztatta [TULAJDONOSTÁRS 1]nét, hogy a tulajdoni lap nem követi le az 1981-es szerződést. Tájékoztatta továbbá az ügyfeleket arról, hogy a CSOK kedvezmény keretében kizárólag támogatott személyek

szerezhetnek tulajdont. Kérte [TULAJDONOSTÁRS 1]nét, hogy vegye fel a kapcsolatot [PANASZOS 1]al és [PANASZOS 2]tel. Ezt követően egy közös időpontot egyeztettek. 2020. március 5. napján megjelent az irodájában [TULAJDONOSTÁRS 1], [TULAJDONOSTÁRS 1]né, [PANASZOS 1] és [PANASZOS 2]. Ekkor ismételten tájékoztatta őket a jogi helyzetről. A panaszosok jelezték, hogy aláírják az értékesítéshez szükséges okiratot, nem akarnak semmilyen akadályt az elé gördíteni, hogy értékesítésre kerüljön az ingatlan. A tulajdonostársak mindvégig tudomással bírtak arról, hogy az egész ingatlan értékesítésre kerül. Ekkor került aláírásra a nyilatkozat, illetőleg a meghatalmazás. Álláspontja szerint a bejelentésben tett nyilatkozataik teljes mértékben megalapozatlanok és nem a valóságot tükrözik. A panaszosok pontosan tudták, hogy milyen okiratot írnak alá, tisztában voltak a szerződéskötés menetével, egyértelmű volt az ügyleti akaratuk, amelyet a 2021. augusztusában aláírt egyezségben is egyértelműen és vitathatatlanul elismernek. Kijelenti, hogy az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, legjobb tudása szerint a jogszabályok megtartásával gyakorolta és valamennyi erre vonatkozó szabályzatot betartott. Az igazoló jelentéséhez csatolta az adásvételi szerződést, amely 2020. március 6. napján kelt, csatolta a 2020. június 11. napján kelt adásvételi szerződést, csatolta a Szolnokon, 1981. évben kelt szerződést, csatolta az adásvételi szerződés módosítását, amely 2020. június 31. napján kelt, csatolta a 2020. március 6. napján kelt bejegyzési engedélyt, csatolta a 2020. június 11. napján kelt bejegyzési engedélyt, a 2020. 06. 10. napján kelt adásvételi szerződés felbontását, az ingatlanra vonatkozó Energetikai tanúsítvány első oldalát, az 1981-es tulajdonjog bejegyzési határozatot, a panaszosok által 2020. március 5. napján aláírt meghatalmazásokat, valamint nyilatkozatokat, az ingatlanra vonatkozó 2020. március 6. napján kelt ingatlan nyilvántartási kérelmet, az ingatlanra vonatkozó 2020. június 17. napján kelt ingatlan nyilvántartási kérelmeket (ezen a napon kettő kérelem került benyújtásra, az egyik a szerződés felbontására vonatkozó kérelem, a másik az új szerződés benyújtására vonatkozóan) 2020. augusztus 21. napján kelt ingatlan nyilvántartási kérelmet, a 2020. március 6. napján kelt letéti szerződést, a 2020. június 11. napján kelt letéti szerződést, valamint az [ÜGYVÉD 2] ügyvéd által részére megküldött és 2021. május 4. napján kelt szerződést. Csatolta továbbá a 2020. augusztus 13. napján az eladók által kelt nyilatkozatot, melyben az eladók, valamint [TULAJDONOSTÁRS 1] meghatalmazott által képviselt [PANASZOS 1] és [PANASZOS 2] nyilatkozzák, hogy részükre a teljes vételár megfizetésre került. Csatolásra került 3 darab tulajdoni lap, csatolásra került az eljárás alá vont ügyvédnek az [ÜGYVÉD 2] ügyvéd részére küldött válaszlevél, földhivatali határozat.

Ezt követően a vezető fegyelmi biztos 2020. november 30. napján kelt levelében (6. sz. irat) megkereste a panaszosokat, melyben feltette számukra a kérdést, hogy a 2021. augusztus 17. napján kelt egyezség megfelel-e az akaratuknak. A panaszosok képviseletében [PANASZOS 2] válaszolt a 2021. december 8-án érkezett levelében (7. sz. irat), melyben előadta, hogy az egyezséget úgy kell értelmezni, hogy ők [TULAJDONOSTÁRS 1]nal és [TULAJDONOSTÁRS 1]néval szemben nem kívánnak további követelést érvényesíteni, tekintettel arra, hogy szerintük ők is megtévesztésre kerültek.

Ezen válaszlevelet a vezető fegyelmi biztos 2022. január 20. napján kelt tájékoztatásában (8. sz. irat) megküldte eljárás alá vont ügyvéd részére azzal a felhívással, hogy arra 8 napon belül észrevételt tegyen. Egyúttal ugyanezen a napon felhívást intézett a panaszosok részére, mivel személyes meghallgatásukat látta szükségesnek (9. sz. irat).

2022. január 14. napján érkezett meg panaszos észrevétele (10. sz. irat), melyben a korábbi beadványaiban foglaltakat fenntartotta.

2022. január 17-én került sor a panaszosok személyes meghallgatására. [PANASZOS 2] bejelentő meghallgatása során elismerte (11. sz. jegyzőkönyv), hogy valamennyi iraton az ő aláírása szerepel. Ő abban a tudatban írta alá, hogy az elővásárlási jogáról mondd le, nem olvasta el az „adásvételi szerződést”,

ő megbízott az ügyvédben. Az egyezséget [TULAJDONOSTÁRS 1]nal és [TULAJDONOSTÁRS 2]val kötötték, nem az ügyvéddel. Az ügyvéddel szemben nem mondanak le semmiről. Az eljárás alá vont ügyvéd szóban mindig másként tájékoztatta, mint ami le van írva. Abban a hiszemben írta alá az „adásvételi szerződést”, hogy az elővásárlási jogáról mond le.

[PANASZOS 1] bejelentő (12. sz. jegyzőkönyv) előadta, hogy az „adásvételi szerződést 2020. június 11-én abban a hiszemben írta alá, hogy csak az elővásárlási jogunkról szól”. Teljesen értelmetlen és életszerűtlen lenne szerinte az, hogy ellenszolgáltatás nélkül írja alá az adásvételi szerződést. Azért fordult az ügyvédi kamarához, mert más ügyvédekkel folytattak egyeztetést, és megtévesztették őket. Úgy érzi, hogy őt átverték és emiatt fordultak az ügyvédi kamarához.

Ezen a napon került sor a személyesen megjelent [PANASZOSOK ÉDESANYJA]né tanú meghallgatására is (13. sz. irat). Elmondta, hogy őt keresték fel [TULAJDONOSTÁRSOK] azzal, hogy el akarják adni az ingatlant, de nekik, illetve a gyerekeiknek elővásárlási joguk van és ezzel kapcsolatban nyilatkozni kell. Ők mondták, hogy adják el nyugodtan a részüket, nem kívánják gyakorolni az elővásárlási jogot, erről írásban is hajlandóak voltak lemondani. [TULAJDONOSTÁRSOK] azt mondták, hogy elkészíti az ügyvéd úr a nyilatkozatot, csak be kell menni aláírni. Ilyen előzmények után került sor a „2020. június 11-i szerződés aláírására”, amiről azt gondolták, hogy csupán az elővásárlási jogukról lemondás érdekében készült és ezért írták alá a fiai őket. [TULAJDONOSTÁRSOK]kal szemben kártalanítási igényük nincsen.

A meghallgatásukról készült jegyzőkönyveket vezető fegyelmi biztos megküldte az eljárás alá vont ügyvédnek (14. sz. irat), melyben felhívta észrevételei megtételére. [ELJÁRÁS ALÁ VONT ÜGYVÉD] 2022. január 25-én tette meg az észrevételeit (15. sz. irat), melyben előadta, hogy fenntartja a korábbi álláspontját, a szükséges tájékoztatást megadta, azt még írásba is foglalta. [PANASZOS 2]tel telefonon nem tartották a kapcsolatot és folyamatosan azt nyilatkozták, hogy el se olvasták, hogy mit írnak alá.

A fegyelmi biztos 2022. január 26. napján kelt határozatával (16. sz. irat) a panaszolt ügyvéd ellen fegyelmi eljárást kezdeményezett. Álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd olyan okiratot szerkesztett, amiből nem tűnik ki, hogy az ingatlan 16/28-ad hányadának tulajdonosi jogaival mi történik, nem tartalmazza az okirat azt sem, hogy a bejelentők a vételárból nem kapnak sem azt, hogy miért nem kapnak. Eljárás alá vont ügyvéd ezen magatartásának következtében fennáll egy rendbeli súlyosan gondatlan fegyelmi vétség gyanúja.

A fegyelmi biztos 2022. január 26. napján kelt határozatával (16. sz. irat) a panaszolt ügyvéd ellen fegyelmi eljárást kezdeményezett. Álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd olyan okiratot szerkesztett, amiből nem tűnik ki, hogy az ingatlan 16/28-ad hányadának tulajdonosi jogaival mi történik, nem tartalmazza az okirat azt sem, hogy a bejelentők a vételárból nem kapnak, sem azt, hogy miért nem kapnak. Eljárás alá vont ügyvéd ezen magatartásának következtében fennáll egy rendbeli súlyosan gondatlan fegyelmi vétség gyanúja. Fegyelmi biztos a bejelentőket tájékoztatta a fegyelmi eljárás megindulásáról (17-18. sz. irat). A 19. számú irat az eljárás alá vont ügyvéd adatlapja.

Debreceni Regionális Fegyelmi Bizottság a 2022. február 1. napján kelt döntésével kijelölte a fegyelmi tanácsot. A fegyelmi tanács tárgyalást tűzött, melyre idézésre került tanúként [VEVŐ], [TULAJDONOSTÁRS 1], [PANASZOSOK ÉDESANYJA]né. [PANASZOS 1] bejelentő és [PANASZOS 2] bejelentő, valamint eljárás alá vont ügyvéd (iratok 21.-25. sz. iratok).

Ezt követően eljárás alá vont ügyvéd bizonyítási indítványként előterjesztette, hogy [VEVŐ 2]át a fegyelmi tanács hallgassa meg. (26. sz. irat). 27. sz. alatt érkezett be [TULAJDONOSTÁRS 1] és [TULAJDONOSTÁRS 2] képviseletében a lányuk [TULAJDONOSTÁRSOK LÁNYA] kérelme, miszerint a tárgyaláson érdemben tanúként a szülei nem tudnak részt venni, mert rendkívül rossz egészségügyi állapotban vannak, az egészségük folyamatosan romlik. Mindaz után, amit a szülei leírtak az ügyvédi kamarának panasz formájában fenntartják. [PANASZOSOK]kal elrendezték a jogi ügyüket, nem tudnak és nem képesek érdemben tanúvallomást tenni. (27. sz. irat).

A fegyelmi tanács 2022. március 8. napján 11 órakor tartott tárgyaláson a jelen ügghöz egyesítette a [TULAJDONOSTÁRS 1] és [TULAJDONOSTÁRS 2] által előterjesztett panasz iratait, amely korábban 25/2021. számon volt folyamatban. [TULAJDONOSTÁRS 1] és [TULAJDONOSTÁRS 2] ezen eljárásban hivatkoztak arra, hogy a szolnoki ingatlan eladására kizárólag saját tulajdoni hányaduk tekintetében került sor, tudomásuk szerint [PANASZOS 1] és [PANASZOS 2] nem kívánta eladni az ingatlant. Az sem szóban, sem írásban nem merült fel külön. Ezért nem értik, hogy az eljárás alá vont ügyvédnek miért kellett az egész ingatlant áruba bocsájtani. Ők nem voltak tudomással arról, hogy más ingatlanát adják el. Bejelentésüket [TULAJDONOSTÁRS 1] és [TULAJDONOSTÁRS 2] visszavonták tekintettel arra, hogy megegyezés született az eljárás alá vont ügyvéd, a panaszosok és közöttük.

A fegyelmi tárgyaláson a fegyelmi biztos fenntartotta a korábban megtett indítványait. Előadta, hogy nem került tisztázásra az épület és a telkek sorsa, valamint az épület és a telkek aránya egymással szemben. A közös tulajdonban álló ingatlan ellenére nem került sor a vételár megosztására. Eljárás alá vont ügyvéd fenntartotta a korábbi álláspontját. Elmondta, hogy az aláírás előtt minden felet összehívott, hogy tisztázzák a helyzetet, mert a tulajdoni lap nem követte le a 1981-es szerződés szerinti megállapodást. Elmondta, hogy a vételár megosztása nyilvánvalóan aránytalan volt. A [TULAJDONOSTÁRSOK]nak volt egy nagyobb területe, illetve a felépítménye, azonban a kisebb rész, az erdő volt, a [PANASZOSOK]é. Emiatt a [TULAJDONOSTÁRSOK]é viselt nagyobb értéket. A [TULAJDONOSTÁRSOK] is jelezte, hogy az a méltányos, ha nem a tulajdoni lap szerinti hányadok szerint lesznek megosztva a vételárak, hanem a [TULAJDONOSTÁRSOK] a [PANASZOSOK]nak egy meghatározott értéket juttat. Akkor abban maradtak, hogy nem kívánják ezzel az időt húzni a felek és a meghatalmazást aláírták. Pont emiatt került rögzítésre, hogy [TULAJDONOSTÁRS 1] a pénz átételére jogosult, hogy utóbb a felek elszámolhassanak a vételár tekintetében. Ez a [PANASZOSOK]nak is megfelelt, azt mondták, hogy majd megegyeznek Pista bácsival. Az adásvételi szerződést azért nem lehetett a meghatalmazások aláírásnak napjára szervezni, mert a szerződés aláírása előtt az eladói oldalon minden kérdést az ügyvéd tisztázni szeretett volna, s minden papír aláírására sort szeretett volna keríteni, hogy a tényleges aláíráskor már ezzel nem legyen gond. Eljáró ügyvéd előadja, hogy azért nem rendelkezett a szerződésben a vételár megosztásáról, mert akkor még a felek nem döntöttek el, csak abban értettek egyet, hogy nem a tulajdoni arányok tekintetében kerül sor a felosztásra, viszont tekintettel arra, hogy bank vett részt a jogügyletben, banki kölcsön folyósítása történt, így pontosan kellett a szerződésben megjelölni a vételár folyósításának a számlaszámát és a helyét. Mind a négy eladó részére megfelelő tájékoztatást adott valamennyi szerződés és irat vonatkozásában. Később értesült róla, amikor [ÜGYVÉD 2] ügyvédnek megkereste, hogy a panaszosok azt állítják, hogy nem írtak alá meghatalmazást és el sem olvasták az okiratokat. Először azt állították, hogy nem írtak alá meghatalmazást, utána pedig amikor bemutatta nekik az iratot, azt mondták, hogy ők azt nem is olvasták el. Megjegyzi, hogy a bankban [ÜGYINTÉZŐ] ügyintézővel és a fiókvezetőjével is beszélt és ezt az ügyletet nem lehetett másként megoldani, mivel a hátsó telekrésznek, ami a panaszosok tulajdonát képezte, nem volt külön bejárata, így a vevőknek átjárást kvázi szolgalmat kellett volna adni panaszosoknak, amit ők egyrészt nem szerettek volna, másrészt pedig a kölcsönnek is akadálya lett volna.

[PANASZOS 2] panaszos előadta a következőket. A [TULAJDONOSTÁRSÁK] felhívta az édesanyját, hogy kívánnak-e élni elővásárlási jogukkal. Az édesanyja megkérdezte, és azt mondta a panaszos, hogy nem tervezi, tehát lemond az elővásárlási jogáról. Utána az édesanyja felhívta, hogy el kell menni az ügyvédhez megadta a dátumot és az időt, majd megjelentek a testvérével, bementek és aláírták. Az gondolták, hogy ez egy rutin folyamat. Volt ott rajtuk kívül egy úriember, de úgy tudja, hogy az nem a [TULAJDONOSTÁRS 1] volt, bár [TULAJDONOSTÁRSÁK]kal személyesen 20 évvel ezelőtt gyermekként találkozott. Az ügyvédi irodában az ügyvéd elmondta, hogy lemondunk az elővásárlási jogról, ő ebben a hitben volt. Nem volt szó arról, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházására kerül sor. Akkor szembesültek az egészszel amikor egy ismerősének mondták, hogy eladták a telket. Nyilatkozza azt, hogy ez az ő hibája volt, mert amit kapott papírt egyrészt nem olvasta el, másrészt megtehetette volna, hogy elkérje a papírt és megmutatja a saját ügyvédjének, aki átnézi és rögtön rájön, hogy miről van szó. Elmondja, hogy ő volt naív, mert azt hitte, hogy ez egy rendes ügy lesz, hiszékeny volt. A 2020. március 5-én kelt egy darab meghatalmazást és egy darab nyilatkozatot nem olvasta át. Ismét elmondja, hogy naív volt, egy ügyvéd intézett mindent eddigi élete során, nagyon meg volt a bizalma mindenkivel szemben és elmondja, hogy 20-25 éve volt a telken utoljára, azóta külföldön is volt. Az ingatlanon volt egy épület, ami a [TULAJDONOSTÁRSÁK]é volt. Miután megtudták, hogy az ingatlant értékesítették, felvette a kapcsolatot az ügyvéd barátjával, aki azt mondta, hogy elég viccesen van megírva, aztán egy másik jogászhoz ment, aki végül elirányította ügyvédnőhöz. ügyvédnő pedig azt mondta, hogy jogilag nem így szokták megfogalmazni a szerződést az ügyvédek. Hangsúlyozza a panaszos, hogy ő nem ért a joghoz, csak azt mondja, amit neki mondtak. Az ügyvédnő felvette a kapcsolatot az eljárás alá vont ügyvéddel és [TULAJDONOSTÁRSÁK]kal. Úgy gondolja, hogy az ügyvéd nem helyesen járt el, nem úgy járt el ahogy elvárható. Nem tudja, hogy [TULAJDONOSTÁRSÁK] benne voltak vagy nem voltak benne, de később megállapodást kötöttek. Ezt az egyezséget az ügyvédnő készítette, amelyet 2021. augusztus 17-én írtak alá Szolnokon, ezt ő elolvasta, de nem tudja, hogy a „minden okirat érvényesen, hatályosan létrejött” és az, hogy „érvényes meghatalmazás alapján meghatalmazó tudtával, beleegyezésével ügyleti akaratuknak megfelelően járt el” kifejezések mit jelentenek, ezzel kapcsolatban az ügyvédnőt kellene megkérdezni. Ő annyit mondott az ügyvédnőnek, hogy csak olyan papírt ír alá, ami nem akadályozza, hogy a kamarához forduljon ebben az ügyben. Hangsúlyozza, hogy nem csak pénzről, hanem elvi dolgokról van szó, azt akarja, hogy más ne járjon így ahogy ő. Elmondja, hogy magánvállalkozó, cselekvőképességében nem korlátozott, gondnokság alá nincs helyezve.

[PANASZOS 1] panaszos előadta, hogy az ügyvédi irodában az iratok aláírásakor 2021. március 5-én öten voltak, de [TULAJDONOSTÁRSÁK] nem voltak ott. Azért jelentek meg, hogy az elővásárlási jogról lemondjanak. Úgy emlékszik, hogy egy iratot írtak alá, amelynek a megnevezése az volt, hogy Földterület elővásárlási jogról való lemondás. Az iratokat nem olvasták el, azt gondolja, hogy ez hiba volt. Nem volt a szándéka, hogy az ingatlant értékesítsék. Körülbelül tavaly derült ki, hogy probléma van ezzel az iratokkal. Régebben járt ott, a telek meg volt osztva, az utcafront volt a [TULAJDONOSTÁRSÁK]é, ők azt használták és át kellett menni [TULAJDONOSTÁRSÁK]on ahhoz, hogy be tudjanak menni a saját részükre. Ezt követően kompenzáció történt [TULAJDONOSTÁRSÁK] részéről. 2-2.000.000,- Ftot kaptak és aláírták, hogy más követelésük nincsen. Az [ÜGYVÉD 2] ügyvédnő által szerkesztett megállapodást elolvasták és akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták. Az arra vonatkozó kérdésre, hogy mint jelent az, hogy „minden okirat érvényesen és hatályosan létrejött a jogügylet kapcsán” továbbá azt, hogy „érvényes meghatalmazás alapján a meghatalmazott tudtával és beleegyezésével ügyleti akaratuknak megfelelően járt el” a panaszos érdemi választ nem ad. Előadja, hogy a végzettsége vasúti közlekedési üzemmérnök, cselekvőképessége korlátozás alatt nincs, gondnokság alatt nem áll. Elmondja, hogy egy idősebb úr is volt jelen az aláírásakor 2021. márciusában. 65-70 év körüli, nem mutatkozott be. Az eljárás alá vont ügyvéd nem olvasta fel a dokumentumokat és nem mondta, hogy mi az, amit aláírnak. Megjegyzi, hogy azzal a tudattal mentek, hogy ez egy elővásárlás és megbízott az ügyvédben. Kérdésre, hogy mi az az

elővásárlási jog, annyit mondott „hát jó kérdés, mi az elővásárlási jog, ezt nem tudom”. Az eljáró ügyvéd nem tájékoztatt róla és nem is kérte meg. A kérdésre, hogy miért kell egyáltalán ilyen papírt aláírni, hogy „elővásárlási jogról lemondás” azt a választ adja, hogy nem tartanak igényt a földterületre. Visszakérdésre, hogy a „földterületre nem tartanak igényt?”, azt a választ adja, hogy az „elővásárlási jogára”. Kérdésre, hogy mennyiért lehetne gyakorolni az elővásárlási jogot a tanú azt nyilatkozta, hogy azt hiszi erről nem volt szó.

[VEVŐ] tanú elmondja, hogy már néhány éve nézegették a házakat. Egy idő után az interneten találtak erre az ingatlanra. A hirdetésben 2500 m² terület került meghirdetésre, de a valóságban 4216 m² volt. [TULAJDONOSTÁRS 1]nal és nevével vették fel a kapcsolatot. Ők azt mondták, hogy 2500 m² az ingatlan. Az ingatlan úgy lett 4200 m², hogy az első szerződés után időközben kiderült, hogy maga az ügylet nem működőképes a hitel miatt. Emiatt felbontották, módosították és időközben került fel a [PANASZOSOK] a neve. Ezt [TULAJDONOSTÁRSOK] nem említették az idején. Utána mondta az ügyvéd, hogy [TULAJDONOSTÁRSOK] azt a tájékoztatást adták neki, hogy [PANASZOSOK] már több, mint 20 éve nem foglalkoznak az erdővel és elképzelhető, hogy nem tartanak rá igényt. Utána [TULAJDONOSTÁRS 1] került meghatalmazásra, hogy a [PANASZOSOK]nak eljárhat a nevében és akkor az derült ki, hogy a [PANASZOSOK] lemondott a tulajdonjogáról. Velük személyesen nem találkozott, csak [TULAJDONOSTÁRS 1] és [TULAJDONOSTÁRS 1]néval. [TULAJDONOSTÁRS 1] kapott meghatalmazást, mert a panaszosok ezzel nem kívántak foglalkozni. [TULAJDONOSTÁRS 1] csak annyit mondott, hogy a panaszosok erre az ingatlanra nem tartanak igényt. Ügyvéd úr minden esetben, az első szerződéskötés, a felbontás, a második szerződéskötés és a módosítás esetében is felolvasta a szerződést. [TULAJDONOSTÁRS 1] és [TULAJDONOSTÁRS 2]nem jelezte, hogy a szerződésben problémás megállapítások lennének, amikor odaértek, hogy meghatalmazottként kell aláírni a szerződéseket. [TULAJDONOSTÁRSOK] azt mondták, hogy 18-20 éve nem foglalkoznak [PANASZOSOK] ezzel a területtel, számukra lényegtelen.

Fegyelmi biztos a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként végindítványában a fegyelmi eljárás kezdeményezéséről szóló határozatában írt álláspontját fenntartotta, kérte a fegyelmi vétség megállapítását és méltányos büntetés kiszabását. Az eljárás alá vont ügyvéd végfelfelzólalását nem kívánt tenni.

Ezt követően fegyelmi tanács elnöke zárt tanácskozás után meghozta az elnök kihirdette és szóban megindokolta a fegyelmi határozatot.

III. Tényállás

A fegyelmi tanács a rendelkezésre álló okiratok, továbbá az eljárás alá vont volt ügyvéd, a tanúként meghallgatott bejelentők és tanúként meghallgatott személyek előadása alapján az alábbi tényállást állapítja meg.

[VEVŐ] és neje ingatlant szeretett volna vásárolni, amikor az ingatlan hirdetésekben rátaláltak [TULAJDONOSTÁRS 1] és [TULAJDONOSTÁRS 2] hirdetésére. Az ingatlan vásárlása kapcsán CSOK hitelt szerettek volna igénybe venni. Az okiratok elkészítésével megbízták eljárás alá vont ügyvédet.

Eljárás alá vont ügyvéd lekérte az ingatlan tulajdoni lapját, valamint beszerezte az 1981. január 4. napján kelt adásvételi szerződést, amellyel [TULAJDONOSTÁRS 1] és [TULAJDONOSTÁRS 2]eladók az ingatlant megvásárolták. Beszerezte továbbá az ezt bejegyző határozatot. A tulajdoni lap és az adásvételi szerződés összehasonlításával megállapításra került az, hogy az adásvételi szerződésben szereplő használati

megosztást és használati viszonyokat nem megfelelően tartalmazza az ingatlan nyilvántartás. A tulajdoni lapból nem állapítható meg a felek közötti megosztás és az, hogy maga az ingatlanon lévő felülepítmény kinek a tulajdonában és használatában áll.

Ezt követően 2021. március 5. napján az eljárás alá vont ügyvédnél megjelent az ingatlan valamennyi tulajdonosa, ahol a következő okiratokat írták alá. [PANASZOS 2] és [PANASZOS 1] panaszos aláírt és eljárás alá vont ügyvéd ellenjegyzett azonos tartalmú nyilatkozatot, mely alapján a szolnoki belterület 11692. hrsz. alatti ingatlan 8/28-8/28-ad arányú tulajdonukat képezi. Elismerik, hogy az ingatlanon található lakóház és gazdasági épület tulajdonjoga [TULAJDONOSTÁRS 1] és [TULAJDONOSTÁRS 2] tulajdonát képezi és ezt el is ismerik. Nyilatkozzák, hogy tudomással bírnak arról, hogy [TULAJDONOSTÁRS 1] és [TULAJDONOSTÁRS 2] a lakóházat és a gazdasági épületet értékesíteni kívánja adásvétel jogcímén. Jogügylet teljesítéséhez szükséges az egész ingatlan tulajdonjogának az átruházása, ugyanis az ingatlanban a támogatásra vonatkozó rendelkezés szerint kizárólag a támogatott személy rendelkezhet tulajdonjoggal. Kijelentik, hogy ezen jogügyletbe hozzájárulnak és vállalják, hogy az adásvételi szerződést aláírják, a tulajdonrészt átruházzák. Már itt nyilatkozzák, hogy ezen aláírásra [TULAJDONOSTÁRS 1] fogják meghatalmazni. Kijelentik, hogy ez a nyilatkozat valóságnak megfelel, befolyásmentes akaratukat tükrözi. Valamennyi jogról, kötelezettségről, jog hatásáról az eljáró ügyvéd tájékoztatást adott.

Ezen a napon aláírásra került két darab meghatalmazás, amellyel panaszosok meghatalmazták [TULAJDONOSTÁRS 1]t a szerződés nevükben történő aláírására teljes jogkörrel és valamennyi ehhez kapcsolódó cselekmény foganatosítására, átvételére. Ezt követően a felek 2020. március 6. napján aláírták az adásvételi szerződést és a kapcsolódó mellékleteit, melyek alapján valamennyi eladó értékesítette [VEVŐ] és [VEVŐ 2] a részére az kizárólagos tulajdonjogát.

A szerződő felek az adásvételi szerződés 2020. június 10. napján felbontották tekintettel arra, hogy az OTP Bank Nyrt.-nél a lakáshitel igénylése a vevőknek nem vezetett eredményre. 2021. június 11. napján a felek újabb adásvételi szerződést kötöttek, melyben vevőként már kizárólag [VEVŐ] szerepel. Az önerő módosítására tekintettel a felek 2020. július 31. napján az adásvételi szerződést módosították. Ezt követően eladók eljárás alá vont ügyvéd előtt 2020. augusztus 13. napján azt a nyilatkozatot tették, hogy részükre a teljes vételár megfizetésre került, ezért kérték, hogy a bejegyzési engedélyt az eljáró ügyvéd az illetékes Földhivatali Főosztályhoz nyújtsa be.

Eladók között egyezség jött létre, melyet [PANASZOS 1] és [PANASZOS 2] Szolnokon, 2021. augusztus 17. napján írt alá és [ÜGYVÉD 2] ellenjegyzett, míg [TULAJDONOSTÁRS 1]t képviseletében és [TULAJDONOSTÁRS 2] képviseletében lányuk, [TULAJDONOSTÁRSOK LÁNYA] írta alá az egyezséget Győrben 2021. augusztus 21. napján és [ÜGYVÉD 3] ügyvéd ellenjegyezte. A felek ezen egyezségben számoltak el az ingatlan átvett vételárával. A megállapodásban, egyezségben rögzítésre került, hogy felek valamennyi az ingatlan vonatkozásában keletkezett és fel nem sorolt okirat, nyilatkozat és megállapodás vonatkozásában teszik az egyezség szerinti nyilatkozataikat és vállalásaikat. Egybehangzóan kijelentették, hogy az adásvételi szerződés és az azzal kapcsolatos minden okirat érvényesen és hatályosan létrejött, annak megkötése során [TULAJDONOSTÁRS 1], mind [PANASZOS 1], mind pedig [PANASZOS 2] képviseletében érvényes meghatalmazás alapján a meghatalmazó tudtával és beleegyezésével ügyleti akaratuknak megfelelően járt el. Megállapodtak abban, hogy [PANASZOS 1] és [PANASZOS 2] részére 2.000.000.-Ft - 2.000.000.-Ft. kerül átadása, amely megfelelően és értékarányosan kifejezi az ingatlanban fennálló tulajdonrész értékét. A felek ezen összeg megfizetésével a közöttük lévő bármely jogviszonyból eredő bármely követelést rendezettnek tekintik. Ezt követően a vevő tulajdonjoga bejegyzésre került.

IV.

A fegyelmi tanács által levont ténybeli és jogi következtetések, valamint az elkövetett fegyelmi vétségek megjelölése

A fegyelmi biztos indítványa nem alapos.

A továbbiakban az alábbi rövidítések kerülnek alkalmazásra:

- **FESZ:** 20/2018. (XI. 26.) MŰK szabályzat a fegyelmi eljárásról
- **Üttv:** ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény
- **Etikai szabályzat:** 6/2018. (III. 26.) MŰK szabályzat az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól (hatályos 2018. március 28. napjától)

Az Üttv. alapján:

„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”

A fegyelmi tanácsnak vizsgálnia kellett azt, hogy eljárás alá vont ügyvéd az ügyvédi tevékenység gyakorlása során a jogszabályban (különösen Üttv.), valamint a kamarai szabályzatokban (különösen Etikai szabályzatok) meghatározott kötelezettségét megsértette-e.

A FESZ 27.2. pontja alapján a fegyelmi tanácsot az eljárást befejező határozata meghozatalánál a fegyelmi biztos indítványa nem köti.

1./ Az ügyvéd tájékoztatási kötelezettsége

A jelen eljárásban különösen azt szükséges vizsgálni, hogy eljárás alá vont ügyvéd a megbízás során megadta-e a kellő tájékoztatást az ügyfelek részére. Ez abból a szempontból bír relevanciával, hogy az ügyfelek a szerződéssel kapcsolatos döntéseik során tisztában voltak-e azok következményeivel.

Etikai szabályzat: „5.12. *A megbízott az ügyfél által előadott tényállás keretei között – az ügyfél kifejezett eltérő rendelkezése hiányában [...] – b) a létrehozni kívánt jogügylet, megtenni kívánt jognyilatkozat várható közvetlen jogkövetkezményeire [...] vonatkozó tájékoztatással ellátni az ügyfelet.”*

Üttv: 42.§ (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.*

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

Eljárás alá vont ügyvéd által 2021. március 5. napján szerkesztett, a panaszosok által aláírt okiratok tartalma alapján panaszosok teljes mértékben tájékoztatásra kerültek a jogügylet kapcsán. Különösen ilyen a panaszosok által külön-külön aláírt „nyilatkozat” megnevezésű irat, amely a fegyelmi tanács álláspontja szerint megfelelően tartalmazza az ügyletek kapcsolatos tájékoztatásokat és tényeket.

Ebben a nyilatkozatban a panaszosok elismerték, hogy a [INGATLAN 1] hrsz. alatti ingatlan 8/28-8/28-ad arányú tulajdonukat képezi. Elismerték, hogy tisztában vannak az 1981-ben kelt adásvételi szerződéssel, azzal, hogy az ingatlanon található lakóház és gazdasági épület tulajdonjoga [TULAJDONOSTÁRS 1] és neje tulajdonosokat kizárólagosan illeti. Nyilatkoztak arról, hogy tudomással bírnak, hogy [TULAJDONOSTÁRS 1] és neje át kívánják ruházni a tulajdonjogukat harmadik személy részére, de a jogügylet teljesítéséhez szükséges az egész ingatlan tulajdonjogának átruházása, hiszen a CSOK igénylés szempontjából erre szükség van. Ezek ismeretében nyilatkozattevők aláírásukkal kijelentették, hogy a fenti jogügylet minden feltételtől mentesen hozzájárulnak, vállalják, hogy az adásvételi szerződést aláírják és rögzítik azt, hogy a szerződés aláírására [TULAJDONOSTÁRS 1] tulajdonost teljeskörűen meghatalmazzák. Nyilatkoztak arról, hogy a jognyilatkozatok a valóságnak megfelelnek, azok befolyásmentes akarataikat tükrözik, továbbá arról, hogy okiratszerkesztő ügyvéd valamennyi jogról, kötelezettségéről és annak joghatásáról tájékoztatást adott.

Az eljárás során a panaszosok akként nyilatkoztak, hogy ezen iratot elolvasás nélkül írták alá. Panaszosok arra nem hivatkoztak, hogy bármilyen körülmény akadályozta volna őket abban, hogy az iratot elolvassák, vagy akár előre elkérjék és másik jogi képviselővel átnézzék. A panaszosok kifejezetten arra nyilatkoztak a fegyelmi tárgyaláson, hogy hibásnak érzik magukat abban, hogy ezt nem tették meg.

Azt, hogy a panaszosok által tett nyilatkozatok a valós akarataikat tükrözték egyértelműen igazolja az általuk 2021. augusztus 17. napján aláírt egyezség, amelyet az általuk megbízott jogi képviselő, [ÜGYVÉD 2] ellenjegyzett. Ezen egyezségben rendezték az eladók a vételár megosztását. Ezen egyezségben a felek ekként nyilatkoztak: **„A felek egybehangzóan rögzítik, hogy az Adásvételi szerződés és az azszal kapcsolatos minden okirat érvényesen és hatályosan létrejött, és annak megkötése során [TULAJDONOSTÁRS 1] mind [PANASZOS 1], mind pedig [PANASZOS 2] képviseletében érvényes meghatalmazás alapján, a meghatalmazók tudtával és beleegyezésével, ügyleti akarataknak megfelelően járt el.”** Ezen egyezség kapcsán mindkét panaszos kijelentette, hogy azt elolvasta és az megfelelt az akaratainak.

Mindkét panaszos a tárgyaláson kijelentette, hogy cselekvőképessége nem áll korlátozás alatt.

Megjegyzi a fegyelmi tanács, hogy az iratok dátuma és sorrendisége is azt erősíti, hogy a panaszosok tudtak arról, hogy milyen iratokat írnak alá. A [TULAJDONOSTÁRS 1]nak adott meghatalmazások 2021. március 5. napján készültek. [ÜGYVÉD 2] által küldött felszólító levél 2021. május 4. napján kelt, ekkor tehát a panaszosok egyértelműen rendelkeztek az adásvételi szerződéssel és valamennyi irattal. Ezt követően a meghatalmazás nem került visszavonásra, amely – amennyiben a panaszosok által előadottakat valóságosak – abból a szempontból lehetett indokolt, hogy a vevők még nem fizették ki a vételárat, így a teljesítés ne [TULAJDONOSTÁRS 1] részére történjen. Ekkor már [TULAJDONOSTÁRS 1]nak és [TULAJDONOSTÁRS 1]nének is tudnia kellett a problémáról, hiszen a panaszosok beszéltek velük telefonon. Ennek ellenére az adásvételi szerződést ugyancsak a meghatalmazottként eljáró [TULAJDONOSTÁRS 1] közreműködésével 2021. június 10. napján felbontották, 2021. június 11. napján újra megkötötték és 2021. augusztus 13. napján igazolták a vételár átvételét. Ezt követően a felek egymással elszámoltak egyezségben (2021. augusztus 17. és 24. napján kelt irat).

A fentiek alapján megállapítható az, hogy eljárás alá vont ügyvéd valamennyi szükséges tájékoztatást megadott a panaszosoknak a jogügylettel kapcsolatban, így fegyelmi vétség nem állapítható meg.

2./ A vételár felek közötti megosztása

A fegyelmi biztos álláspontja szerint nem került tisztázásra az épület és a telkek sorsa, valamint az épület és a telkek aránya egymással szemben. A közös tulajdonban álló ingatlan ellenére nem került sor a vételár megosztására.

Üttv: 1. § (2) „Az ügyvédi tevékenység az ügyfél és az ügyvéd tevékenységet gyakorló közötti bizalmon alapul, amelyet mindenki köteles tiszteltben tartani”

Üttv: 1. § (3) bekezdése szerint „Az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolni.”

Üttv: 42.§ (4) Az okiratszerkesztés során az ügyvéd úgy jár el, hogy az ügyfél kinyilvánított akarata - az Alaptörvény, a jogszabályok, az Európai Unió kötelező erővel bíró jogi aktusainak keretei között - az **ügyfél érdekeinek megfelelő**, továbbá joghatás kiváltására alkalmas legyen.

A fegyelmi tanács álláspontja szerint a rendelkezésre álló okiratokból és nyilatkozatokból megállapítható az, hogy az eladók tulajdoni hányadai és a használatukban lévő területrészek nem voltak egymással értékarányosak. Emiatt egyértelmű volt, hogy a vételár megosztása nem a tulajdoni arányoknak megfelelően fog történni.

Az eljárás alá vont ügyvéd és a panaszosok, valamint a tanú nyilatkozatai alapján megállapítható, hogy a [TULAJDONOSTÁRSÁK]nak volt egy nagyobb területe, illetve a felépítménye, a kisebb rész, az erdő volt, a [PANASZOSOK]é. Emiatt a [TULAJDONOSTÁRSÁK]é viselt nagyobb értéket. [VEVŐ] tanúvallomásaiban elmondja, hogy 2500 m² terület szerepelt a hirdetésben, amely a teljes 4216 m² területhez viszonyítva nagyobb, mint amit [TULAJDONOSTÁRS 1] és [TULAJDONOSTÁRS 2]eladók ingatlan-nyilvántartásban szereplő 6/28-ad, 6/28-ad tulajdoni arányai feltételez. Ezt igazolja a felek között 2021. augusztus 24. napján létrejött egyezség, mely alapján [TULAJDONOSTÁRS 1] és [TULAJDONOSTÁRS 2] [PANASZOS 1] és [PANASZOS 2] részére 2.000.000.-Ft - 2.000.000.-Ftot ad át, amely megfelelően és értékarányosan kifejezi az ingatlanban fennálló tulajdonrész értékét. Eljárás alá vont ügyvéd is akként nyilatkozott, hogy a [TULAJDONOSTÁRSÁK] is jelezte, hogy az a méltányos, ha nem a tulajdoni lap szerinti hányadok szerint lesznek megosztva a vételárak, hanem hogy a [TULAJDONOSTÁRSÁK] a [PANASZOSOK]nak egy meghatározott értéket juttat.

A fentiek alapján életszerűnek tartja a fegyelmi tanács eljárás alá vont ügyvéd azon nyilatkozatát, miszerint azért nem rendelkezett a szerződésben a vételár megosztásáról, mert akkor még a felek nem döntöttek el a tényleges megosztás mértékét, csak abban értettek egyet, hogy nem a tulajdoni arányok tekintetében kerül sor a felosztásra.

Szintén elfogadja a fegyelmi tanács azt a nyilatkozatot, hogy tekintettel arra, hogy bank vett részt a jogügyletben, banki kölcsön folyósítása történt, így pontosan kellett a szerződésben megjelölni a vételár folyósításának a számlaszámát és a helyét. Emiatt került [TULAJDONOSTÁRS 1] meghatalmazásra a vételár átvételére is kiterjedően.

Megjegyzi a fegyelmi tanács, hogy az eladók az egyezségükben a vételár megfizetését követően néhány nappal megegyeztek a vételár megosztásában, e körben közöttük vita nem volt.

A fentiek alapján megállapítható az, hogy a felek közötti vételár megosztás azért nem került bele az adásvételi szerződésbe, mert az eladók között a szerződés időpontjában arra még nem került sor, de valamennyi eladó hozzájárult ahhoz, hogy a vételár a későbbi elszámoláshoz [TULAJDONOSTÁRS 1] számlájára kerüljön átutalásra. Így az eljárás alá vont ügyvéd a szerződő felek akaratának és érdekeinek megfelelő nyilatkozatot a jogszabályok megtartásával szerkesztette az adásvételi szerződésbe. Emiatt eljárás alá vont ügyvédet fegyelmi felelősség nem terheli.

V.

Az eljárás megszüntetése

Tekintettel arra, hogy a Fegyelmi Tanács a fegyelmi biztos indítványát nem tartotta megalapozottnak és nem tartotta megállapíthatónak fegyelmi vétség elkövetését, így az Üttv. 131. § (3) bekezdés b) pontja alapján az eljárást megszüntette.

Az eljárás során felmerült költségeket a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Ügyvédi Kamara viseli.

VI.

Eljárási szabályok, költségek, egyéb jogi normák megjelölése

A fegyelmi eljárás lefolytatására az Üttv. rendelkezései szerint került sor.

A Fegyelmi Tanács határozatának meghozatala az Üttv. 131. § és FESZ 27. pontján alapul, a jogorvoslati jogot az Üttv. 135. § biztosítja.

A költségek viselésére a FESZ 40.6. pontja irányadó.

Debrecen, 2022. március 8.

A határozat írásba foglalására 2022. április 6. napján került sor.

A határozat jogerős 2022. április 23. napján.

Debreceni Regionális Fegyelmi Bizottság