

Fegyelmi Tanács: Pest Vármegyei Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa

Ügyszám: F. 41/2023.
2023. október 13.

Év: 2023.

Tárgy: alaptalan panaszbejelentés, de hivatalból észlelt gondatlanság

Típus: elsőfokú határozat, marasztaló

Jogkövetkezmény: írásbeli megrovás

Jogerős: 2023. november 22.

Végrehajtható 2023. november 22.

A Pest Vármegyei Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa az eljárás alá vont ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a 2023. év október hó 13. napján megtartott nem nyilvános tárgyaláson, zárt ülésben meghozta és kihirdette az alábbi

határozatot:

A Fegyelmi Tanács az **eljárás alá vont ügyvédet vétkesnek nyilvánítja, megállapítja, hogy elkövette az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (Üttv.) 107. § a) pontjába ütköző 3 rendbeli gondatlan fegyelmi vétséget. Ezért vele szemben az Üttv. 108. § a) pontja szerint írásbeli megrovás fegyelmi büntetést szab ki.**

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy 80.000.- azaz nyolcvanezer Ft átalányköltséget 30 napon belül fizessen meg a Pest Megyei Ügyvédi Kamara pénztárába, vagy banki utalással teljesítse a Pest Megyei Ügyvédi Kamara OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11713005-20403120 sz. bankszámlára, az ügyszámra való hivatkozással.

A határozat ellen annak kézbesítésétől számított 15 napon belül az eljárás alá vont ügyvéd, jogi képviselője, illetve a fegyelmi biztos az elsőfokú fegyelmi tanácsnál benyújtott, de a másodfokú fegyelmi tanácsnak címzett fellebbezéssel élhet.

A fellebbezésben elő kell terjeszteni annak indokait is. A fellebbezésben akkor lehet új tényre vagy bizonyítékra hivatkozni, ha a fellebbező az elsőfokú eljárásban arra önhibáján kívül nem hivatkozott. Ha a fellebbezést papíralapon terjesztik elő, azt két eredeti példányban kell benyújtani. A Fegyelmi Tanács tájékoztatja eljárás alá vont ügyvédet, hogy fellebbezését az „Egyéb fegyelmi tárgyú ügyek” ügýtípus megjelölésével terjesztheti elő.

Indokolás:

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

I.

Az eljárás alá vont ügyvéd adatai:

Fegyelmi előzménye: nincs

II.

Az eljárás fontosabb adatai:

1.

A bejelentés:

A Szentendrei Járási Ügyészség 2023. május 15. napján nagyobb kárt okozó csalás büntette és más bűncselekmény miatt a Váci Rendőrkapitányságon ..számon indult büntető ügyben az esetlegesen szükséges eljárás lefolytatása céljából megküldte az eljárást megszüntető nyomozóhatósági határozat elleni panasz elbírálásáról, elutasításáról szóló ügyészi határozatot a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamarához.

A Szentendrei Járási Ügyészség eljárást megszüntető határozata az alábbi tényállást rögzítette:

A Váci Rendőrkapitányságon XY sértett képviseletében dr. VV ügyvéd tett feljelentést. A feljelentés szerint 2021. május 14. napján XY 4.000.000,- Ft vételárért mint eladóktól megvásárolta a ... hrsz. alatti ingatlan 355/1367-ed tulajdoni hányadát, ami természetben a cím alatt található. Az ingatlan adásvételi szerződést az eljárás alá vont ügyvéd készítette és ellenjegyezte. Az adásvételi szerződés 1. pontjában rögzítésre került azon tény, hogy az érintett tulajdoni hányadra elővásárlási joggal rendelkező kettő személy ezen jogáról a szerződéshez csatolt nyilatkozat alapján lemondott, azonban az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd a nyilatkozatot nem szerezte be, azok az aláírás idején nem képezték az adásvételi szerződés elválaszthatatlan részét.

A szerződés megkötését követően 2021. június hó 21. napján kelt levélben az eljárás alá vont ügyvéd arról tájékoztatta XY sértettet, hogy az egyik társtulajdonos élni kíván az elővásárlási jogával, ezért az adásvételi szerződés nem került benyújtásra a földhivatalba, XY tulajdonjogot nem szerzett. Az eljárás tárgyát képező ingatlant az eladó az eljárás alá vont ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett adásvételi szerződéssel ezt követően eladta a vevő édesapjának, akinek a tulajdonjoga 2021. június 28. napján az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre került. A feljelentés szerint XY sértett az ingatlan vételáraként kifizetett 4.000.000,- Ft-ot nem kapta vissza.

A Váci Rendőrkapitányság az eljárás során áttekintette a sértetti jogi képviselő által a feljelentéshez csatolt okiratokat és tanúkihallgatásokat foganatosított, amelyeknek eredményeként 2023. január 31. napján a büntetőeljárást megszüntette, mivel a cselekmény nem bűncselekmény.

A határozat ellen a 2022. december 22. napján elhunyt XY sértett helyébe lépett sértetti jogutód jogi képviseletében eljáró dr. VV ügyvéd a törvényes határidőn belül panasszal élt.

A panaszt a Szentendrei Járási Ügyészség B.. számú határozatával, mint alaptalant elutasította. A Járási Ügyészség határozatában kifejtette, hogy az eljárás során beszerzett bizonyítékok alapján az állapítható meg, hogy sem az eladók, sem az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd magatartása az ingatlan eladásakor nem irányult jogtalan haszonszerzésre és csalásnak sem tekinthető, az ingatlan adásvételi szerződés megkötésére a felek kifejezett akarata és előzetes megállapodása szerint került sor. Tény ugyanakkor, hogy az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozat beszerzésére a szerződésben rögzítettekkel ellentétben csak a szerződéskötést követően került sor, amely miatt a vevő tulajdonjogot nem szerezhetett. A nyilatkozat hiánya a szerződés ellenjegyzésekor elkerülte az ügyvéd figyelmét.

2.

Előzetes vizsgálat elrendelése:

A fegyelmi biztos a bejelentés alapján az előzetes vizsgálatot 2023. május 22. napján kelt határozatával elrendelte.

3.

Igazoló jelentés:

Az eljárás alá vont ügyvéd igazoló jelentését 2023. június 19. napján küldte meg a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara részére.

Eljárás alá vont ügyvéd igazoló jelentésében előadta, hogy XY és az eladó közötti adásvételi szerződés során valamennyi okirat szerkesztése körében az adásvételi szerződés és az elővásárlási jog szabályai szerint járt el. A szerződő feleket részletesen tájékoztatta az elővásárlási jog szabályairól és arról, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok további elővásárlási jog jogosultjai vannak. Az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatokat a szerződés megkötésével egy időben elkészítette, mert a szerződő felek arról tájékoztatták, hogy a szerződéskötésről valamennyien, még az ingatlan megvásárlást megelőzően egyeztettek. Néhány nappal később a másik társtulajdonos majd az eladó apja társtulajdonos egyaránt elővásárlási jogukat érvényesíteni kívánták.

A szerződő feleket írásban, újból tájékoztatta, az eladót a PK. 9-es állásfoglalás tartalmáról is, miszerint, amennyiben kettő, vagy több elővásárlási jog jogosultja egyaránt élni kíván a jogával, a vevő személyéről az eladó dönt. Ezt valamennyien megértették és elfogadták, beleértve az elsőként jelentkező társtulajdonost is, aki mint ugyancsak elővásárlásra jogosult nem tudta megvásárolni az ingatlant. Valamennyi okirat ingatlan-nyilvántartási előterjesztését követően a földhivatal a tulajdonjogot jogszerűen bejegyezte az eladó apja (társtulajdonos) vevő részére. Megjegyezte, hogy a felek közötti elszámolási vitáról nem volt tudomása, sőt 2022. évben az eladó apja(társtulajdonos) és XY több alkalommal felkereste őt további adásvételek, közte a jelen eljárás tárgyát képező ingatlannal szomszédos házas ingatlannal kapcsolatos ügyintézés miatt is és a legcsekélyebb vitás körülményről nem számoltak be.

Előadta továbbá, hogy az ügyvel kapcsolatos valamennyi okirat a rendelkezésére áll, azt szükség szerint csatolni tudja.

Eljáró fegyelmi biztos 2023. június 20. napján eljárás alá vont ügyvédet ismételten felhívta arra, hogy levele kézhezvételétől számított 5 napon belül a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamarához szíveskedjék az ügyben rendelkezésére álló iratokat megküldeni, és eljárás alá vont ügyvéd ismételten tájékoztatást kapott a FESZ 14.2. c) pontjáról.

A felhívást eljárás alá vont ügyvéd a második értesítést követő 5. munkanapon belül nem vette át, a rendszer a meghíúsulási igazolást megküldte.

4.

Fegyelmi eljárás kezdeményezése:

A fegyelmi biztos a 2023. július 11. napján kelt határozatával fegyelmi eljárást kezdeményezett.

A fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában a fegyelmi biztos összefoglalta a bejelentés, valamint eljárás alá vont ügyvéd védekezésének lényegét, majd előadta, hogy álláspontja

szerint eljárás alá vont ügyvéd gondatlanul járt el, amikor az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat hiánya a szerződéskötéskor elkerülte a figyelmét. Ezzel a fegyelmi biztos álláspontja szerint megsértette az Üttv. 1. § (3) bekezdését, valamint az Üttv. 42. § (4) bekezdését és 1 rendbeli gondatlan fegyelmi vétséget valósított meg. Előadta továbbá, hogy azzal, hogy eljárás alá vont ügyvéd az iratesatolási kötelezettségének kétszeri felhívás ellenére sem tett eleget, további 1 rb. szándékos fegyelmi vétséget valósított meg.

A fegyelmi biztos kérte annak megállapítását, hogy eljárás alá vont ügyvéd 1. rb. gondatlan és 1 rb. szándékos az Üttv. 107. §. a) pontjába ütköző fegyelmi vétséget követett el. Kérte, hogy a Fegyelmi Tanács ezen fegyelmi vétségek miatt az Üttv. 108. §. b) pontja szerinti pénzbírság fegyelmi büntetést szabjon ki, valamint kötelezze a fegyelmi eljárásról szóló módosított 20/2018. MÜK szabályzat 40.2. a) pontja alapján 80.000,- Ft összegű költségátalány megfizetésére a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara pénztárába.

5.

Eljárás alá vont ügyvéd iratesatolása

Eljárás alá vont ügyvéd a 2023. július 13. napján kelt beadványa mellékleteként iratokat csatolt.

6.

Ügyek egyesítése

A Fegyelmi Tanács az ügyben 2023. szeptember 8. napján tartott tárgyalást, amelyen az eljárás alá vont ügyvéd nem jelent meg. Az eljáró fegyelmi biztos tájékoztatta a Fegyelmi Tanácsot, hogy azonos tényállás alapján néhai XY jogutóda panaszbejelentése alapján az eljárás alá vont ügyvéddel szemben F.63/2023. szám alatt újabb fegyelmi eljárás indult, erre tekintettel kérelmezi a két ügy egyesítését. A Fegyelmi Tanács a tárgyalást elhalasztotta.

A Fegyelmi Tanács a 2023. szeptember 15. napján meghozott határozatával az F.41/2023. számú üggyhöz egyesítette az F.61/2023. számú ügyet.

7.

Az F.61/2023. számú ügy ismertetése

Bejelentés:

Néhai XY jogutóda, a bejelentő, beadványában előadta, hogy néhai XY élettársa volt, élettársával három gyermeket neveltek együtt.

2021. május 14. napján XY 4.000.000,- Ft vételárért az eladó tulajdonostól, valamint az eladó apja özvegyi jog jogosultjától, mint eladóktól megvásárolta a ... hrsz. alatti ingatlan 355/1367-ed tulajdoni hányadát, ami természetben a cím alatt található. Az ingatlan adásvételi szerződést az eljárás alá vont ügyvéd készítette és ellenjegyezte.

Az adásvételi szerződés 1. pontjában rögzítésre került azon tény, hogy az érintett tulajdoni hányadra elővásárlási joggal rendelkező az eladó apja társtulajdonos és a másik társtulajdonos ezen jogáról a szerződéshez csatolt nyilatkozat alapján lemondott, azonban az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd a nyilatkozatot nem szerezte be, azok az aláírás idején nem képezték az adásvételi szerződés elválaszthatatlan részét.

Az adásvételi szerződés aláírásával egy időben az ingatlan teljes vételára, 4.000.000 Ft megfizetésre került, azonban az adásvételi szerződésben csak 2.500.000 Ft vételár került

feltüntetésre. Az ingatlan birtokbaadásának ténye az adásvételi szerződés 3. pontjában rögzítésre került, XY a bejelentővel és kiskorú gyermekükkel birtokba vették az ingatlant.

A szerződés megkötését követően az ingatlanba bejelentkezni nem tudtak, ezért a vevő megkereste eljárás alá vont ügyvédet, aki arról tájékoztatta, hogy a másik társtulajdonos élni kíván az elővásárlási jogával, ezért az adásvételi szerződés nem került benyújtásra a földhivatalba. Erről az okiratszerkesztő ügyvéd 2021. június 21. napjára keltezett levélben írásban is jelezte, hogy a társtulajdonos a határidőn belül élni kíván elővásárlási jogával.

Ezt követően eljárás alá vont ügyvéd előtt, az ügyvéd irodájában az eladó apjával együtt megbeszélést folytattak, és a néhai élettársát azzal nyugtatták meg, hogy az eladó apja tulajdonostársként megvásárolja az ingatlan-illetőséget, és ez után tudja XY megszerezni az eladó apjától az általa már kifizetett és birtokba vett ingatlanrészt. XY ebben megnyugodott.

XY az ingatlant továbbra is birtokolta és azon jelentős értéknövelő beruházást hajtott végre (tetőcsere, tetőszigetelés, gerendák cseréje).

Az eljárás tárgyát képező ingatlant az eladó adásvételi szerződéssel ezt követően eladta az édesapjának, akinek a tulajdonjoga 2021. június 28. napján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

Ezt követően azonban az eladó apja az általa megszerzett ingatlanilletőséget továbbértékesítette, de nem XY-nak, hanem a másik tulajdonostárs részére. Ez az ügylet is eljárás alá vont közreműködésével történt.

A panaszbejelentő bejelentésében foglaltak szerint XY nem lett tulajdonosa a... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 355/1367 tulajdoni hányadának, az eredeti adásvételi szerződés felbontásra nem került, és néhai XY az ingatlan vételáraként kifizetett 4.000.000,- Ft-ot sem kapta vissza.

Előzetes vizsgálat

A bejelentésben foglaltak alapján az ügyben az előzetes vizsgálati eljárás 2023. július 10. napján elrendelésre került.

Fegyelmi eljárás elrendelése

Az eljáró fegyelmi biztos az F.61/2023. számú ügyben a fegyelmi eljárást a 2023. szeptember 13. napján kelt határozatával rendelte el. A határozatban összefoglalta a bejelentés lényegét, valamint utalt az F.41/2023. számú ügyre és kérte a két ügy egyesítését. Ismertette eljárás alá vont ügyvédnek az F.41/2023. számú ügyben előterjesztett védekezését.

A fegyelmi biztos a határozatában megállapította, hogy eljárás alá vont ügyvéd gondatlanul járt el az adásvételi szerződés szerkesztése, ellenjegyzése körében, amikor elkerülte a figyelmét az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok hiánya. A fegyelmi biztos álláspontja szerint eljárás alá vont ügyvéd ezzel 1 rb. gondatlan fegyelmi vétséget követett el.

Az eljáró fegyelmi biztos megállapította továbbá, hogy eljárás alá vont ügyvéd által csatolt iratok között nem lelhető fel az ingatlan adásvételi szerződéshez készített ügyvédi megbízási szerződés, továbbá letéti szerződés az elővásárlótól átvett 2.500.000,- Ft-ról.

A 2021. május 27. napján kelt tényvázlat a 2.500.000,- Ft letétbe vétel tényét tartalmazza, de ez az okirat nem felel meg a letét- és pénzkezelés valamint a letétnyilvántartás részletes szabályairól szóló 7/2018. (III.26.) számú MÜK Szabályzat 2.1. pontjának, a letéti szerződés közös követelményeinek.

A fegyelmi biztos álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd az ügyvédi megbízási szerződés, valamint a letéti szerződés írásba foglalásának elmulasztásával további 2 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el.

A fegyelmi biztos indítványozta, hogy a Fegyelmi Tanács ezen fegyelmi vétségek miatt az Üttv. 108. § b) pontja szerinti pénzbírság fegyelmi büntetést szabjon ki, valamint kötelezze a fegyelmi eljárásról szóló módosított 20/2018. MŰK szabályzat 40.2. a) pontja alapján 80.000,- Ft összegű költségátalány megfizetésére a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara pénztárába.

Igazoló jelentés

Eljárás alá vont ügyvéd az igazoló jelentését 2023. szeptember 13. napján terjesztette elő. Előadta, hogy a bejelentőt, a néhai XY jogutódát, nem ismeri, vele soha nem találkozott. Előadta, hogy a 2021. május 14-i szerződést megelőző egyeztetésen, a szerződéskötés alkalmával, illetve azt követően kizárólag XY volt jelen a vevői oldalról, így a bejelentőnek, a néhai XY jogutódának, közvetlen tapasztalata az üggyel kapcsolatosan nem lehet.

A panaszbeadványban foglaltak szinte minden pontjában eltérnek a valós eseményektől. Eljárás alá vont ügyvéd kiemelte, hogy az adásvételi szerződés megkötését megelőzően minden szerződéskötő felet tájékoztatta az elővásárlási joggal kapcsolatban. Arra való tekintettel, hogy személyes ismeretsége áll fenn valamennyi szerződéskötő féllel, a felekben megbízott és vállalta, hogy a gyorsabb ügyintézés érdekében a társtulajdonost személyesen felkeresi az elővásárlásról lemondó nyilatkozat aláírása érdekében, azonban ő többszöri próbálkozása ellenére sem volt elérhető, ezért a felhívást postai úton küldte meg az érdekelteknek.

Az egyik társtulajdonos 2021. május 27-én, az eladó apja társtulajdonos pedig 2021. május 28-án elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatot tett.

Az eljárás alá vont ügyvéd ezt követően tájékoztatta a feleket a további eljárásról és 2021. július 28-án valamennyi szerződő fél közreműködésével adásvételi szerződés módosítására került sor, amelynek alapján az eladó döntése szerint az eladó apja került vevőként megjelölésre. Ennek megfelelően a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya 12. az eladó 355/1367-ed tulajdoni hányadát a ... hrsz.-ú ingatlanban törölte és az eladó apja vevő tulajdonát bejegyezte. A határozatot a PMKH. valamennyi szerződő félnek, így XY-nak is megküldte. XY az adásvételi szerződés módosításakor jelen volt, azt aláírta, abban szerepel az elszámolás XY-nal.

Az eljárás alá vont ügyvéd állítása szerint nem volt tudomása a szerződésben megjelölt vételártól eltérő összegről. Eljárás alá vont ügyvéd a birtokba adás körülményeit nem ismeri. Előadta ugyanakkor, hogy harmadik személyektől tudomással bírt arról, hogy XY családtagjai elfoglalták a szomszédos, ugyancsak az eladó apja vevő tulajdonát is képező és banki végrehajtás alatt lévő lényegesen nagyobb méretű és értékű lakóépületet és ingatlant, amellyel összefüggésben rendőrségi feljelentés és birtokvédelmi eljárás is indult.

Eljárás alá vont ügyvéd előadta, hogy XY a 2021. július 28-án kelt adásvételi szerződés módosítását követően több alkalommal felkereste, egyedül is és az eladó apja vevővel közösen is, de a legkisebb jel sem utalt arra, hogy közöttük elszámolási, vagy más jellegű vita lenne. Megkeresésük egyébként arra irányult, hogy vállalja el a K&H Bank előtt ügyintézését a szomszédos ingatlan hitelfedezetből történő kivásárlása ügyében, de az erre vonatkozó megbízást nem vállalta el.

Eljárás alá vont ügyvéd végül megjegyezte, hogy XY 2022. év folyamán is felkereste néhányszor, sem eljárás alá vont ügyvéd személyét, sem a fenti eljárást egyetlen körülményében nem nehezítette, a hrsz.-ú ingatlan ismételt megvásárlása nem szerepelt a kérdései között. Ilyen előzmények után több mint egy évvel a szerződés módosítást és az eladó apja vevő tulajdonjogának bejegyzését követően került sor az ingatlan másik társtulajdonosa részére történő értékesítésre.

8.

A fegyelmi tárgyalás

A Fegyelmi Tanács az egyesített ügyekben 2023. október 13. napján tartott fegyelmi tárgyalást, amelyen megjelent az eljárás alá vont ügyvéd és a bejelentő (a néhai XY jogutóda) jogi képviselőjével dr. SZ. ügyvéddel együtt.

A tárgyaláson az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi felelősségét az elővásárlással kapcsolatosan elismerte. Előadta, hogy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatokat előre elkészítette, de még nem voltak aláírva, emiatt írta múlt időben az adásvételi szerződésben, hogy már lemondtak az elővásárlási jog gyakorlásáról. Ennek oka az volt, hogy régóta ismerte a feleket, túlságosan megbízott bennük, ezért már előre elkészítette az okiratot. Úgy volt, hogy a szerződéskötéssel egyidejűleg aláírásra kerül az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat, de mégsem jelentek meg a társtulajdonosok a szerződéskötéskor. Utána kereste őket személyesen, aztán pedig hivatalosan levelet írt, hogy tegyenek nyilatkozatot az elővásárlási jog gyakorlása vonatkozásában. Előadta, hogy nem ismeri annak hátterét, hogy utólag miért éltek mégis az elővásárlási jogokkal az arra jogosultak.

Az ügyvédi megbízási szerződés hiánya vonatkozásában is elismerte a fegyelmi felelősségét. Megismételte azon előadását, hogy XY az ügyletet követően még több alkalommal is megkereste, álláspontja szerint kizárt, hogy ne kapta volna vissza a pénzt. A szerződésmódosítás 4. pontjában is akként szerepel, hogy a pénz visszafizetésre került XY részére. Eljárás alá vont ügyvéd tájékoztatta a Fegyelmi Tanácsot arról is, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan nem lakóingatlan volt.

Elismerte azt, hogy a társtulajdonos által letett 2.500.000,- Ft letétet a Letétnyilvántartó Rendszerbe nem jelentette be, továbbá elismerte azt is, hogy nem készített külön letéti szerződést, de a pénzüsszeg letétbe vétele a letevővel az elővásárlóval készült tényvázlatban szerepel. Elővásárlási jog kijátszásáról nem tud, de ilyenre nem is lett volna szükség, ugyanis állítása szerint a letevő elővásárlásra jogosult társtulajdonos belenyugodott abba, hogy az eladó apja vevő társtulajdonos vásárolja meg az ingatlant, továbbá a szerződésmódosítás aláírásakor mindenki jelen volt.

A Fegyelmi Tanács meghallgatta a bejelentőt (a néhai XY jogutódát), aki a bejelentésében foglaltakat fenntartotta, jogi képviselője dr. Sz ügyvéd iratokat csatolt a tárgyaláson.

A bejelentő a meghallgatása során előadta, hogy nem volt jelen akkor, amikor XY szerződést kötött az eljárás alá vont ügyvéddel. Előadta azt is, hogy eljárás alá vont ügyvéddel soha nem találkozott. Állítása szerint nem ő, hanem XY tett bejelentést a Kamarához. Elmondta, hogy az elővásárlási joggal kapcsolatban nem indítottak polgári pert az eladó, illetve a társtulajdonosok ellen. Nem tudott arra nyilatkozni, hogy a Budapesti Ügyvédi Kamarának küldött bejelentéshez tartozó feladóvevényen a kézírás kinek a kézírása, a 2022. november 22-i borítékon azonban az ő kézírása látható.

A Fegyelmi Tanács a bejelentő elé tárta a 2021. július 28. napján kelt adásvételi szerződés módosítást, amelynek 4. pontja rögzíti, hogy XY visszakapta az általa korábban megfizetett vételárat.

A Fegyelmi Tanács bejelentő elé tárta a jogi képviselője dr. SZ által a tárgyaláson csatolt ... hrsz. alatti ingatlan E-hiteles térképmásolatát, amelyen a bejelentő nem tudta megmutatni a szerződés tárgyát képező épületet, mert az nem szerepel a térképen.

Az eljárás alá vont ügyvéd előadta, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanrészen lévő épület lakás céljára nem alkalmas, abba nem költözhetett be senki sem.

Az eljárás alá vont ügyvéd a bejelentő felé is nyilatkozta, hogy XY és az eladó apja vevő több alkalommal jártak nála és nem volt közöttük semmilyen vita. Nem felel meg a valóságnak, hogy XY nem kapta volna vissza az általa kifizetett vételárat.

Az eljárás alá vont ügyvéd azt is előadta, hogy nem tudott arról, hogy büntető eljárás indult az jogügylettel kapcsolatosan, a fegyelmi eljárás adataiból értesült a büntető eljárásról és annak megszüntetéséről.

A fegyelmi biztos a végindítványában már nem tartotta fenn az irat csatolási kötelezettség megszegése vonatkozásában tett indítványt, mert az eljárás alá vont ügyvéd csatolta a releváns iratokat.

A fegyelmi biztos részben fenntartotta az írásbeli indítványát és kérte 3 rendbeli fegyelmi vétség megállapítását, amelyre való tekintettel pénzbírság kiszabását kérte. Súlyosító körülményként kérte figyelembe venni a több rendbeli minősülést és enyhítő körülményként kérte figyelembe venni a fegyelmi előzmények hiányát, eljárás alá vont ügyvéd együttműködését és azt a tényt, hogy senkit nem ért kár.

III.

A megállapított tényállás:

A Pest Vármegyei Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa a lefolytatott bizonyítási eljárás és az eljárás anyagává tett okirati bizonyítékok alapján a tényállást az alábbiak szerint állapította meg:

Az eljárás alá vont ügyvéd ... 2021. május 14. napján ingatlan adásvételi szerződést készített és ellenjegyzett, amely alapján az eladó és az eladó apja özvegyi jog jogosultja eladták, XY vevő pedig megvette a ... hrsz. alatt felvett ingatlan 355/1367-ed arányú tulajdoni hányadát 2.500.000,- Ft vételárért. Az adásvételi szerződés 1. pontjában rögzítésre került azon tény, hogy az érintett tulajdoni hányadra elővásárlási joggal rendelkező - az eladó apja mint társtulajdonos és a másik társtulajdonos - ezen jogáról a szerződéshez csatolt nyilatkozat alapján lemondott.

Az adásvételi szerződés aláíráskor a szerződés 1. pontjában foglaltaktól eltérően az elővásárlásra jogosultak elővásárlásról lemondó nyilatkozata nem állt rendelkezésre.

Az eljárás alá vont ügyvéd az elővásárlási jogosultakat 2021. május 16. napján megküldött leveleiben hívta fel az elővásárlási jog gyakorlására.

A másik társtulajdonos 2021. május 27. napján megjelent eljárás alá vont ügyvédnél és bejelentette, hogy élni kíván az elővásárlási jogával, továbbá eljárás alá vont ügyvédnél letétbe helyezte a 2.500.000,- Ft vételárat. A letétbe helyezés ténye a vele kötött, aznap készült tényvázlat és megbízási szerződés okiratban került rögzítésre, külön letéti szerződés nem készült. Eljárás alá vont ügyvéd a letétet az elektronikus nyilvántartásba nem jelentette be.

Az eladó apja elővásárlásra jogosult 2021. május 28. napján jelentette be, hogy gyakorolni kívánja az elővásárlási jogát.

Az eljárás alá vont ügyvéd a 2021. június 28. napján megküldött levelében tájékoztatta az eladót és XY vevőt az elővásárlási jog gyakorlásáról, valamint az adásvételi szerződés módosításának szükségességéről. Eljárás alá vont ügyvéd ugyanezen a napon hasonló tartalmú tájékoztatást küldött az eladó apja részére is.

Az eljárás alá vont ügyvéd 2021. július 28. napján adásvételi szerződés módosítást készített és ellenjegyzett, amelyet az eladó, XY vevő, valamint az eladó apja özvegyi jog jogosultja, valamint úgy is mint vevő írt alá. Az okirat 4. pontja rögzíti, hogy XY a 2021. május 14. napján kelt adásvételi szerződés alapján kifizetett vételár teljes összegét az eladótól átvette és az eladóval szemben nincs további igénye.

Az eljárás alá vont ügyvéd 2021. szeptember 8. napján visszafizette a másik elővásárlóként jelentkező által letétbe helyezett 2.500.000,- Ft-ot a letevőnek.

IV.

Döntéshozatal:

A Fegyelmi Tanács megállapította, hogy a néhai XY jogutóda panasz bejelentő bejelentése megalapozatlan.

A Fegyelmi Tanács megállapította, hogy a bejelentés hamis tényállítást tartalmaz, a tényekkel ellentétes. A csatolt adásvételi szerződés módosítás 4. pontjában foglaltak szerint XY teljes egészében visszakapta az általa korábban kifizetett vételárat.

A fegyelmi biztos indítványa az eljárás alá vont ügyvéd gondatlansága, valamint a letétkezeléssel kapcsolatos mulasztások vonatkozásában viszont megalapozott.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvédet gondatlanság terheli a tekintetben, hogy az adásvételi szerződés aláírásának napján – a szerződésben foglaltak ellenére – valójában még nem álltak rendelkezésre az elővásárlásra jogosultak lemondó nyilatkozatai.

Eljárás alá vont ügyvéd ezzel a magatartásával megszegte az Üttv. 1. § (3) bekezdését és az Üttv. 42. § (4) bekezdését.

Az Üttv. 1. § (3) bekezdése akként rendelkezik, hogy az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolnia.

Az Üttv. 42.§ (4) bekezdés:

„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 e körben hangsúlyozza, hogy az eljáró ügyvéd bármilyen jó személyes ismeretségben áll az ügyfeleivel, nem engedheti meg azt, hogy az ügyfelek korábbi tájékoztatásában bízva ne a gondos és szabályszerű eljárási rendet kövesse.

Kiemeli ugyanakkor a Fegyelmi Tanács, hogy eljárás alá vont ügyvéd az ügyfeleinek kárt nem okozott és eljárás alá vont ügyvéd mindent megtett az ügy rendezése érdekében.

A fegyelmi eljárás lefolytatása során azonban fény derült arra, hogy eljárás alá vont ügyvéd a letétkezelést nem az arra vonatkozó szabályok megtartásával végezte:

Nem kötött külön letéti szerződést a vételárat letevő jogosulttal, holott ez a jelen esetben az Üttv. 47. § (3) bekezdésében foglaltak értelmében elengedhetetlen lett volna, ezzel megszegte az Üttv. 47. § (2) bekezdésében foglaltakat: *A letéti szerződést írásba kell foglalni.*

A fentiekon túlmenően a letett összeg adatai nem kerültek rögzítésre a Letétkezelő Nyilvántartási Rendszerben, amikor a pénz letétbe helyezése történt. Erre a fegyelmi eljárás megindulását követően kerül csak sor.

Az Üttv. 51. § (1) bekezdése előírja:

51. § (1) Az ügyvéd az általa kezelt, a kötelező legkisebb munkabér havi összegének kétszeresét elérő letétek adatait és azok változását a letétkezelés biztonsága és a letétkezelésre vonatkozó szabályok hatékony ellenőrizhetősége érdekében a területi ügyvédi kamarák által működtetett elektronikus letéti nyilvántartásban rögzíti.

(2) Az elektronikus letéti nyilvántartásban rögzíteni kell

a) a letétkezelő ügyvéd nevét és kamarai azonosító számát,

b) a letéti szerződés ügyszámát,

c) a letét típusát,

d) a letét tárgyát,

e) ha a letétkezelő ügyvéd a letétet alszámlán helyezi el, az alszámla számát,

f) pénztétel esetében a ténylegesen letétben levő pénz összegét és devizanemét,

g) a letéti szerződés megkötésének, módosításának, illetve megszűnésének a dátumát,

h) az adatok letéti nyilvántartásban való rögzítésnek, illetve a rögzített adatok módosításának a dátumát.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott adatokat, illetve azok változását az ügyvéd a letéti szerződés megkötésétől, illetve a (2) bekezdésben meghatározott adatok változásától számított egy munkanapon belül minősített elektronikus aláírásával és időbélyegzővel ellátott elektronikus nyilatkozat megtételével rögzíti. Az elektronikus nyilvántartás a letétkezelőhöz egyedi azonosító számot rendel.

A letétkezeléssel kapcsolatos mulasztást, ezzel a fegyelmi vétségek elkövetését az eljárás alá vont ügyvéd elismerte, így a Fegyelmi Tanácsnak a fentiek értelmében további 2 rendbeli gondatlan fegyelmi vétség elkövetését kellett megállapítania.

A letétkezeléssel kapcsolatos szabálysértéseket országos viszonylatban a fegyelmi tanácsok szigorúan értékelik, azonban a jelen ügyben megállapított két adminisztratív szabályszegés az ügy érdemére nem volt kihatással, azok gondatlan mulasztások, csekély súlyúként értékelhetőek, egyébként ügyvédi tényvázlatban rögzítésre került a pénzátvétel ténye és az visszafizetésre került.

Kiemeli a Fegyelmi Tanács, hogy a bejelentő panasza még távolról sem az eljárás alá vont ügyvéd letétkezelése ellen irányult, a bejelentő az ügynek erről a mellékszáláról nem is tudott. A letétkezelési szabályok megsértése sem hátrányt, sem kárt nem okozott sem a letevőnek, vagy az ügy bármely másik szereplőjének. A letét tényleges kezelése során az eljárás alá vont ügyvéd érdemben megfelelően járt el, a letét megfelelő dokumentálását viszont elmulasztotta.

A panaszbejelentő bejelentése nem alapozta meg a fegyelmi felelősséget. A megállapított csekély súlyú fegyelmi vétségek nem állnak összefüggésben a bejelentő valótlan tartalmú panaszával.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd a cselekményével nem csorbította az ügyvédségbe vetett bizalmat, azonban az adminisztratív szabályszegéseket és ezzel a fegyelmi vétség megvalósulását nem lehet figyelmen kívül hagyni.

A Fegyelmi Tanács nyomatékos enyhítő körülményként értékelte azt, hogy eljárás alá vont ügyvéd mindent elkövetett az ügy rendezése érdekében, valamint azt is, hogy az eljárás során együttműködő magatartást tanúsított. Enyhítő körülmény ezeken felül az, hogy az eljárás alá vont ügyvéd ellen nem volt fegyelmi eljárás.

A Fegyelmi Tanács mindezekre figyelemmel határozott akként, hogy az eljárás alá vont ügyvéddel szemben a legenyhébb fegyelmi büntetés alkalmazása – mintegy nevelő szándékkal – elegendő, de egyben szükséges is.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az írásbeli megrovás alkalmazása eléri a fegyelmi eljárás célját, kellő visszatartó erőt jelent hasonló magatartás vagy mulasztás tanúsításától.

A Fegyelmi Tanács hatásköre az Üttv. 114. § (1) bekezdésén, illetékessége az Üttv. 114. § (2) bekezdésén alapul.

A Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvédet az Üttv. 142.§ (2) és (3) bekezdése, valamint a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018.(XI.26.) MÜK szabályzat (FESZ) 40.§ (2) bekezdés a) pontja alapján kötelezte a fegyelmi eljárás általános költségeinek megfizetésére.

Üttv: 142.§ (2) Ha a fegyelmi eljárás során az eljárás alá vont személy felelősségét megállapították, a fegyelmi tanács kötelezi az eljárás költségének egészen vagy részben való megtérítésére.

(3) A fegyelmi eljárás alá vont személyre terhelhető költség mértékét a Magyar Ügyvédi kamara fegyelmi szabályzatban állapítja meg.

FESZ: 40.2 A kamarai átalányköltség

a) az elsőfokú eljárásban tárgyalás tartása esetén 80.000.- Ft,

A Fegyelmi Tanács határozata elleni fellebbezési jog az Üttv.135.§-án alapul.

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.

(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.

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.

Alkalmazott jogszabályok:

- Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény
- A fegyelmi eljárásról szóló 20/2018.(XI.26.) MÜK szabályzat (FESZ)
- 16/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól

Kihirdetve: Budapesten, 2023.10.13. napján, írásba foglalva: 2023.november 3. napján

Jogerőre emelkedett: 2023. november 22.napján

a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara Fegyelmi Tanácsa