

ügyvédi mulasztás

A Szegedi Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa a **dr. ... ügyvéd** (KASZ: ...) ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a **2022. év június hó 14. napján** megtartott nem nyilvános tárgyaláson, zárt ülésen meghozta és kihirdette az alábbi fegyelmi

határozatot:

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy

dr. ...

szül:

an:

lakcíme:

iroda:

eljárás alá vont ügyvéd

I rendbeli gondatlan fegyelmi vétséget követett el, ezért

írásbeli megrovás

fegyelmi büntetéssel sújtja

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy **80.000,- Ft (azaz Nyolcvanezer forint) átalányköltséget** 30 napon belül fizessen meg banki utalással a Bács-Kiskun Megyei Ügyvédi Kamara 11732002-20500382 számú bankszámlaszámára, az ügyszámra való hivatkozással.

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

A fellebbezés a határozat végrehajtására halasztó hatályú. A tevékenység végzése alóli felfüggesztés vonatkozásában külön fellebbezésnek van helye, amelynek nincs halasztó hatálya. 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.

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

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

A benyújtáshoz részletes segítséget talál a <https://www.mük.hu/fegyelmi-ugyseged> oldalon.

Amennyiben a fellebbező nem aktív kamarai tag, vagy nyilvántartott (pl. korábban már törölt személy), úgy fellebbezését két eredeti példányban postai úton is megküldheti.

Indokolás:

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

I.

Eljárás alá vont ügyvéd 2013. január 1. napjától végzi ügyvédi tevékenységét egyéni ügyvédként. Az eljárás alá vont ügyvéddel szemben fegyelmi eljárás nem került lefolytatásra.

Az eljárás alá vont ügyvéd férjezett családi állapotú, két kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik. Havi jövedelme 100.000,- Ft, jelenleg GYED-en van. Egy személygépjármű tulajdonosa.

II.

... bejelentő a Bács-Kiskun Megyei Ügyvédi Kamarához 2021. augusztus 12. napján érkezett beadványában eljárás alá vont ügyvéd ügyvédi tevékenységből eredő kötelességzegését kifogásolta.

Ezen bejelentés alapján a Bács - Kiskun Megyei Ügyvédi Kamara Vezető Fegyelmi Biztosa 2021. szeptember 9. napján P.376/2021. szám alatt hivatalból elrendelte az előzetes vizsgálatot.

A Bács - Kiskun Megyei Ügyvédi Kamara Vezető Fegyelmi Biztosa fenti határozatának megküldésével felhívta eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy a vizsgálat lefolytatásához szükséges releváns iratokat nyolc napon belül küldje meg a kamarának.

Eljárás alá vont ügyvéd a felhívásnak eleget téve, 2021. október 4-i dátummal, és a Bács-Kiskun Megyei Ügyvédi Kamara által 2021. október 5. napján elektronikusan átvett észrevételt terjesztette elő.

Az előzetes vizsgálat lefolytatására kijelölt fegyelmi biztos, 2022. január 11. napján tanúként hallgatta meg ... bejelentőt.

A Fegyelmi Biztos 2022. március 3. napján a hivatalból indult előzetes vizsgálat eredményeként fegyelmi eljárást kezdeményezett.

Határozatában rögzítette, hogy az előzetes vizsgálat adatai alapján alapos gyanú merült fel arra, hogy eljárás alá vont ügyvéd könnyelműen, csak az eladókat képviselő ... nyilatkozatára támaszkodva, gondatlanságból az Üttv. 107. § a) pontjában meghatározott, 1 rb. fegyelmi vétséget követett el.

A Fegyelmi Biztos 2022. március 3. napján megküldte a fegyelmi eljárás kezdeményezéséről szóló határozatot és az ügy iratait a Szegedi Regionális Fegyelmi Bizottság Elnökének az eljáró Fegyelmi Tanács kijelölése végett az Üttv. 125. § (1) bekezdése alapján.

2022. március 8. napján a Szegedi Regionális Fegyelmi Bizottság Elnöke RFK 3/2022. szám alatt a fegyelmi eljárás lefolytatására kijelölte a Fegyelmi Tanácsot.

A Fegyelmi Tanács Elnöke 2022.03.24. napján vette át a fegyelmi iratokat.

III.

A Fegyelmi Tanács a rendelkezésre álló nyilatkozatok, okiratok alapján az alábbi tényállást állapította meg:

Az eljárás alá vont ügyvéd adásvételi szerződést készített 2020. október 23. napján, melyben ... László és házastársa ... Lászlóné eladták a Kecskeméti .. hrsz alatti, természetben 6000 Kecskemét, ..szám alatti lakásszövetkezeti házban levő lakás ingatlanukat ... bejelentő és házastárs részére.

A szerződés 2. pontja azt tartalmazza, hogy a vétel tárgyát képező „önálló ingatlanhoz tartoznak a közgyűlési jegyzőkönyvben meghatározott helyiségek. A felek rögzítették a szerződésben azt is, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanhoz (lakás) tartozik az eladó kizárólagos használatában álló kb. 22 m² nagyságú helyiség is, amely gépjármű beállításra is alkalmas.”

A bejelentő és házastársa egy hirdetés útján találtak az ingatlanra, mely hirdetésben szerepelt az is, hogy a lakás, garázzsal együtt eladó. A vevők a hirdetésben megadott telefonos elérhetőségen léptek kapcsolatba – az általuk eladónak hitt - ...ával, és elsősorban arról érdeklődtek, hogy a hirdetésben szereplő garázs milyen műszaki paraméterekkel rendelkezik. Mivel a ... által adott információk alapján a garázs a vevők elképzeléseinek megfelelő volt, ezért elmentek az ingatlant megtekinteni. Ekkor a bejelentő és felesége ugyancsak ...ával találkoztak, aki a „B” lépcsőház mögötti – szemben állva a bejárati ajtókkal – jobbról a 4. garázst mutatta meg. A vevők ekkor, - még a lakás megtekintését megelőzően - fel is mérték a bemutatott garázst, és mivel ezek alapján azt állapították meg, hogy oda az általuk tervezett járművel beférnek, ezért ezt követően megtekintették a lakást is. A vevők kb. egy hét múlva ismét megtekintették a garázst és a lakást is, és mivel az ismételt szemrevételezést követően is mindkettőt az elvárásaiknak megfelelőnek találták és az ár is elfogadható volt, így a vétel mellett döntöttek.

Az adásvételi szerződés elkészítésére, ... ajánlása alapján dr. ... ügyvédet bízták meg. Az adásvételi szerződés megkötése időpontjának megbeszélésekor derült az ki számukra, hogy az ingatlanok tulajdonosa nem ..., hanem férjének, ifj. ... Lászlónak a szülei azok.

Az eljárás alá vont ügyvéd elkészítette a szerződés tervezetét, amit e-mailben elküldött a bejelentőnek. A szerződés tervezetét nem tartalmazta a hirdetésben szereplő és a vevők számára természetben is bemutatott, a lakáshoz tartozó garázst. A bejelentő ezért kérte az eljárás alá vont ügyvédet, hogy a megvásárolni kívánt lakáshoz tartozó garázs is kerüljön a szerződésbe, mint annak egyik tárgya.

Az eljárás alá vont ügyvéd számára ekkorra, a szerződéskötést megelőzően nyilvánvalóvá vált, hogy az ingatlanhoz nem tartozik garázs, viszont az eladók képviseletében eljáró ...ától származó információ alapján úgy tudta, hogy tartozik a lakáshoz egy 22 m² nagyságú helyiség, amely azonban jogi értelemben nem tekinthető garáznak, mivel önálló helyrajzi szám alatt nem szerepel, de eladói nyilatkozat alapján gépkocsi beállításra alkalmas.

A felek a szerződést tehát a lakáshoz tartozó „garázs” kitétel mellőzésével, de egy, a lakáshoz tartozó, az eladók kizárólagos használatában álló 22 m²-es helyiség rögzítésével kötötték meg.

A szerződéskötést és a vételár kifizetését követően derült ki a vevők számára, hogy a megvásárolt lakáshoz (Kecskemét ... hrsz) korábban valóban tartozott egy garázs, ami 1997-ben önálló albetétbe (Kecskemét ... hrsz) került, azonban ez az önálló ingatlan nem tárgya a megkötött adásvételi szerződésnek. A szövetkezet megkeresésével derült az is ki, hogy a szerződésben szereplő 22 m² nagyságú helyiség sem tartozik a megvásárolt ingatlanhoz, mivel az az eladók fiának ifj. ... Lászlónak – aki ... házastársa – tulajdonát képező Kecskemét ... hrsz alatti ingatlanhoz van használatilag rendelve, így önállóan nem forgalomképes, csak a lakással együtt, így erről az eladók nem is rendelkezhetek joghatályosan az adásvételi szerződésben.

Mindez csak azt követően vált ismertté a vevők előtt, mikor a tulajdonosváltás átvezetése érdekében az ... Szövetkezetnél eljárak.

IV.

Bejelentő írásbeli beadványaiban panaszolta eljárás alá vont ügyvéd tevékenységét.

Beadványában előadta, hogy 2020. október 23-án megvásárolták a Kecskemét belterület ... hrsz alatt nyilvántartott, természetben 6000 Kecskemét, szám alatti lakást. A bejelentő által csatolt adásvételi szerződés tanúsága szerint az ingatlanhoz tartozott, az eladó kizárólagos használatában álló kb. 22 m² nagyságú helyiség is, mely gépjármű beállásra is alkalmas. A bejelentő azt állította beadványában, hogy részére ugyan átadásra került egy garázs az eladó részéről, azonban ahhoz nekik (a bejelentő és vevő társa) nincs közük tulajdonjogilag. Előadta továbbá a bejelentő, hogy a lakáshoz korábban tartozott egy garázs, melyet elválasztottak a lakástól, és az a szerződés megkötésekor már önálló helyrajzi számon volt az eladó tulajdona. A részükre birtokba adott helyiség viszont az eladók által akkor lakott lakáshoz, tehát nem az adásvétel tárgyát képező ingatlanhoz volt rendelve. Csatolta az ... Szövetkezet levelét is, melyben a Szövetkezet megerősítette, hogy a bejelentő és házastársa részére eladott és birtokba adott helyiség nem a megvásárolt lakással, hanem az eladók által lakott másik ingatlannal képez egységet.

A bejelentő tehát azt sérelmezte, hogy az eljárás alá vont ügyvéd olyan tartalmú szerződést készített, ami ellentétes a nyilvántartásbeli állapotokkal. Sérelmezte továbbá azt is, hogy az eljáró ügyvéd csupán az eladó bemondása alapján rögzítette a szerződésben, hogy a lakáshoz tartozik egy 22 m²-es helyiség is, ennek valóság tartamáról nem győződött meg, ezért szerepel az tévesen a szerződés 2. pontjában. Előadta továbbá, hogy vételi szándékuk kialakításában nyomatékos jelentőséggel bírt, hogy garázst is vásároljanak a lakáshoz, és mivel ezt a szerződés tartalmazta is, ezért írták alá azt. Előadta még a bejelentő, hogy a lakás vonatkozásában a tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került és az ügyvédi megbízási díjat kifizették. Kérte, hogy a Kamara vizsgálja ki az ügyet, mivel önhibájukon kívül kerültek ebbe a patthelyzetbe.

A bejelentő a fegyelmi biztos által lefolytatott meghallgatása során előadta, hogy a lakás és a hozzátartozó helyiség megvásárlásának folyamatát, kiemelve abból azt, hogy amikor a hirdetésben szereplő telefonszámot felhívták, akkor egy ... nevű személlyel beszéltek. Első kérdésük a garázzsal, annak méretével volt kapcsolatos, mivel a legfőbb szempontjuk az volt, hogy abban több jármű is elférjen.

Előadta továbbá, hogy a szerződéskészítésre, ... ajánlása alapján bízták meg dr. ...Az ügyvédnö megbízása során derült ki, hogy a megvásárolni kívánt ingatlanok tulajdonosa nem ..., hanem férjének, ifj. ... Lászlónak a szülei.

A bejelentő elmondása szerint ... az előzetes egyeztetések során folyamatosan azt hangoztatta, hogy a 2. emelet 12. számú lakáshoz van rendelve az a garázs, amit számukra megmutatott.

Előadta továbbá a bejelentő, hogy az ügyvédnö által elkészített szerződés tervezetben nem volt szó a garázsról, ezért kérte őt, hogy ezt mindenképpen foglalja a szerződésbe. Az ügyvédnö nem volt hajlandó belefoglalni a szerződésbe, hogy a lakáshoz garázs tartozik, ezért annyit írt bele, hogy az 1. pontban megjelölt lakásingatlanhoz tartozik az eladó kizárólagos használatában álló kb. 22 m² nagyságú helyiség is, amely gépjármű beállításra is alkalmas.

A bejelentő előadta, hogy az általuk megvásárolt lakáshoz nem tartozik garázs. Ami korábban hozzátartozott, az 1996-ban önálló albetétbe került. Az általuk az eladóktól birtokba kapott helyiség a Kecskemét ... hrsz alatti, ifj. ... László tulajdonában álló lakáshoz van rendelve a lakásszövetkezeti nyilvántartás szerint, így arról az eladók nem is nyilatkozhattak volna.

Eljárás alá vont ügyvéd írásbeli észrevételében előadta a megbízás létrejöttének, a szerződés tervezet elkészítésének és az azzal kapcsolatos egyeztetések szakaszait és körülményeit, valamint csatolt ezen időszakból e-mail üzeneteket.

Előadta, hogy már a szerződéskötést megelőzően nyilvánvalóvá vált számára, hogy „az ingatlanhoz valóban tartozik egy 22 m² nagyságú helyiség, amely azonban jogi értelemben nem tekinthető garáznak, mivel önálló helyrajzi szám alatt nem szerepel, viszont eladói nyilatkozat alapján gépkocsi beállításra alkalmas.”

Eljárás alá vont ügyvéd kiemelte, hogy

- az ingatlan tulajdoni lapján az szerepel, hogy a közgyűlési jegyzőkönyvben meghatározott helyiségek tartoznak azönálló ingatlanhoz,

- az adásvételi szerződés szó szerinti felolvasás és értelmezés után került aláírásra

- a vevők kérése a lakáshoz tartozó garázs feltüntetése vonatkozásában nem került teljesítésre, helyette került rögzítésre a 22 m² nagyságú az eladó kizárólagos használatában álló helyiség kifejezés

- a vevők nyilatkoztak arról, hogy megtekintett állapotban vásárolják meg az ingatlant, és nem kérték egyéb tény rögzítését

- a szerződés szerkesztése és ellenjegyzése során a felek által előadott tényeket és adatokat rögzítette

- „sem a szerződés készítésekor, sem az aláírásakor nem volt arról tudomásom, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képző lakáshoz tartozó gépkocsi beállításra is alkalmas helyiség, melynek birtokátruházására sor került, nem a tárgyi lakáshoz tartozna, mivel erre vonatkozó adat, tény fel sem merült az ügyletkötés során”.

Előadta továbbá az eljárás alá vont ügyvéd, hogy „nem felel meg a valóságnak, hogy egy olyan garázs került átadásra az eladók részéről, amelyhez a vevőknek tulajdonjogi szempontból nincsen köze, mivel az eladók több évtizede szokásjogi alapon használták a tárgyi „garázst”, melynek birtokátruházása meg is történt”

Elmondása szerint sem az önálló hrsz-ra került, sem a vevők birtokába adott ingatlanok jogállásáról nem volt tudomása, mivel az eladók az ügyletkötés alkalmával erre vonatkozó információkat nem adtak elő.

Eljárás alá vont ügyvéd a 2022. május 4. napján megtartott fegyelmi tárgyaláson megjelent, fegyelmi felelősségét nem ismerte el. Az írásbeli észrevételében foglaltakat fenntartotta, és azt azzal egészítette ki, hogy az elmúlt időszakban annyi érdemi történt az ügyben, hogy a felek megállapodtak abban, hogy a vevő önálló helyrajzi számra bejegyezve megkapja ifj. ... László jelenleg kizárólagos használatában levő tároló helységet. Jelenleg a szerződés már elkészült, az eladó részéről elfogadásra és aláírásra került, míg a vevő részéről az általa megbízott ügyvéd véleményezése alatt áll.

Megjegyezte, hogy amennyiben ez a szerződés létrejön és ez alapján a vevő megszerzi ennek az önálló hrsz-ú ingatlan a tulajdonjogát, úgy nemhogy kár nem éri az ügylettel kapcsolatban, hanem egy kb. 2.000.000,- Ft értékű ingatlanvagyonhoz jut, oly módon, hogy azért fizetnie sem kellett.

Álláspontja szerint ennek az egész eljárásnak a háttérében ezen ingyenesen történő szerzés iránti szándék áll.

Kiemelte, hogy nincs tudomása olyan ügyvédet terhelő jogszabályi kötelezettségről, mely alapján kötelessége lett volna a szerződés megkötését megelőzően a szövetkezeti alapító okirat beszerzése, annak érdekében, hogy meggyőződjek a használati joggal érintett ingatlanrész jogi státuszáról. Tudomása szerint az ügyvédi törvény 42. § (5) bek. is úgy rendelkezik, hogy amennyiben az ügyvédnek nem merül fel kétsége az ügyfél által előadott tényekkel, állításokkal kapcsolatban, úgy további vizsgálat iránti kötelezettség nem terheli. Amennyiben bármi kételye merült volna fel jelen ügyvel kapcsolatban, úgy lekérte volna a szövetkezeti alapszabályt.

Előadta továbbá, hogy a fegyelmi eljárás megindulását követően beszerezte a szövetkezeti alapszabályt, ez alapján, ha rendelkezésre is állt volna ez már a szerződés megkötésekor, akkor sem lehetett volna tisztázni az ominózus ingatlanrész jogi helyzetét, mivel ez a kimutatás annyira kaotikus, hogy abból jogszerű következtetéseket levonni nem lehet. Véleménye szerint ezeknek az ingatlanrészeknek a használata szokásjogi alapokon működik, ami ugyancsak lehetetlenné teszi az egyes lakásokhoz tartozó használati jogok megállapítását.

Bejelentő a 2022. május 4. napján megtartott fegyelmi tárgyaláson megjelent. Tájékoztatta a Fegyelmi tanácsot, hogy a bejelentésében foglaltakat és addigi nyilatkozataiban foglaltakat fenntartotta.

Úgy nyilatkozott, hogy körvonalazódni látszik egy megállapodás, ami megoldást jelenthet a kialakult helyzetre, de ez a megállapodás még nem került rögzítésre. Véleménye szerint a szerződés hibás, nem a valóságot tartalmazza, és ebből nekik káruk származott. Úgy gondolta, hogy a kárt annak kell viselni, aki a hibát elkövette, és nem nekik.

Fegyelmi tanács tagjának kérdésére elmondta, hogy nincs tudomása arról, hogy ifj. ... László már aláírta ezt a megállapodást, maga pedig még nem látta.

Előadta, hogy amennyiben sikerül is megszereznie a tulajdonjogot, abban az esetben is fenntartja azon nyilatkozatát, hogy kár érte, mivel neki költségei merülnek fel a megállapodás létrejöttével és megkötésével kapcsolatban. Ismét hangsúlyozta, hogy számára nem fontos az, hogy tulajdonjogot szerezzen, mivel neki megfelelő lett volna az is, hogy kizárólagos használati joga legyen. Az viszont különösen fontos volt, hogy a lakáshoz tartozzon egy ilyen tároló típusú

helyiség, először is ezt mérték fel, hogy oda autó, motor befér-e, mert csak ebben állt fenn az ottani lakás megvásárlási szándéka.

... tanú előadta, hogy egy házban, külön lakásokban laknak a férje szüleivel, az eladókkal, és kialakult rend szerint használták, mind az önálló hrsz-on levő garázst, mind az ominózus, a lakáshoz rendelt helyiséget. Arról volt tudomásuk, hogy az eladott lakás és a birtokba adott helyiség egy egységet képeznek.

A 2022. június 14. napján tartott tárgyaláson meghallgatott dr. ... tanú elmondta, hogy az ügy előtte ismert, gyakorlatilag kettő szövetkezeti lakás és a hozzájuk rendelt kettő db tároló helyiség „kereszt használatával” kapcsolatos. Az ügyben látja azt, hogy a családi kapcsolatok folytán az egyes lakásokhoz használati szempontból rendelt tárolókat felelősen használták a jogosultak. A lakás értékesítését követően derült fény arra, hogy nem a nyilvántartásokkal egyező a használat., és ennek megoldása végett először az eljárás alá vont ügyvédnőt – aki az ő felesége - kereste a bejelentő, aki jelezte egyébként, hogy kész a probléma megoldásában segíteni, azonban végül az ügy hozzá került. A feleknek azt a megoldást javasolta, hogy a bejelentő használatába került tároló helyiség „legyen albetétesítve” azaz kerüljön önálló helyrajzi számra. Erre készült egy megállapodás, mely szerint, miután az albetétesítés megtörténik, utána az eladók díjmentesen átadják ezt a vevők részére.

A Fegyelmi Tanács a bejelentő, az eljárás alá vont ügyvéd, ... és dr. ... Sándor tanúk vallomásai, az ingatlan-nyilvántartás adatai és az ... Szövetkezet levele alapján állapította meg a tényállást.

V.

A Fegyelmi Biztos a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként a végindítványában a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban foglaltakat fenntartotta.

Indítványozta, hogy eljárás alá vont ügyvéd vonatkozásában állapítsa meg a fegyelmi tanács, 1 rb. gondatlanságból elkövetett fegyelmi vétséget, azzal, hogy nem tisztázta a tároló lakáshoz való tartozásának kérdését. A lakásszövetkezet megkeresésével elkerülhető lett volna a fegyelmi eljárás. Eljárás alá vont ügyvéd a helyzet rendezése érdekében tett utólagos intézkedésekre tekintettel is indítványozta eljárás alá vont ügyvéddel szemben írásbeli megrovás fegyelmi büntetés kiszabását, és költségekben történő marasztalását.

Eljárás alá vont ügyvéd a lefolytatott bizonyítást követően továbbra sem ismerte el az ügyben a felelősségét, kérte az eljárás megszüntetését.

VI.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Üttv.) 107. §-a szerint „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.”

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

Az Üttv. 39. § (3) bekezdése szerint „A jogi képviselő ellátása során az ügyvéd az ügyfél érdekeinek elsődlegessége alapján jár el.”

Az Üttv. 42. § (4) bekezdése szerint „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.”

Az Üttv. 42.§ (5) bekezdése szerint: „Az ügyvéd az ügyfél által előadott tényeket teljes körűnek, pontosnak és valóban fogadhatja el, azonban a (3) bekezdésben meghatározott követelmény érvényesülése érdekében tájékoztatnia kell az ügyfelet arról, ha az ügyvédtől elvárható gondosság mellett az ügyfél által előadott tények teljeskörűségével, pontosságával vagy valóságával kapcsolatban kétsége merült fel.”

Az Üttv. 42.§ (6) bekezdése szerint: „Az ügyvéd köteles az ügyfelet tájékoztatni a jogügylettel kapcsolatos esetleges jogi kockázatokról.”

6/2018. (III.26.) MÜK szabályzat 2.4. pontja szerint: „Az ügyvédi tevékenység gyakorlója nem tanúsíthat olyan magatartást, mely ellentétes az ügyfél jogos érdekével.”

A Fegyelmi Tanács azt állapította meg, hogy az eljárás alá vont ügyvédnek tudomása volt arról, hogy a vevők vételi szándéka a lakás vonatkozásában csak a garázsra biztosított használati joggal együtt áll fenn. Az eladók ügyleti szándéka sem volt ezzel ellentétes, hiszen úgy is hirdették meg és úgy is mutatták be az ingatlanokat, hogy az általuk megjelölt garázzsal együtt eladó a lakás.

Az eljárás alá vont ügyvéd maga nyilatkozott úgy, hogy már a szerződéskötést megelőzően nyilvánvalóvá vált számára, hogy „az ingatlanhoz valóban tartozik egy 22 m² nagyságú helyiség, amely azonban jogi értelemben nem tekinthető garáznak, mivel önálló helyrajzi szám alatt nem szerepel, viszont eladói nyilatkozat alapján gépkocsi beállásra alkalmas. Ebből, és az ingatlan tulajdoni lapja alapján, egyrészt már a szerződéskötést megelőzően tudta, hogy a hirdetésben szereplő és a vevőknek bemutatott helyiség nem garázs, ezért is tagadta meg a „garázsra” vonatkozó adásvételi nyilatkozat szerződésbe foglalását.

Másrészt viszont tényként fogadta el azt, hogy az eladók kizárólagos használatában álló, és így a lakással együtt kizárólagos használat lehetőségével átadni kívánt helyiség, mint az adásvétel másik tárgya a szerződésbe kerüljön.

Ezen tényt az eladók előadásán kívül azonban semmi sem támasztotta alá. A lakás tulajdoni lapján ugyanis nem szerepel olyan bejegyzés, mely azt tanúsítaná, hogy az önálló ingatlanhoz bármilyen más helyiség kizárólagos használati joga tartozna. Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő azon bejegyzés, hogy a közgyűlési jegyzőkönyvben meghatározott helyiségek tartoznak az önálló ingatlanhoz, önmagában alkalmatlan annak a megállapítására, hogy konkrétan mely ingatlan, vagy ingatlanrész, és milyen mértékben tartozik használatilag a lakáshoz. Ennek kiderítése a közgyűlési jegyzőkönyv, vagy az alapító okirat megismerésével lett volna tisztázható még a szerződés aláírását megelőzően.

Az eljárás alá vont ügyvéd tehát elmulasztotta az eladók által eladni, a vevők által megvásárolni kívánt, a szerződés 2. pontjának 2. bekezdésében rögzített helyiség tényleges jogi státuszának vizsgálatát.

Miután az eljárás alá vont ügyvéd szembesült azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartásban nincs feltüntetve garázs, ami a lakáshoz tartozna, ekkor a megfelelő gondosság tanúsítása mellett kétségnek kellett volna felmerülni benne az eladni és megvásárolni kívánt helyiség valós tulajdoni és használati állapotával kapcsolatban és az ... Szövetkezet megkeresésével tisztázni kellett volna a fennálló állapotot.

Ennek elmulasztásával végül olyan szerződést készített az eljáró ügyvéd, ami nem vitásan téves adatot tartalmaz, miszerint a lakással együtt eladott helyiség nem az eladók, hanem harmadik kívülálló személy, a gyermekük kizárólagos használatában áll, és annak használata nem is az eladott lakáshoz rendelt.

Megerősítették a Fegyelmi Tanácsot abban, hogy a kétségnek fenn kellett, vagy fenn kellett volna állnia az eljárás alá vont ügyvédben a helyiség jogi státuszának vonatkozásában magának az ügyvédnek a nyilatkozatai is, miszerint:

„sem a szerződés készítésekor, sem az aláírásakor nem volt arról tudomásom, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képző lakáshoz tartozó gépkocsi beállásra is alkalmas helyiség, melynek birtokátruházására sor került, nem a tárgyi lakáshoz tartozna, mivel erre vonatkozó adat, tény fel sem merült az ügyletkötés során”.

Beadványának tartalma szerint sem az önálló hrsz-ra került, sem a vevők birtokába adott ingatlanok jogállásáról nem volt tudomása, mivel az eladók az ügyletkötés alkalmával erre vonatkozó információkat nem adtak elő.

Ilyen adat, tény felderítése, információ beszerzése az előzmények ismeretében az eljárás alá vont ügyvéd feladat lett volna még a szerződés aláírását megelőzően.

A Fegyelmi Tanács nem osztotta az eljárás alá vont ügyvéd azon álláspontját, hogy „nem felel meg a valóságnak, hogy egy olyan garázs került átadásra az eladók részéről, amelyhez a vevőknek tulajdonjogi szempontból nincsen köze, mivel az eladók több évtizede szokásjogi alapon használták a tárgyi „garázst”, melynek birtokátruházása meg is történt. A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint mivel a garázs átadására vonatkozó jognyilatkozat nem az arra jogosulttól, ifj. ... Lászlótól származik így az joghatás kiváltására nem alkalmas. A Fegyelmi Tanács megítélése szerint az ingatlan szokásjogon alapuló használata nem pótolja a vevők esetleges tulajdonjogának, vagy kizárólagos használati jogának nyilvántartásba vételét, így megalapozott volt a vevők ezen kijelentése.

Megállapítja továbbá a Fegyelmi Tanács, hogy bár a szerződésen található ellenjegyzési záradék tartalmazza, hogy a szerződés megfelel a szerződő felek kinyilvánított akaratának, ez azonban nem fedi a valóságot, mivel a helyiség vonatkozásában az eladók nem voltak jognyilatkozat tételre jogosultak, és így az erre irányuló ügyleti szándék nem valósulhatott meg, tehát a felek erre irányuló szerződéses akaratának a szerződés nem felel meg.

Rögzíti a Fegyelmi Tanács, hogy méltányolja az eljárás alá vont ügyvéd, a kialakult helyzet megoldására irányuló magatartását, azonban kiemeli azt is, hogy amennyiben a vevő nem tárta fel a fennálló állapotot, és kezdeményezte volna ennek megoldását, úgy a Kecskemét ... hrsz alatti ingatlan esetleges tulajdonjog átruházásával egy a jelenleginél is bonyolultabb jogi helyzet alakulhatott volna ki.

Eljárás alá vont ügyvéd a már többszörösen hivatkozott helyiséggel kapcsolatos tulajdon,- és használati jogi anomáliák okozta jogi kockázatokról sem tájékoztatta az Üttv.-ben megkövetelt módon a szerződő feleket.

Az előzőek szerint az eljárás alá vont ügyvéd a tényállásban írt magatartásával gondatlanul sértett szabályt, mert elmulasztva a kellő körültekintést, bízva az egyik szerződő fél előadásában elmulasztotta a szerződés tárgyát képező egyik ingatlan valós tulajdon,- és használati jogának helyzetét megvizsgálni és így téves adatokat tartalmazó szerződést hozott létre, amely így a felek által célzott joghatás maradéktalan megvalósítására is alkalmatlan volt.

VII.

A Fegyelmi Tanács a büntetés kiszabása során az Üttv. 108. § a) pontjában írt írásbeli megrovás fegyelmi büntetést alkalmazott.

Enyhítő körülményként értékelte azt, hogy eljárás alá vont ügyvéd két kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik, illetve azt, hogy még nem állt fegyelmi eljárás hatálya alatt.

A Fegyelmi Tanács eljárás alá vont ügyvédet az Üttv. 142. § (2) bekezdése és a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI. 26.) MÜK Szabályzat (FESZ) 40.2. a) pontja alapján kötelezte a fegyelmi eljárás átalány költségének megfizetésére.

Felhívja a Fegyelmi Tanács eljárás alá vont ügyvéd figyelmét az Üttv. 22. § (1) bekezdés g) pontjában és a 149. § (1) bekezdés b) pontjában, valamint (6) bekezdésében foglaltakra, különös tekintettel arra, hogy a végrehajtható fegyelmi határozatból fakadó fizetési kötelezettség felszólítás ellenére történő nem teljesítése a kamarai tagság megszüntetését eredményezi.

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

Kecskemét, 2022. június 14.

A fegyelmi tanács határozata 2022.12.14. napján jogerős és 2023.03.02. napján végrehajtható.