

Tárgy: tájékoztatási kötelezettség elmulasztása (okiratszerkesztés)

**Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: 2021.F.152/6.

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a **2021. július 5. napján** megtartott nem nyilvános tárgyaláson zárt ülésben meghozta és kihirdette az alábbi fegyelmi

h a t á r o z a t o t

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy [...] eljárás alá vont ügyvéd nem követett el fegyelmi vétséget, ezért a **fegyelmi eljárást megszünteti.**

Az eljárás során felmerült költséget a Budapesti Ügyvédi Kamara viseli.

I n d o k o l á s

A bejelentők bejelentése szerint az általuk vásárolt új építésű lakásra az eljárás alá vont ügyvédet bízták meg az adásvételi szerződés szükséges jogi munkáinak intézésével. Az eljárás alá vont ügyvéd annak ellenére nem szólította fel az eladó kivitelezőt a megépített és bejelenők által megvásárolt ingatlant birtokbaadására, hogy erre őt több alkalommal kérték. Egyebekben nem adott részükre tájékoztatást. Az ügyvéd számukra elérhetetlenné vált. Az eljárás alá vont ügyvéd a neki fizetett megbízási díjról nem adott számlát.

A vezető fegyelmi biztos elrendelte az előzetes vizsgálatot.

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezésében tagadta, hogy fegyelmi eljárás megindítására okot adó magatartást tanúsított volna, ugyanis a megbízási szerződésnek maradéktalanul eleget téve a projektingatlan 2. számmal jelölt lakásingatlanra az adásvételi szerződést a felek akaratának megfelelő módon szerkesztette és ellenjegyezte, az adásvételi szerződést és a tulajdonjog bejegyzésére alkalmas iratot a földhivatalhoz szabályszerűen benyújtotta.

A szerződő felek között vita alakult ki, melynek tisztázására már egyik felet sem képviselhette. Ennek eredményeként úgy az eladó, mint a vevő külön-külön jogi képviselőt bízott meg. A tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges okirat az eljárás alá vont ügyvédnél okirati letétben volt, a bejelentő vevők a szerződésben meghatározott vételárat megfizették, ezért megkísérelte a felek közötti egyeztetést, mely próbálkozása eredménytelen volt. A szerződő felek között kialakult vita megoldása nem képezte a megbízási szerződés részét, amit a felek tudomásul is vettek, hiszen a vitát már más-más ügyvéddel folytatták le. Ezen indokok alapján kérte az eljárás megszüntetését. A felajánlott közvetítői eljárásnak alávetette magát, a szükséges díjat befizette.

A közvetítői eljárásban a bejelentők és az eljárás alá vont ügyvéd között megállapodás született, melyben az eljárás alá vont ügyvéd vállalta, hogy még azon a napon megkeresi az eladót annak érdekében, hogy bejelentők birtokba kerülhessenek és ennek érdekében november 15-ig egyeztetést kezdeményez.

A fegyelmi biztos határozatával az előzetes vizsgálatot megszüntette, miután a vizsgálat eredményeként nem volt megállapítható olyan kötelezettségzegés, mely fegyelmi eljárás alapjául szolgálhatott volna. A fegyelmi biztos megállapítása szerint az eljárás alá vont ügyvéd okirat-szerkesztési, ellenjegyzési feladatait szabályszerűen ellátta, tájékoztatási kötelezettségének eleget tett, a megbízásban vállalt feladatait teljesítette, a számlaadási kötelezettségének eleget tett. A közvetítői eljárás eredményeként a felek megállapodtak.

A határozatot a Budapesti Ügyvédi Kamara elnöke tudomásul vette.

A bejelentők a határozattal szemben kifogással éltek és ebben már a szűkszavú és okiratokkal nem alátámasztott bejelentésüket kiegészítették és az eljárásban eddig nem szereplő iratokat mellékeltek azokhoz tartozó magyarázatokkal. Kifogásukban sérelmezték, hogy 2021. március 9-ig nem kaptak számlát az ügyvédi díjról. Nem kaptak tájékoztatást arról, hogy a társasház alapító okiratban az adásvételi szerződés szerinti 30 nm helyett csak 19.1 nm a lakáshoz tartozó terasz. Ugyancsak nem tudtak arról, hogy a felszín két gépkocsi-beállóval megnő és arról sem, hogy a tervezett és általuk megismert terv szerint 4 lakás és 1 üzlet helyett 5 lakás és 1 üzlet épül a házban, valamint, hogy az utóbbi épült tetőtér-lakáshoz a közös tulajdonú tetőn egy 12 nm alapterületű terasz épül. Kifogásolják, hogy a szerződés mellékleteit (műszaki tartalom) nem íratta alá az eljárás alá vont ügyvéd, így ismeretlen előttük, mire fizették ki a vételárat, ugyanakkor az eladó pert indított velük szemben 3.000.000 Ft megfizetése iránt olyan pótlólagos kiadások miatt, melyet nem egyeztettek és nem rendeltek meg. Az eladó törvényes képviselője és az eljárás alá vont ügyvéd aláíratott velük egy visszadátumozott „adásvételi szerződés módosítása” elnevezésű iratot, mondván ennek hiányában nem köthetik meg az adásvételi szerződést. Nem felel meg a valóságnak, hogy a közvetítői eljárás eredményeként az eljárás alá vont ügyvéd bármit is tett volna a birtokba kerülés érdekében.

Az országos vezető fegyelmi főbiztos a megszüntető határozatot nem tartotta megalapozottnak, így a fegyelmi biztost a fegyelmi eljárás elrendelésére utasította.

Ennek keretében az alábbi, bejelentők által utóbb megfogalmazott bejelentésben meghatározott okok közül vizsgálni rendelte a számla adásának elmaradását, az adásvételi szerződésben a kulcsrakész és szerkezetkész állapot ellentmondásos voltának tisztázását, különös tekintettel a folyamatban lévő 3.000.000 Ft pertárgyértékű perre, valamint a visszadátumozott szerződésmódosítás aláírásának időpontját.

A fegyelmi biztos az országos vezető fegyelmi főbiztos utasítása alapján határozatát visszavonta és fegyelmi eljárást kezdeményezett. Ebben az eljárás alá vont ügyvéddel szemben okát látja annak vizsgálatára, hogy az adásvételi szerződésben a szerződés tárgyát képező lakás kivitelezési költségintéjét ellentmondásosan határozta meg, továbbá hogy az okiratot nem a keltezés időpontjában írták alá a felek, így az ellenjegyző ügyvéd megsértette az Üttv. ide vonatkozó rendelkezéseit, mellyel 1 rb szándékos, folytatolagos fegyelmi vétséget követett el.

A tényállás:

A S. Kft eladóként, másrésztől a bejelentők vevőként megbízási szerződéssel megbízták az eljárás alá vont ügyvédet a [...] alatt épülő társasház 2. lakása adásvételi szerződésének szerkesztésével, a szerződés ellenjegyzésével és tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges hatósági eljárás lefolytatásával. A megbízás kiterjedt az okirati letéti szerződés megkötésére is.

Az eljárás alá vont ügyvéd által szerkesztett adásvételi szerződést megkötötték, a letéti szerződést (DOKUMENTUM LETÉT) aláírták, a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges okiratot eladó a letétben elhelyezte.

Az eljárás alá vont ügyvéd a bejelentő 1 részére kiállította a 100.000 Ft készpénzben átadott megbízási díjáról kiállított számláját.

.-.-.

A Fegyelmi Tanács a bejelentők által benyújtott, most már jelentős dokumentumokkal alátámasztott bejelentés-kiegészítést – melyre tekintettel a Magyar Ügyvédi Kamara országos vezető fegyelmi főbiztosa a Budapesti Ügyvédi Kamara fegyelmi biztost a fegyelmi eljárás elrendelésére utasította – elkülönítette jelen eljárástól. Ez utóbbi bejelentés-kiegészítés tárgyában nem folyt előzetes vizsgálat, így tárgyalásra alkalmatlannak tekintette a Fegyelmi Tanács.

Jelenleg az előzetes vizsgálatot a Budapesti Ügyvédi Kamara fegyelmi biztosa folytatja. Ebből következően jelen eljárást kizárólag az alapbejelentés körében folytatta le a Fegyelmi Tanács.

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:

Az eredeti bejelentés tárgyában megtartott tárgyaláson az eljárás alá vont ügyvéd, fenntartva írásban tett védekezését, tagadta fegyelmi felelősségét arra hivatkozással, hogy az adásvételi szerződésre vonatkozó megbízást teljes körűen teljesítette, vagyis okiratot szerkesztett, ellenjegyzett, a kapcsolódó okirati letéti szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges iratot az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtotta. Tagadta azt az állítást, hogy nem volt a bejelentők számára elérhető, ugyanis folyamatosan folytatta e-mail levelezését velük. Az elszámolási vitában nem vehetett részt, ennek során más-más ügyvéd képviselte a feleket. A megbízási díj átvételéről kiállította a számlát és a bejelentőknek eljuttatta.

A fegyelmi biztos végindítványa:

A fegyelmi biztos a tárgyaláson végindítványában az eljárás megszüntetését kezdeményezte arra való hivatkozással is, hogy a bejelentés kiegészítése tárgyában az előzetes vizsgálat folyamatban van, jelen eljárás tárgyát képező bejelentés alapján pedig nem állapítható meg az eljárás alá vont ügyvéd kötelességszegő magatartása.

A 2017. évi LXXVIII. tv. (Üttv.) 107. § a) pontja szerint: Fegyelmi vétséget követ el az ügyvédi tevékenységet gyakorló kamarai tag, ha az ügyvédi tevékenység gyakorlása során az e tevékenységet gyakorlásából eredő jogszabályban vagy etikai szabályzatban meghatározott kötelezettségét szándékosan vagy gondatlanságból megszegi.

Tekintettel arra, hogy az eljárás alá vont ügyvéd megbízásának teljesítése ellenében kiállította a számlát, eljárása mulasztásnak nem tekinthető. A bejelentők nem szolgáltatottak arra vonatkozó bizonyítási eszközt a fegyelmi biztos részére, amivel a mulasztást bizonyíthatta volna. Az eljárás alá vont ügyvéd megbízásának kereteit az adásvételi és megbízási szerződés meghatározta. A megbízási szerződés teljesítését a bejelentők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése képezte. Nem tartozik a megbízás körébe a másik félnek az ingatlan birtokba adására kényszerítése, miután erre kizárólag a peres eljárás alkalmas, így ennek elbírálása nem tartozott a fegyelmi eljárás keretébe.

Ezen indok alapján végindítványában a fegyelmi eljárás megszüntetését kérte.

A Fegyelmi Tanács egyet értve a fegyelmi biztos végindítványában foglaltakra, az Üttv. 131. § (3) bekezdés b) pontja szerint az eljárást megszüntette és döntött az eljárási költség viseléséről.

A Fegyelmi Tanács határozata 2021. szeptember 5. napján jogerős.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2021. F. 152.)