

Tárgy: ügyvédi mulasztás (okiratszerkesztés)

Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa

Ügyszám: 2023.F.229/8.

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a 2023. november 27. 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 **m e g s z ü n t e t i**.

Az eljárás során felmerült költséget a Budapesti Ügyvédi Kamara viseli.

I n d o k o l á s:

A bejelentés és az előzetes vizsgálat:

A bejelentő a Budapesti Ügyvédi Kamarához 2023. május 4-én érkezett bejelentésében azt sérelmezte, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az általa szerkesztett és ellenjegyzett ingatlan tulajdon átruházására kötött adásvételi szerződésben nem tüntette fel a bejelentő által már megismert szerződés tervezetében megjelölt foglalót. A vevők az adásvételi szerződéstől elálltak, a bejelentő – mint eladó – a foglalót nem érvényesíthette.

A vezető fegyelmi biztos 2023. május 18-án elrendelte az előzetes vizsgálatot, egyben felszólította az eljárás alá vont ügyvédet az eljárás lefolytatásához szükséges releváns iratok csatolására. Az eljárás alá vont ügyvéd a felhívásnak nem tett eleget. A fegyelmi biztos határozatával fegyelmi eljárást kezdeményezett.

A Fegyelmi Tanács által tűzött tárgyalást megelőzően az eljárás alá vont ügyvéd benyújtotta nyilatkozatát, amelyben az adásvételi szerződéssel kapcsolatos anyagi felelősségét elismerte azzal, hogy nem szándékosan, hanem véletlenül és figyelmetlenül okozott kárt a bejelentőnek.

Az okozott kárból 220.000 Ft a szerződésben kikötött vételárból 5%-ként megtérült. Az iratcsatolási késedelmét súlyos betegségével és többszöri korházi beavatkozást igénylő állapotával indokolta és igazolta. A Fegyelmi Tanács által megtartott tárgyaláson az eljárás alá vont ügyvéd részt vett, a felelősségét elismerte.

A tényállás:

A bejelentő kizárólagos tulajdonában állt a [...] szám alatti, 18 nm alapterületű raktár elnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 104/10000 résszel. Az ingatlant 1.254.220 Ft főkövetelés és járulékai erejéig végrehajtási jog terhelte, amelynek pontos hátralévő összege még tisztázásra várt. Az eljárás alá vont ügyvéd 2023. április 12-i kelettel adásvételi szerződés tervezetet készített, amelyben a vételárat a felek által kialakított 4.350.000 Ft-ban rögzítette azzal, hogy banki átutalással történik a kifizetés, először vételár előleg szolgáltatásával. Kikötötték, hogy a foglaló 450.000 Ft. Az eladó (bejelentő) a tervezet szerint arra vállalt kötelezettséget, hogy az ingatlan tehermentesítését soron kívül kezdeményezi azzal, hogy a tehermentesítéshez szükséges összeget a vevők vételárelőlegként közvetlenül a végrehajtónak fizetik az önálló bírósági végrehajtó aznapi közlésének megfelelő összegben. Az eladó a tulajdonjogát a vételár maradéktalan megfizetéséig fenntartotta, ezt követően bankszámláját, sem az azt kezelő bankot nem jelölte meg. A szerződő felek szándéka megváltozott és a tervezet aláírása helyett készpénzfizetésben állapodtak meg azzal, hogy az egész vételárat az eljárás alá vont ügyvédnek átadják, aki az időmúlás okán frissített összeget a végrehajtónak kifizeti és a maradványt a bejelentőnek átadja.

A teljes vételár megfizetése megtörtént és az adásvételi szerződés tervezettől eltérő szövege ennek megfelelően elkészült, azonban tévedésből kimaradt abból a foglaló. A vevők a szerződéstől elálltak és az eljárás alá vont ügyvéd 2022. április 27-én a bejelentőnek megbízott útján 220.000 Ft-ot és a helyiség kulcsát átadta. A bejelentő és az eljárás alá vont ügyvéd közötti kapcsolat ezt követően sem szakadt meg, e-mail levelezést folytattak. Az eljárás alá vont ügyvéd a szerződésből tévesen mellőzött foglalóból további 220.000 Ft-ot vállalt megfizetni a bejelentő részére, kérve bankszámla számának megjelölését, amelyet a bejelentő máig nem teljesített.

A fegyelmi biztos végindítványa:

A tárgyaláson tett végindítványában a fegyelmi biztos 1 rb. gondatlanul elkövetett fegyelmi vétség elkövetésében kezdeményezte az eljárás alá vont ügyvéd marasztalását írásbeli megrovás büntetés kiszabásával. Egyebekben – figyelemmel az eljárás alá vont ügyvéd egészségi állapotára – igazoltnak találta az iratcsatolás mulasztását és abban nem indítványozott felelősségre vonást.

A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (Üttv.) 107. § a) pontja 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 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.

A Fegyelmi Tanács megállapította, hogy az eljárás alá vont ügyvéd hibázott azzal, hogy olyan adásvételi szerződést fogalmazott az új feltételek szerint, amelyből a tervezetben meghatározott foglaló kimaradt. A szerződés aláírását megelőzően a szerződő felek azt átolvasták, annak feltételeit aláírásukkal elfogadták, azaz tudomásul vették a foglaló intézményének mellőzését. Az adásvételi szerződés a vételár ügyvédi letétbe történt megfizetésével és a birtok átadásának felkínálásával (brevi manu traditio) teljesedésbe ment. A kötelek közös szabálya a jognyilatkozat hatályosulása, az alakisághoz kötött jognyilatkozat, a jognyilatkozat értelmezése, ahogyan az is, hogy a teljesítéssel a szerződés megszűnik. A megkötött és teljesített adásvételi szerződéstől a vevők elálltak és ezt a tényt a bejelentő elfogadta annak ellenére, hogy az adásvételi szerződés teljesítésével az már megszűnt. Ezt úgy tekintette a Fegyelmi Tanács, hogy a szerződő felek újabb megállapodása volt a kölcsönös elfogadás, így nem maradt más hátra, mint az eredeti állapot helyreállítása.

Az eljárás tárgyát képező ügylet részleteit illetően csupán rámutat a Fegyelmi Tanács, hogy a 2013. évi V. tv. (Ptk) 6:185. §-a a foglaló nagyságát nem határozza meg. A kialakult bírói gyakorlat szerint annak mértéke a szerződéses érték 10%-os nagyságában ajánlott, de nem kizárt annak alacsonyabb mértékben történő megállapítása. A határozat meghozatalánál a Fegyelmi Tanács értékelte, hogy az eljárás alá vont ügyvéd mindvégig együttműködő volt a bejelentővel, aki egyébként a foglaló másik részének megfizetése esetére a bejelentés visszavonását helyezte kilátásba, ugyanakkor a teljesítési hely közlésének mellőzésével megghiúsítja, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a foglaló általa ajánlott másik részének megfizetésével teljesíthessen.

A bejelentő meghallgatását a Fegyelmi Tanács nem tartotta indokoltnak – bár erre vonatkozó indítvány sem volt –, miután a tényállás a rendelkezésre álló iratok alapján tisztázható volt.

Annak ellenére, hogy a foglaló kimaradt az aláírt szerződésből, a vevőket nem érte kár az eredeti állapot helyreállítása során, a bejelentő pedig saját teljes kártalanítása (a foglaló teljes összegének kifizetése a részére) kérdésében nem volt együttműködő az eljárás alá vont ügyvéd irányában. Az eljárás alá vont ügyvéd magatartását olyan csekély szakmai szabálysértésnek minősítette a Fegyelmi Tanács, amely sem a fegyelmi felelősség megállapítását, sem az eljárás alá vont ügyvéd büntetéssel járó felelősségre vonását nem indokolta.

A határozat meghozatalánál figyelemmel volt a Fegyelmi Tanács arra a tényre, hogy az eljárás alá vont ügyvéd közel 20 év óta kifogástalanul végzi ügyvédi tevékenységét, vele szemben eljárás nem volt folyamatban.

A Fegyelmi Tanács a költségviselés tárgyában a 20/2018. (XI.26.) MÜK szabályzat (FESZ) 40.6. szerint határozott.

A Fegyelmi Tanács határozata 2023. december 21. napján jogerős.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2023. F. 229.)