

Tárgy: joghatás kiváltására alkalmatlan okirat szerkesztése

**MAGYAR ÜGYVÉDI KAMARA
ORSZÁGOS FEGYELMI BIZOTTSÁGA
MÁSODFOKÚ FEGYELMI TANÁCSA**

FF/028/2022.

A Magyar Ügyvédi Kamara Országos Fegyelmi Bizottsága Másodfokú Fegyelmi Tanácsa **Dr. (...)** ügyvéd fegyelmi ügyében, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsának 2022. január 28. napján, F.4/5-I/2021. sz. alatt hozott határozata ellen, az eljárás alá vont ügyvéd által bejelentett fellebbezés folytán, 2022. június 15. napján tartott másodfokú fegyelmi tárgyaláson meghozta a következő

h a t á r o z a t o t

A Magyar Ügyvédi Kamara Országos Fegyelmi Bizottsága Másodfokú Fegyelmi Tanácsa a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsának 2022. január 28. napján, F.4/5-I/2021. szám alatt hozott határozatát részben megváltoztatja, a kiszabott fegyelmi büntetés mértékét 300.000 Ft azaz háromszázezer forintra mérsékli, egyebekben helybenhagyja.

Kötelezi eljárás alá vont ügyvédet, hogy a másodfokú határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül fizessen meg a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Ügyvédi Kamara pénztárába 50.000.-Ft, azaz Ötvenezer forint másodfokú eljárási költséget.

A másodfokú fegyelmi eljárás átalányköltségét a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Ügyvédi Kamara a jogerős és végrehajtható fegyelmi határozatban a költségek megfizetésére előírt határidő leteltét követő tizenöt napon belül átutalja a Magyar Ügyvédi Kamara részére.

A másodfokú határozatot az eljárás alá vont ügyvéd, és az országos fegyelmi főbiztos közigazgatási perben támadhatja meg. A keresetlevelet a másodfokú határozat kézbesítéstől számított 30 napon belül a közigazgatási perekre irányadó szabályok szerint kell az országos fegyelmi bizottság ellen – az elektronikus kapcsolattartás szabályai szerint – az elsőfokú regionális fegyelmi bizottság székhelye szerinti ügyvédi kamaránál, a perre kizárólagosan illetékes a Fővárosi Törvényszéknek címezve kell előterjeszteni.

A másodfokú határozat ellen a közigazgatási perekre vonatkozó szabályoknak megfelelő perindítás lehetőségét az Üttv. 139. § (1) bekezdése biztosítja azzal, hogy a polgári

perrendtartásról szóló 2016 évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 608. § (1) bekezdése rendelkezik arról, hogy az elektronikus ügyintézésről szóló 2015. évi CCXXII. törvény (a továbbiakban: E-ügyintézési törvény) alapján elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett minden beadványt kizárólag elektronikusan – az E-ügyintézési törvényben és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon – nyújthat be a bírósághoz, és a bíróság is elektronikusan kézbesít a részére.

Jelen határozat annak kihirdetése napján jogerős.

I n d o k o l á s

I. Az eljárás alá vont ügyvéd személyi körülményei és fegyelmi előélete

Eljárás alá vont ügyvéd a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Ügyvédi Kamara ügyvédi névjegyzékében szerepel ügyvédként.

A rendelkezésre álló adatok alapján vele szemben fegyelmi intézkedés vagy büntetés alkalmazására jelen eljárást megelőzően nem került sor.

II. A fegyelmi eljárás szabályainak vizsgálata:

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsának F.4/5-I/2021. számú, jelen fellebbezési eljárás tárgyát képező határozatának alapját képező fegyelmi eljárás releváns eseményei és tényei az alábbiak szerint foglalhatóak össze.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Ügyvédi Kamarához 2020. november 27. napján előterjesztett bejelentésében (...) sérelmezte, hogy megbízása alapján dr. (...) ügyvéd a (...) hrsz. alatti lakóingatlanra adásvételi szerződés helyett részlet fizetési megállapodást kötött, amiben az ingatlant a bejelentő nem a valós tulajdonostól vásárolta, és ezért az ingatlanból „kilakoltatták” és 550.000,- Ft kára keletkezett.

A vezető fegyelmi biztos 2020. december 18. napján az előzetes vizsgálatot elrendelte.

II.1

Eljárás alá vont ügyvéd 2022. december 22. napján határidő-hosszabbítási kérelmet terjesztett elő, majd igazoló nyilatkozatát 2022. február 26. napján terjesztette elő.

Az ügyvéd felelősségét vitatta, rögzítette, hogy a feleket tájékoztatta az ingatlan jogi státuszáról, arról, hogy az ingatlan bejegyzett tulajdonosa a megkeresés időpontjában (...) volt, akivel az eladóként fellépni szándékozó (...) is csak adásvételi előszerződést kötött.

Védekezése szerint tájékoztatta a feleket, hogy az ingatlanra adásvételi szerződés nem köthető, az többszörös akadályba ütközik, erre kizárólag az ingatlan tehermentesítését követően lesz lehetőség. Nyilatkozata szerint a bejelentő és a végül megkötött megállapodásban félként szereplő (...) számára az volt az elsődleges, hogy már aznap beköltözhesse az ingatlanba.

A tényállás tisztázása érdekében kérte (...) és (...) meghallgatását, továbbá csatolta a bejelentő által is hivatkozott megállapodást (előszerződést) és az ingatlan tulajdoni lapját.

2021. március 18. napján a vezető fegyelmi biztos az előzetes vizsgálat lefolytatását további 3 hónappal meghosszabbította.

2021. március 23. napján a vezető fegyelmi biztos kérte a munkadíj megállapodást is tartalmazó tényvázlat, valamint nyugta csatolását, a szerződés érvénytelenségével kapcsolatos bejelentői álláspontra (nem tulajdonos szerepelt a szerződésben, elidegenítési és terhelési tilalom állott fenn), továbbá a személyes meghallgatások akadályozottságára hivatkozással jelezte, hogy a tanúként meghallgatni kért személyek nyilatkozatát okirati formában terjesztheti elő.

2021. április 09. napján az eljárás alá vont ügyvéd a határidő további meghosszabbítására vonatkozó kérelmet terjesztett elő arra alapítottn, hogy a nyilatkozatok okirati formában történő beszerzése – a vírushelyzetre, valamint az érintettek személyében rejlő körülményekre tekintettel – a vártnál hosszabb időt vesz igénybe.

II.2.

2021. május 18. napján a vezető fegyelmi biztos a fegyelmi eljárást elrendelte, és az alábbi fegyelmi vétségek megállapítását indítványozta:

1. jogszabályba ütköző okiratszerkesztés
2. joghatás kiváltására alkalmatlan okirat szerkesztése
3. okiratszerkesztéssel kapcsolatos tájékoztatás elmulasztása
4. fegyelmi eljárásban tényvázlat és egyéb iratok csatolásának elmulasztása

2021. június 1. napján eljárás alá vont ügyvéd – immár a fegyelmi eljárásban – csatolta (...) teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt írásbeli nyilatkozatát, amelyben a tanú nyilatkozott arról, hogy az eljáró ügyvéd részletesen, a terhekre és kockázatokra – így különösen arra, hogy a szerződéskötéskor nem lehetett bejegyezni a tulajdonjogot – is kiterjedő tájékoztatást adott, és kifejezetten rákérdezett, hogy így is meg akarják-e kötni a szerződést. Nyilatkozott, hogy az ingatlan vételáraként meghatározott összegből csak három részletet fizettek ki a leendő vevők, az ingatlant leromlott állapotban maguktól elhagyták, kilakoltatásukra nem került sor.

A fegyelmi tanács 2022. január 28. napján fegyelmi tárgyalást tartott, ahol idézésre nem jelent meg a bejelentő, képviselével meghatalmazta az eljárással érintett szerződésben szintén szerződő félként szereplő (...), akit a fegyelmi tanács tanúként hallgatott meg.

A bejelentő képviselőjeként is eljáró tanú elmondta, hogy az ügyvéd a 2020. július 09-i szerződéskötés alkalmával tájékoztatta őket az ingatlant terhelő jelzálogjog és tartozás tényéről, az elővásárlásra jogosultak hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése szükségességéről. Kérdésre kifejezetten nyilatkozott a tanú arra, hogy az ügyvéd tájékoztatást adott arról, hogy olyan szerződés, amely az ingatlan tulajdonjogának megszerzését eredményezhetné, nem kerülhet aláírásra, arra a tehermentesítést követően lesz lehetőség.

A tanú nyilatkozott, hogy a vételárból a szerződéskötéskor átadott 300.000,- Ft-t, valamint azon felül 3 részletet, összesen további 150.000,- Ft-t fizettek meg, ezt követően (...)ék „kidobták” őket a lakásból. A szerződés megszüntetése érdekében nem jártak el, mert nem kezdeményeztek, rendőrségen voltak.

II.3.

A fegyelmi főbiztos az eljárás elrendeléséről rendelkező határozatában foglaltakat fenntartva, 2. rb. szándékos fegyelmi vétség megállapítását indítványozta.

II.4.

A fegyelmi tanács a tárgyaláson meghozta és kihirdette határozatát, melyben az eljárás alá vont ügyvéd terhére 2.rb. szándékos fegyelmi vétség elkövetését állapította meg, és ezért vele szemben 500.000, Ft pénzbírságot szabott ki, továbbá kötelezte 80.000,- Ft eljárási költségátalány viselésére.

A tényállás-megállapítás körében rögzítette a határozat, hogy eljárás alá vont ügyvéd nem tudott választ adni arra a kérdésre, hogy miért engedte kifizetni a 300.000,- Ft vételárrészt, és hogy vehették birtokba (...)ék (a leendő vevők) az ingatlant, amikor annak 4/16 illetőségét semmilyen jogcímen nem birtokolhatták.

Rögzítette a határozat, hogy eljárás alá vont ügyvéd nem vizsgálta, hogy van-e reális lehetőség a végrehajtási jogok töröltetésére, álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd alapvető információknak nem volt tudatában, így meg kellett volna tagadnia az okiratszerkesztésben való közreműködést.

A fegyelmi határozat az eljárás alá vont ügyvéd terhére róttá, hogy iratait a fegyelmi eljárásban nem csatolta, és ezzel további önálló fegyelmi vétséget valósított meg.

A büntetékiszabás körében a határozat az eljárás alá vont ügyvéd javára értékelte, hogy korábban nem került sor vele szemben fegyelmi felelősségre vonásra, súlyosító körülményként értékelte azonban, hogy a bejelentőt és (...) – azáltal, hogy alapvető kötelezettségeinek nem tett eleget – súlyos hátrányba hozta.

II.5.

A 2022. március 3. napján átvett határozattal szemben eljárás alá vont ügyvéd – határidőben – 2022. március 17. napján terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen a határozat hatályon kívül helyezését és az elsőfokú fegyelmi tanács új eljárásra utasítását, másodsorban a határozat megváltoztatását és a fegyelmi eljárás megszüntetését, harmadsorban a kiszabott fegyelmi büntetés jelentős mérséklését kérte.

Fellebbezésében lényegében megismételte az eljárás során következetesen előterjesztett védekezését, amely szerint a felek részére az ügylet kockázatára vonatkozó tájékoztatást megadta.

Sérelmezte, hogy a határozat az írásbeli tényvázlat hiányára alapítottan megállapította a tájékoztatás elmaradását, és nem vette figyelembe a megállapodásban rögzített tájékoztatást, továbbá nem vette figyelembe (...) írásbeli nyilatkozatát. A korábban is

előadottaknak megfelelően hivatkozott arra, hogy a feleket az ügylet kockázataira vonatkozóan tájékoztatta, „(...)” azonban mindenképpen ragaszkodtak ahhoz, hogy kerüljön a szerződésbe, hogy az ingatlant már aznap birtokba veszik.

II.6.

Az országos vezető fegyelmi főbiztos indítványában a határozat helyben hagyására tett indítványt, rögzítve, az elsőfokú eljárás megismétlésére okot adó eljárási hiba nem merült fel, a tényállás megfelelően feltárássra került. Az országos fegyelmi főbiztos az elkövetett vétség súlyosságára tekintettel a pénzbüntetés csökkentésére nem látott alapot.

II.7.

A másodfokú fegyelmi tanács az ügyben 2022. június 15. napjára tárgyalást tűzött, ezt követően eljárás alá vont ügyvéd – arra hivatkozással, hogy lánya iskolai ballagása a kitűzött tárgyalás napjára esik, így azon megjelenni a távolság és az esemény szervezésével kapcsolatos feladatok miatt nem tudna – a tárgyalás halasztására vonatkozó kérelmet terjesztett elő. A kérelmet az eljáró Másodfokú Fegyelmi Tanács Elnöke elbírálta és azt elutasította, tájékoztatta azonban az eljárás alá vont ügyvédet a tárgyaláson történő elektronikus úton történő lehetőségéről, aki a lehetőséggel élni kívánt.

Eljárás alá vont ügyvéd 2022. június 8-i keltezéssel fellebbezés-kiegészítés megnevezésű nyilatkozatot terjesztett elő, amelyben a fegyelmi eljárással érintett szerződéssel kapcsolatos polgári jogi jogértelmezését fejtette ki, valamint az elsőfokú fegyelmi eljárás lefolytatásával kapcsolatos észrevételeket tett.

A Másodfokú Fegyelmi Tanács 2022. június 15-én – az eljárás alá vont ügyvéd elektronikus hírközlő eszköz útján történő részvételével – tárgyalást tartott, amelyen meghozta jelen határozatát.

III. A tényállás

A másodfokú fegyelmi tanács álláspontja szerint az elsőfokú fegyelmi tanács határozatában a tényállást helytállóan állapította meg, így azt a másodfokú tanács a másodfokú eljárásban is irányadónak tekinti.

Az elsőfokú fegyelmi tanács által megállapított tényállásnak a fellebbezés elbírálása és a fegyelmi felelősség megállapítása szempontjából releváns elemeit a másodfokú tanács az alábbiak szerint emeli ki:

- a) Eljárás alá vont ügyvéd 2019. július 29. napján adásvételi előszerződést (a továbbiakban: *Előszerződés*) szerkesztett és jegyzett ellen a (...) hrsz. alatti, természetben (...) sz. alatti ingatlan 4/16 tulajdoni hányadára (a továbbiakban: *Ingotlanhányad*) vonatkozóan, (...) leendő eladó és (...) leendő vevő között.
- b) Az Előszerződésben rögzítésre került, hogy az érintett Ingatlanhányadra vonatkozóan a Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog, azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom áll fenn, továbbá felsorolásra kerültek az azt terhelő végrehajtási jogok és jogosultjaik.

- c) Az Előszerződésben a végleges adásvételi szerződés megkötésének határidejeként 2040. december 31. került meghatározásra, eladó vállalta, hogy az Ingatlanhányadot legkésőbb ezen határidőig tehermentesíti és a törlési engedélyt a leendő vevő részére átadja. Az Ingatlanhányad vételárát a felek 600.000,- Ft összegben határozták meg.
- d) Eljárás alá vont ügyvéd 2020. július 9. napján megállapodásként megjelölt, tartalma alapján előszerződésnek tekinthető okiratot szerkesztett és jegyzett ellen (...) (bejelentő) és (...), mint leendő vevők és (...) leendő eladó között, az Ingatlanhányad vonatkozásában (a továbbiakban: *Megállapodás*).
- e) A Megállapodásban rögzítésre kerültek az ingatlan további tulajdonosainak adatai, az ingatlant terhelő jelzálogjog, az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom ténye, tovább az Ingatlanhányadra bejegyzett végrehajtási jogok jogosultjai. Rögzítésre került továbbá az Ingatlanhányad vonatkozásában 2019. július 29. napján (...) és (...) között megkötött adásvételi előszerződés ténye, azzal, hogy az adásvételi előszerződésben meghatározott 2040. december 31-i szerződéskötési és tehermentesítési határidő nem került a megállapodásban feltüntetésre.
- f) A Megállapodás értelmében a felek abban állapodtak meg, hogy legkésőbb 2021. július 31. napjáig kötnék egymással adásvételi szerződést. Az okirat 2. pontjában (...), mint leendő eladó arra vállalt kötelezettséget, hogy legkésőbb 2021. július 31. napjáig az Ingatlanhányadot (...) tulajdonos tehermentesíti.
- g) A Megállapodásban a felek az Ingatlanhányad vételárát 850.000,- Ft összegben határozták meg, amelyből a leendő vevők 300.000,- Ft összeget a szerződéskötéssel egyidejűleg megfizettek, és vállalták, hogy a fennmaradó hátralékot 2020. augusztus 1. napjától havi 50.000,- Ft részletekben teljesítik.
- h) Eljárás alá vont ügyvéd a Megállapodás megkötésekor tájékoztatta a feleket arról, hogy az ingatlanra vonatkozóan adásvételi szerződés aktuálisan nem köthető, az ingatlant jelzálogjog és „tartozás” terheli, végleges adásvételi szerződés a tehermentesítést követően köthető, továbbá, hogy az ingatlanra vonatkozóan elővásárlási jogosultsággal rendelkező személyek hozzájárulását is be kell szerezni.
- i) Eljárás alá vont ügyvéd a felek részére adott tájékoztatását írásban – megbízási szerződésben, tényvázlatban vagy más módon – nem rögzítette.
- j) Eljárás alá vont ügyvéd a bejegyzett végrehajtási jogok alapját képező iratokat nem szerezte be.
- k) A Megállapodás alapján az Ingatlanhányadot a leendő vevők a szerződés aláírásával birtokba vették.
- l) A végleges adásvételi szerződés megkötésére nem került sor, a leendő vevők 2020 őszén – pontosan nem tisztázott körülmények között – az ingatlant elhagyták.
- m) A Megállapodás aláírásakor megfizetett összegben felül a leendő vevők a fegyelmi tárgyaláson meghallgatott (...) tanú nyilatkozata szerint további 150.000,- Ft összeget teljesítettek.

n) A Megállapodás jogi helyzetét a felek utóbb (felbontással, valamely fél által közölt felmondással) nem rendezték, a leendő vevők a Megállapodásra alapítottan polgári bíróság előtt igényt nem érvényesítettek.

IV. A másodfokú fegyelmi tanács jogi álláspontjának leírása

A másodfokú fegyelmi tanács az elsőfokú határozatot az FE 35.2. pontjának rendelkezései szerint a fellebbezés keretei között bírálta felül.

IV.1.

A másodfokú fegyelmi tanács rögzíti, hogy a polgári jog a felek szerződési szabadsága keretében széleskörű autonómiát biztosít egy megállapodás tartalmának meghatározása körében.

Hangsúlyozva, hogy az eljárás alá vont ügyvéd által szerkesztett megállapodás joghatás kiváltására vonatkozó alkalmasságának megítélése bírósági kompetencia, a másodfokú fegyelmi tanács rámutat arra, hogy a Megállapodásban meghatározott több mint egy éves határidő nem tekinthető olyannak, amely kizárta volna, hogy az ingatlan eladására vállalkozó fél teljesítse azokat a feltételeket, amelyek a végleges adásvételi szerződés megkötését lehetővé teszik.

Bár a bejelentő és (...) adásvételi szerződés megkötésének szándékával keresték meg, az eljárás alá vont ügyvéd a tényállás elemzése alapján a tartalma alapján előszerződésnek értékelhető megállapodás megszerkesztésével olyan jogi konstrukciót alkalmazott, amely önmagában nem tekinthető joghatás kiváltására alkalmatlannak, és ennél fogva fegyelmi felelősségre vonás alapját képező magatartásnak.

Nem osztotta maradéktalanul a másodfokú fegyelmi tanács az elsőfokú határozat azon megállapítását sem, hogy az eljárás alá vont ügyvéd nem az ügyfél érdekeinek megfelelő szerződést szerkesztett volna.

Ismételten utalva arra, hogy a polgári jogi szerződés tartalmának és a felek jogviszonyának értékelése bírósági kompetenciát képez, a másodfokú tanács önmagában az alkalmazott szerződési konstrukció nem tekinthető az ügyfelek érdekeivel ellentétesnek.

Az Ingatlanrész birtokának átruházására vonatkozó kötelezettségvállalás és annak teljesítése körében rögzítettek a másodfokú fegyelmi tanács az elsőfokú határozatban foglaltaktól eltérően értékelte. A birtokátruházásra vonatkozó kötelezettségvállalás a felek megállapodásának kérdése, annak teljesítése a szerződéses kötelezettségvállalással kapcsolatos szavatossági kérdés. A birtok átruházásával kapcsolatos kötelezettségvállalást és annak teljesítését a bejelentő nem kifogásolta, nem merült fel adat, hogy a birtok átruházása kapcsán jogosultság hiánya, vagy más ok miatt bármely jogvita, vagy eljárás (pl. birtokvédelem, polgári per, rendőrségi intézkedés) indult volna. Az Előszervezés alapján (...) leendő eladó az Ingatlanhányad birtokát a Megállapodás előtt megszerezte, így e körben sem merült fel olyan körülmény, amely alapján arra lehetett volna következtetni, hogy a szerződésben rögzített kötelezettségvállalás lehetetlen, vagy objektíve nem teljesíthető szolgáltatásra irányult volna. Erre is tekintettel a másodfokú fegyelmi tanács álláspontja szerint az e körben felmerült elvi felvetések (jogszerű volt-e a birtok átruházása) a fegyelmi eljárás értékelési körén kívül esnek, fegyelmi vétség elkövetésének megállapítását nem alapozzák meg.

Nem tartotta a másodfokú tanács az ügyfelek érdekeivel ellentétesnek a 300.000,- Ft vételár előleg átadását sem. Hangsúlyozva, hogy a szerződés tartalmi értékelésének fóruma a polgári bíróság, e körben a másodfokú fegyelmi tanács a következő szempontokat értékelte. Egyfelől a vételár-előleg átadása a felek megállapodásának kérdése, az előleggel történő elszámolást a Ptk. előírásai megfelelően szabályozzák. Másfelől pedig a leendő eladó az Ingatlanrész birtokát a leendő vevőkre a szerződéskötéssel egyidejűleg átruházta. Ez a körülmény a felek jogosultságainak és kötelezettségeinek és azok teljesítési idejének mérlegét egyértelműen kedvezően befolyásolta, ezért sem tekinthető a felek érdekeivel ellentétesnek.

IV.2.

Nem vitatható tény azonban, hogy az eljárás alá vont ügyvédet a szerződés szerkesztése vonatkozásában fegyelmi felelősséget megalapozó magatartás, illetve mulasztás terheli.

Az eljárás adatai alapján megállapítható, hogy eljárás alá vont ügyvéd egy több szempontból is kockázatokkal terhelt jogügyletre vonatkozó megbízás kapcsán írásbeli megbízási szerződés és tényvázlat felvételét elmulasztotta, és ezáltal megsértette az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (Üttv.) 29.§. (1) bekezdésének előírását.

Mulasztásával az eljárás alá vont ügyvéd a tételes jogszabályi előírás megsértése mellett, lényegesen megnehezítette saját helyzetét a vizsgálati, illetve fegyelmi eljárás során.

A másodfokú fegyelmi tanács álláspontja szerint a fegyelmi eljárás során beszerzett bizonyítékok, így (...) írásbeli tanúvallomása és (...) tanúként, illetve a bejelentő meghatalmazott képviselőjeként tett nyilatkozata egyértelműen alátámasztották az eljárás alá vont ügyvéd védekezését az ügylet kapcsán felmerülő – így különösen az Ingatlanhányadra bejegyzett terhekre, az elidegenítési és terhelési tilalom tényére, az elővásárlásra jogosultak nyilatkozattételi jogából eredően fennálló – kockázatokra vonatkozó tájékoztatás megadását.

E körben tehát a másodfokú fegyelmi tanács annyiban változtatta meg az elsőfokú határozat indokolásában rögzítetteket, hogy nem az ÜESZ 12.3. pontjának megsértése miatt – tekintettel arra, hogy ami nem létezik, annak csatolása nem is várható el az eljárás alá vont ügyvédtől –, hanem az Üttv. 29.§. (1) bekezdésében foglalt előírás megsértése okán állapította meg 1.rb. fegyelmi vétség elkövetését az eljárás alá vont ügyvéd terhére.

IV.3.

Bár a másodfokú fegyelmi tanács az elsőfokú határozat egyes megállapításaival a fentiek szerint nem értett egyet, maradéktalanul osztotta azonban az elsőfokú határozat azon megállapítását, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az Ingatlanhányadot érintően bejegyzett végrehajtási jogok vonatkozásában elmulasztotta az azokkal kapcsolatos adatok beszerzését, és ezzel fegyelmi vétséget követett el.

Annak ellenére, hogy a fegyelmi eljárás során megállapítást nyert, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a szerződéskötéskor a „terhekre” vonatkozóan tájékoztatást adott az ügyfelek részére, azonban az eljárás alá vont ügyvéd maga sem tagadta, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jogokra vonatkozó információkat nem szerezte be.

Annak ellenére, hogy a konkrétan megszerkesztett Megállapodás a tényhelyzetből eredő korlátokra, és a választott jogi megoldásra tekintettel nem irányult közvetlenül közhiteles hatósági nyilvántartásba történő bejegyzésre, a felek által elérni kívánt végső cél egyértelműen ez lett volna, hogy a Megállapodásban leendő vevőként megjelölt személyek tulajdonjoga az Ingatlanhányadra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Ennek megfelelően az eljáró ügyvédnek az okirat előkészítése során tekintettel kellett volna lennie az Üttv. 45.§. rendelkezésének előírására, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jogok adatait és az azok alapjául szolgáló okiratokat ellenőriznie kellett volna.

Rögzítve, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján a végleges szerződés megkötése nem a végrehajtási jogok törlésének elmaradása miatt, hanem egyéb okból hiúsult meg a felek között, osztja a másodfokú fegyelmi tanács az elsőfokú fegyelmi tanács azon megállapítását, hogy a végrehajtási eljárásokból eredő tartozások ténye olyan lényeges körülmény a szerződéskötés vonatkozásában, amelyet a leendő vevőknek ismerniük kellett volna ahhoz, hogy a leendő eladó szerződéses kötelezettségvállalásainak teljesíthetőségét, és ezáltal az általuk az ügylet kapcsán vállalt kockázatokat mérlegeljék és értékeljék.

A végrehajtási jogokra vonatkozó információ beszerzésének elmaradására tekintettel az elsőfokú határozat indokoltan és megalapozottan állapított meg további 1.rb. fegyelmi vétséget az eljárás alá vont ügyvéd terhére az okiratszerkesztéssel kapcsolatos mulasztás körében.

IV.4.

Mindezek alapján a másodfokú fegyelmi tanács arra az álláspontra helyezkedett, hogy az eljárás alá vont ügyvéd kiszabott fegyelmi büntetés enyhítésére irányuló fellebbezése részben megalapozott.

Az ügy körülményeinek mérlegelésével a másodfokú fegyelmi tanács az elkövetett fegyelmi vétségekkel arányos, megfelelő visszatartó hatással bíró pénzbüntetésként 300.000,- Ft összeget állapított meg.

A büntetés mértékének megállapítása során a másodfokú fegyelmi tanács enyhítő körülményként vette figyelembe az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi előéletét, azaz azt a ténytet, hogy vele szemben korábbi fegyelmi büntetés alkalmazására vonatkozó adat nem merült fel.

A másodfokú fegyelmi tanács álláspontja szerint a büntetés kiszabása során – az érintett ügyvédek érdekeinek védelmére is tekintettel – indokolt annak figyelembevétele, hogy a bejelentő által állított jogsértések megállapíthatóak-e. Erre tekintettel enyhítő körülményként került értékelésre, hogy az eljárás alá vont ügyvéd védekezésében előadottakat a kérdéses ügyvédi megbízással érintettek nyilatkozatai egyértelműen alátámasztották, így megállapítható volt, hogy a bejelentésben állított és sérelmezett ügyvédi mulasztások nem valósultak meg.

V. Költségekre vonatkozó és keresetindítási lehetőségre vonatkozó rendelkezés indokolása

A határozat rendelkező részének helybenhagyást kimondó rendelkezése az Üttv. 138.§. (1) bekezdés c.) pontján alapul.

A megállapított másodfokú átalányköltség mértéke a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI.26.) szabályzat 40.2. c) pontján alapul.

Eljárás alá vont ügyvéd fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú költségek viselésére köteles az Üttv. 142. §. (2) bekezdése alapján.

A határozat rendelkező részének jogerőt megállapító rendelkezése a FE.35.5. és 38.1. pontján alapul. A határozat rendelkező részének kereset előterjesztésének lehetőségéről való tájékoztatása az Üttv.139. § rendelkezésein alapul. A másodfokú határozat ellen a közigazgatási perekre vonatkozó szabályoknak megfelelő perindítás lehetőségét az Üttv. 139. § (1) bekezdése biztosítja (...)

Budapest, 2022. június 15.

1. sz. Fegyelmi Tanács

A határozat jogerős és 2022. augusztus 11. napján végrehajtható.