

PÉCSI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG
SOMOGY VÁRMEGYEI II. TANÁCSA

Ügyszám: --- digitális

Tárgy: összeférhetetlen ügyvállalás; távolőttemezéssel részben ellenjegyzett okiratokkal kapcsolatos megőrzési kötelezettség megsértése; tájékoztatási kötelezettség elmulasztása

A Pécsi Regionális Fegyelmi Bizottság Somogy Vármegyei II. Tanácsának

FEGYELMI HATÁROZATA

Az ügy száma: -
Határozat száma: -
Eljáró tanács: Pécsi Regionális Fegyelmi Bizottság Somogy Vármegyei II. Tanácsa
Az eljárás alá vont ügyvéd ügyvédi neve, ügyvédi tevékenysége gyakorlásának formája, képviselője neve: egyéni ügyvéd
Határozat meghozatalának módja: Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Üttv.”) 126. §. (2) bek. c) pontja alapján megtartott tárgyaláson

A Pécsi Regionális Fegyelmi Bizottság Somogy Vármegyei II. Tanácsa (a továbbiakban: fegyelmi tanács) az egyéni ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban tárgyaláson meghozta, majd kihirdette az alábbi

H A T Á R O Z A T O T:

A fegyelmi tanács megállapítja, hogy az ügyvédi tevékenységről 107. § a) pontja szerint

- **gondatlanságból 1 rendbeli fegyelmi vétséget követett el azzal, hogy megsértette az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat (a továbbiakban: Etikai Szabályzat) 4.1. pontját;**
- **szándékosan 1 rendbeli fegyelmi vétséget követett el azzal, hogy megsértette az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 20. § (4) bekezdését;**
- **szándékosan 1 rendbeli fegyelmi vétséget követett el azzal, hogy megsértette az Etikai Szabályzat 2.1. pontját;**
- **szándékosan 1 rendbeli fegyelmi vétséget követett el azzal, hogy az Üttv. 42. § (6) bek. megsértette;**
- **szándékosan 1 rendbeli fegyelmi vétséget követett el azzal, hogy az Üttv. 53. § (5) bekezdését megsértette.**

A fenti fegyelmi vétségeket elkövető, egyéni ügyvéddel szemben a fegyelmi tanács 350.000,- Ft összegű pénzbírság büntetést szab ki, amelyet az eljárás alá vont személy köteles a határozat jogerőre emelkedésétől számított harminc napon belül megfizetni a fegyelmi vétség elkövetése időpontjában őt nyilvántartó területi kamarának!

A Pécsi Regionális Fegyelmi Bizottság Somogy Megyei II. Tanácsa az Üttv. 142. § (2) bek. alapján kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet, hogy 80.000,- Ft átalányköltséget mint a fegyelmi eljárás költségét fizesse meg a Somogy Megyei Ügyvédi Kamara részére!

PÉCSI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG

SOMOGY VÁRMEGYEI II. TANÁCSA

A Pécsi Regionális Fegyelmi Bizottság Somogy Megyei II. Tanácsa kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet, hogy a pénzbírságot és a fegyelmi eljárás költségét 30 napon belül fizessen meg a Somogy Megyei Ügyvédi Kamara pénztárába, vagy banki utalással teljesítse a Somogy Megyei Ügyvédi Kamara OTP Bank Nyrt. által vezetett 11743002-20014627 számú bankszámlájára, 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 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. Ennek megfelelően az aktív kamarai tagok és nyilvántartottak kizárólag elektronikus úton nyújthatják be fellebbezésüket. A postai úton vagy elektronikus levélben megküldött irat nem minősül joghatályos előterjesztésnek. A fellebbezését az elsőfokú fegyelmi bizottság útján kell előterjeszteni a <https://epapir.gov.hu/> szolgáltatáson keresztül úgy, hogy a „CÍMZETT” mezőben annak a regionális fegyelmbizottsághoz tartozó területi ügyvédi kamaráját kell kiválasztani, ahol a fegyelmi eljárást lefolytatták. A benyújtáshoz részletes segítséget talál a <https://www.muk.hu/fegyelmi-ugyseged> oldalon.

Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben és végrehajtási rendeleteiben meghatározott elektronikus kapcsolattartás az ügyvédi kamarák tagjai és nyilvántartottjai számára a fellebbezés során is kötelező.

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

INDOKOLÁS

I.

Az eljárás alá vont ügyvéd személyi körülményeire vonatkozó adatok:

II.

Az eljárás adatai:

III.

A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a fegyelmi tanács az alábbi tényállást állapította meg:

(1)

Az eljárás alá vont személy évek óta ügyvéd-ügyfél kapcsolatban állt VA-val, aki ingatlanok vásárlásával, tovább-értékesítésével és közvetítésével foglalkozott üzletszerűen. VA 2021. évben üzleti kapcsolatba került a bejelentővel, aki korábban az eljárás alá vont személyt nem ismerte.

A bejelentő és az eljárás alá vont személy először 2021. március 26. napján találkoztak, amikor a bejelentő és VA megjelentek az eljárás alá vont személy balatonboglári irodájában, hogy aláírják a B település, K utca 26. szám alatti ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést, amit egymás között 1/2-1/2 arányban vásárolták meg később tovább-értékesítés céljával. A kérdéses adásvételi szerződést az eljárás alá vont személy ellenjegyezte. A megbízás alapvetően VA felkérésére érkezett, azonban az eljárás alá vont személy nyilatkozatai alapján megállapítható, hogy ingatlan tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos szerződések esetén az eljárás alá vont személy gyakorlata az, hogy minden szerződő felet képvisel.

A B település, K utca 26. szám alatti ingatlant a bejelentő és VA végül – az eljárás alá vont személy nyilatkozata alapján: hosszas próbálkozás után – 2022. július 20. napján értékesítette KS részére. A bejelentő és az eljárás alá vont személy ezen a napon találkoztak másodszor és mindezidáig utoljára. A bejelentő ekkor a 26-os számú ingatlannal kapcsolatos értékesítésen felül mást nem hozott szóba, de az eljárás alá vont személy sem említette a fizetési felszólítással kapcsolatos megbízást.

A tárgybeli ingatlant annak idején VA vette birtokba, ő tartotta karban, ezzel kapcsolatban költségei is felmerültek. A vevő-tulajdonostársak üzleti kapcsolata azonban időközben megromlott, ezért VA 2022. július 26. napján megbízta az eljárás alá vont személyt, hogy képviselje őt a tulajdonostársával szemben a 26. számú házzal kapcsolatos költségei, értéknövelő beruházásai felének igénylése kapcsán. A 2022. július 26-i 522.685,- Ft összegű felszólítás sikertelensége okán az eljárás alá vont személy VA csökkent, 232.685,- Ft összegű megtérítési igénye kapcsán fizetési meghagyás kibocsátása iránt is eljárta, amelyet a bejelentő 2022. szeptember 27. napján vett át.

A fenti, elszámolási vitával kapcsolatos ügyben a bejelentő kifogásolta, hogy az eljárás alá vont személy egyoldalúan VA-t képviselte, holott az adásvételek kapcsán eljárta ügyvédként tőle származó bizalmas információkkal is rendelkezett, ügyvédi titkokat használhatott fel.

(2)

A B település, K utca 26. sz. ingatlan birtokbavételét követően a bejelentő VA jelenlétében megegyezett a szomszédokkal arról, hogy a B település, K utca 24. számú házat is megvásárolják egymás között 1/2-1/2 arányban. Az ingatlant a tulajdonosa nem hirdette eladásra, a birtokosok javasolták a szomszéd-befektetőknek, hogy az ő házukat is vegyék meg.

PÉCSI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG SOMOGY VÁRMEGYEI II. TANÁCSA

VA 2021. április 13. napján felhívta az eljárás alá vont személyt és megbízta őt a B település, K utca 24. számú házzal kapcsolatos adásvételi ügylet lebonyolításával. A megbízást az eljárás alá vont személy elfogadta. VA aznap 23:28 perckor küldött egy emailt az eljárás alá vont személy részére, amiben megbízást megerősítette. Vevőként önmagát és a bejelentőt jelölte meg, egymás között 1/2-1/2 arányban. Ezt követően, 2021. április 14. napján következő lépésként az eljárás alá vont személy felvette a kapcsolatot VM-val, az eladóval, aki még aznap átküldte a részére az azonosításához szükséges adatokat.

Az eljárás alá vont személy 2021. április 17. napja és 2021. április 21. napja között megszerkesztette a megbízással érintett adásvételi szerződést, amit 2021. április 21. napján megküldött VA-nak, aki ezt emailen továbbította a bejelentőnek. A bejelentő maga 2021. április 22. napján 16:54 perckor emailben jelezte az eljárás alá vont személynek, hogy „részéről rendben van a szerződés”. A vevőkkel ekként egyeztetett szövegezésű szerződést az eljárás alá vont személy 2021. április 23-án pdf-ben megküldte az eladó részére, aki azt kinyomtatta és az ügyvéd távelőttemezése mellett az Egyesült Királyságban aláírta. Az eladó 2021. április 27. napján adta postára az eljárás alá vont személy részére a szerződést.

Az adásvételi szerződés 10. pontja értelmében az ügyvéd az okiratszerkesztés, ellenjegyzés, hatósági jogi képviselő során minden felet képviselte, a 18. pont alapján azonban az ügyvéd eljárásával kapcsolatos költségek csak a vevőket terhelték.

Az adásvételi szerződés a kapcsolattartás szabályait a következőképpen rendezte:

12./ Szerződő felek a jelen szerződéssel összefüggő minden egyoldalú nyilatkozatot, más értesítést vagy egyéb közlést egymás részére írásban, a jelen szerződés fejrésztében feltüntetett, vagy a fél által utóbb írásban megjelölt más címre postai úton elküldött ajánlott levélben, és ezzel egyidejűleg e-mailben kötelesek megtenni. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a felek viszonylatában a postai úton így elküldött levél a postára adástól számított 5. munkanapon akkor is a címzethez megérkezettnek tekintendő, ha a levél „a címzett ismeretlen”, „elköltözött, utánküldést nem kért”, „cím elégtelen”, „nem fogadta el”, „nem kereste” vagy „levélszekrény hiánya” stb. jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz. Az elektronikus úton történő közlést Eladó részére a [REDACTED] míg Vevők részére a [REDACTED], és [REDACTED] címre kell megküldeni.

2021. május 4. napján 15:23 előtt VM telefonon közölte az eljárás alá vont személlyel, hogy jobb vételi ajánlatot kapott a B település, K utca 24. sz. ingatlanra vonatkozóan és új vevőkkel kíván adásvételi szerződést kötni. Az eljárás alá vont személy az eladó elállási szándékát kizárólag üzleti ügynek tekintette, ezért a lemondó nyilatkozat jogi kockázataival kapcsolatos felvilágosítással sem látta el, álláspontja szerint ekkor joghatályos szerződés még nem jött létre a vevőkkel, így nem volt jogi akadálya annak, hogy VM másnak értékesítse az ingatlant.

2021. május 4. napján 15:23 perckor VM, azaz a kérdéses ingatlan eladója a fenti előzmények mellett üzenetet küldött az eljárás alá vont személy részére, amiben mindössze ennyit írt: „Az alábbiakban csatoltam a lemondó nyilatkozatot. Előre is köszönöm.”

A csatolt nyilatkozat tartalma mindössze ennyi volt:

PÉCSI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG
SOMOGY VÁRMEGYEI II. TANÁCSA

Tájékoztatjuk, hogy a B... utca 24; HRSZ: 1... alatti ingatlan eladási szándékot visszavonom. Eladni nem kívánom, az általam visszaküldött szerződést mint szerződési ajánlat hatálytalan azt ... és ... részére. ... nem adhatja ki. ... nagymamám részére adható ki kizárólag. Kérem a felmerülő munkadíj költségekről tájékoztasson, rendezni kívánom.

A jobb ajánlatot adó vevőjelölt LL, az eljárás alá vont személy által korábbról ismert személy volt, aki az eljárás alá vont személy nyilatkozata értelmében azzal kereste meg az ügyvédet, hogy „ő lenne az új vevő”, egyben megbízást adott neki a tulajdonjog átruházásával kapcsolatos mindennemű eljárásra.

Az eljárás alá vont személy írásbeli nyilatkozata értelmében az új vevő jelentkezése és a második szerződés megszerkesztése között 13 nap telt el. Az új szerződést 2021. május 17. napján küldte meg az eladónak, azaz az új vevő legkésőbb 2021. május 4. napján jelentkezett az eljárás alá vont ügyvédnél. Nem merült fel adat arra vonatkozóan, hogy LL ne munkaidőben (azaz 21:43 perctel megelőzően) kereste volna meg az eljárás alá vont ügyvédet az új megbízással.

Az eljárás alá vont személy a fentiekről 2021. május 4. napján 21:43 perckor ekként tájékoztatta a bejelentőt és VA-t:

Címzett: ... m> 2021. május 4. 21:43

Tisztelt Ügyfeleim!

Tájékoztatásul megküldöm a B... ingatlan vonatkozásában az eladó mai napon részemre megküldött e-mailjét.

Tisztelettel: ...
[Az idézett szöveg el van rejtve]

HPSCAN_20210504131536558_2021-05-04_131726170.pdf
184K

Az eljárás alá vont személy és a bejelentő egyezően állította, hogy az eljárás alá vont személy mindössze a fenti tájékoztatást adta a bejelentőnek, sem az email megküldését követő napokban, sem a 26-os házszámú ingatlan adásvétele kapcsán egyéb tájékoztatást nem adott, a kialakult jogi helyzetet nem értékelte, az ügylet teljességbe menése érdekében jogi tanácsot nem adott. Az eljárás alá vont személy a VA-val és a bejelentővel kötött megbízásáról sem nyilatkozott semmit, azaz azt nem szüntette meg, de arról sem adott tájékoztatást, hogy az

PÉCSI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG
SOMOGY VÁRMEGYEI II. TANÁCSA

lehetetlenült volna. Az eljárás alá vont személy álláspontja szerint a fentiek „kellő tájékoztatásnak” minősülnek.

Az ún. lemondó nyilatkozat nyomán kialakult jogi helyzetet az eljárás alá vont személy úgy értékelte, hogy nem jött létre joghatályos szerződés, mivel az eladó visszavonó nyilatkozata az írásos eladási ajánlat kézbesítését megelőzően beérkezett. Az eljárás alá vont személy írásban és képviselője útján szóban is hangsúlyozta, hogy VA-val és a bejelentővel megbízás nem jött létre az első adásvételi szerződés kapcsán, hiszen azt a vevők az adásvételi szerződés aláírásával adták volna meg neki. Ennek köszönhető, hogy külön tényvázlatot sem szerkesztett, hiszen az adásvételi szerződés tartalmazta a szükséges tájékoztatásokat.

Később, bizonytalan időpontban megérkezett a VM által, távelőtemezés mellett aláírt szerződés, amelynek az eljárás alá vont személy minden példányát kiadta VM nagymamája részére. Abból egyetlen példányt sem tartott meg. Nem merült fel arra vonatkozóan adat, hogy a kiadást megelőzően az ügyvéd az előnyomott „Ellenjegyzem” kifejezés alá az eljárás alá vont személy az aláírását elhelyezte volna az okiraton a nagymamának kiadást megelőzően.

Az új szerződést VM 2021. május 21. napján, míg a vevő 2021. július 9. napján írta alá, a tulajdonjog bejegyzésére 2021. szeptember 8. napján került sor.

Ezt követően LL feltehető megbízásából VA maga hirdette ingatlanközvetítőként eladásra a B település, K utca 24. szám alatti ingatlant. Az ingatlan.com-ra feltöltött hirdetés alapján az ingatlan kínálati ára 57,9 millió forint volt. A bejelentő ebből azt a következtetést vonta le, hogy VA közreműködhetett a VM – LL közötti ügylet létrehozásakor. Ezen feltételezést az eljárás alá vont személy sem megerősíteni, sem cáfolni nem tudta.

IV.

A fegyelmi tanács a fentiek alapján a következő indokok alapján hozta meg döntését:

A)

A fegyelmi tanács a következő indokok alapján jutott arra a következtetésre, hogy az eljárás alá vont személy gondatlanságból 1 rendbeli fegyelmi vétséget követett el azzal, hogy megsértette Etikai Szabályzat 4.1. pontját (azaz a következő szabályt: „Az ügyvédi tevékenység gyakorlására jogosultnak kiemelt figyelmet kell fordítania arra, hogy munkája során még a látszata se merülhessen fel az Üttv. szerinti összeférhetlenség bármely formájának.”)

A B település, K utca 26. szám alatti ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést az eljárás alá vont személy szerkesztette és ellenjegyezte akkor is, amikor azt a bejelentő és VA megvásárolta és akkor is, amikor azt továbbértékesítették. Az ingatlan tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos ügylet kétségtelenül elkülönül a tulajdonostársaknak a közös tulajdon tárgyával kapcsolatos költségviselési kötelezettségétől, de mégis mindkét, az eljárás alá vont személy által elvállalt ügy azonos vagyontárggyal volt kapcsolatos. Az összefüggést tovább bonyolította, hogy a bejelentő és VA kifejezetten befektetési céllal vásároltak és adtak el ingatlanokat, így a közös tulajdonukkal kapcsolatos költségviselés pontosan ugyanazzal az üzleti tevékenységgel volt kapcsolatos, mint a tulajdonjog átruházások.

PÉCSI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG SOMOGY VÁRMEGYEI II. TANÁCSA

Az Üttv. 20. § (4) bek. szerint az ügyvédi tevékenység gyakorlója nem folytathat olyan ügyvédi tevékenységet, amely összeütközésbe kerülne korábbi ügyfelével szemben vállalt kötelezettségével, kivéve, ha a korábbi és az új ügy között nincs összefüggés, vagy ha a korábbi ügyfél ehhez - a tájékoztatását követően - hozzájárult.

Egy polgári jogban jártas ügyvéd könnyen elkülönítheti a tulajdonjog átruházásával kapcsolatos ügyletet a közös tulajdon tárgyával kapcsolatos költségviselési kötelezettségtől, pontosabban az abból fakadó tulajdonostársi igényektől – ez azonban nem várható el a bejelentőtől, különösen arra tekintettel nem, hogy az ő szempontjából a két ügylet üzletileg nyilvánvalóan összefügg egymással.

Az Üttv. 1§ (2) bek. alapelvi jelleggel rögzíti, hogy ügyvédi tevékenység az ügyfél és az ügyvédi tevékenységet gyakorló közötti *bizalmon* alapul, amelyet mindenki köteles tiszteletben tartani. Éppen ennek az alapelvnek a fokozott érvényre juttatása az oka, hogy az Etikai Szabályzat még az összeférhetetlenség látszatát is tilalmazza az ügyvédek számára. Az eljárás alá vont személy ezzel szemben semmilyen figyelmet nem fordított arra, hogy az összeférhetetlenségnek a látszata se merülhessen fel, hiszen minden megbízási szerződéstől, vagy adásvétellel kapcsolatos képvisellettől függetlenül VA-t tekintette az ő „valódi” ügyfelének, akit természetesen bárkivel szemben, bármikor képviselt. A fegyelmi tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont személy vizsgált magatartása megsértette az Etikai Szabályzat 4.1. pontját.

Az eljárás alá vont személy gondatlanságból követte el a fegyelmi vétséget, hiszen cselekménye lehetséges következményeit azért nem látta előre, mert a tőle elvárható körültekintést elmulasztotta.

B)

A fegyelmi tanács a következő indokok alapján jutott arra a következtetésre, hogy az eljárás alá vont személy szándékosan I rendbeli fegyelmi vétséget követett el azzal, hogy megsértette Üttv. 20. § (4) bekezdését (azaz a következő szabályt: „*Az ügyvédi tevékenység gyakorlója nem folytathat olyan ügyvédi tevékenységet, amely összeütközésbe kerülne korábbi ügyfelével szemben vállalt kötelezettségével, kivéve, ha a korábbi és az új ügy között nincs összefüggés, vagy ha a korábbi ügyfél ehhez - a tájékoztatását követően - hozzájárult.*”)

Valós és kétségtelen az összefüggés a B település, K utca 24. szám alatti ingatlanra vonatkozó két adásvételi szerződéssel kapcsolatos ügyvállalás között - ebben az esetben tehát nem csupán a látszata merült fel az összeférhetetlenségnek, hanem kifejezetten az Üttv. 20. § (4) bek.-be ütközött az eljárás alá vont személy eljárása.

A B település, K utca 24. szám alatti ingatlant az eladó, VM nem kínálta nyilvánosan eladásra. Az ingatlant ténylegesen birtokló nagyszülei tudomást szereztek arról, hogy a szomszédos (26-os házszerű) ingatlant tőkeerős befektetők szereztek meg tovább-értékesítési céllal. Amikor a nagyszülőket a bejelentő és VA tájékoztatták a 26-os házszerű ingatlan vételáráról, felmerült a nagyszülőknél is az eladási igény. A vevők kaptak az alkalmon, hogy még egy balatoni ingatlanhoz hozzájuthatnak a korábban kialkudott, igen kedvező vételáron.

Ilyen előzmények mellett az eljárás alá vont személy 2021. április 13. napján telefonon vállalta el az adásvételi szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére és az ingatlan-nyilvántartási

PÉCSI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG SOMOGY VÁRMEGYEI II. TANÁCSA

eljárás lefolytatására szóló megbízást. A megbízási szerződés szóban (érvényesen) jött létre az eljárás alá vont személy, a bejelentő és VA között – a megszerkesztett szerződés alapján ráadásul akként, hogy a költségeket a vevők együtt viselik. A megbízást egyébként az eljárás alá vont személy részben teljesítette is, hiszen kétségtelenül megszerkesztette az ügylethez szükséges okiratokat, illetve részben teljesítette az ellenjegyzéshez szükséges feltételeket is.

Az Üttv. 29. §-a szerint a megbízási szerződést írásba kell foglalni, kivéve, ha az csak jogi tanácsadásra irányul. Az írásba foglalás elmaradása a megbízás érvényességét nem érinti, de ilyen esetben a megbízás tartalmának bizonyítása a megbízottat terheli.

Az adásvételi szerződés bejelentő és VA általi aláírása elmaradása tehát nem jelenti azt, hogy megbízás nem jött létre az eljárás alá vont személlyel, csak azt, hogy az eljárás alá vont személy terhére esik, hogy a jelen eljárásban a megbízás pontos tartalmát nem tudta igazolni.

Az fenti, érvényes és még teljesítendő megbízás mellett az eljárás alá vont személy - legkésőbb 2021. május 4. napján - ugyanarra az ingatlanra az ingatlan az 1/1 tulajdoni illetőségére vonatkozóan újabb, adásvételi szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére és az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására szóló megbízást vett fel, ezúttal LL-től. A korábbi ügyfeleket az új ügy elvállalásáról nem tájékoztatta, tőlük hozzájáruló nyilatkozatot nem szerzett be.

2021. május 4. napján az eljárás alá vont személy úgy vállalta LL javára az adásvételi szerződéssel kapcsolatos ügy ellátását, hogy az nyilvánvalóan összeütközésben volt a bejelentő és VA javára vállalt, azzal teljes egészében azonos kötelezettségével. Az ügyvéd nyilvánvalóan nem tud eljárni a bejelentő és VA tulajdonjogának, illetve ezzel egyidejűleg LL 1/1 arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt.

Még ha lehetetlenült is volna az „első” adásvételi szerződés, az ügyvéd elsődleges kötelezettsége akkor is a megelőző ügyfelek (azaz a bejelentő és VA) képvisellete lett volna a függő jogi helyzetben, ami értelemszerű összeütközésben állt az új vevő LL érdekeivel.

Az eljárás alá vont személy kizárólag akkor járt volna el szabályosan, ha VA és a bejelentő is hozzájárult volna a LL-től származó megbízáshoz. A fegyelmi tanács megjegyzi, hogy az eljárás során megismert tényállásból arra következtet, hogy az eljárás alá vont személynek VA ügyfele iránti hűségéhez kétség nem férhet, így allappal feltételezhető, hogy VA szóban legalábbis hozzájárult az új ügy ellátásához.

Az eljárás alá vont személy ilyen hozzájárulással a bejelentőtől azonban (szintén) kétségtelenül nem rendelkezett – holott a vizsgált ügyben a bejelentő legalább annyira az ügyfele volt, mint VA.

A fegyelmi tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont személy vizsgált magatartása megsértette az Üttv. 20. § (4) bekezdését, hiszen nyilvánvalóan összefüggő ügyekben, a korábbi ügyfeleivel szemben vállalt kötelezettségébe ütköző ügyvédi tevékenység ellátását vállalta, úgy hogy két érintett korábbi ügyfél közül az egyiktől nem rendelkezett ehhez való hozzájárulással.

A fegyelmi tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont személy a fentieket szándékosan, eshetőleg szándékkal követte el, a bejelentő oldalán jelentkező érdeksérelmet feltehetően nem

PÉCSI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG SOMOGY VÁRMEGYEI II. TANÁCSA

kívánta, de előre látnia kellett a cselekménye következményeit és értelemszerűen belenyugodott abba, hogy azok megvalósuljanak.

C)

A fegyelmi tanács a következő indokok alapján jutott arra a következtetésre, hogy az eljárás alá vont személy szándékosan I rendbeli fegyelmi vétséget követett el azzal, hogy megsértette Etikai Szabályzat 2.1. pontját (azaz a következő szabályt: „Az ügyvédi tevékenység gyakorlója köteles igénybe venni minden törvényes eszközt ügyfele jogai és jogos érdekei érvényesítéséhez”)

2021. április 13. napját követően az eljárás alá vont személy előtt kétségtelenül ismert volt, hogy a bejelentő és VA a B település, K utca 24. szám alatti ház tulajdonjogát meg kívánja szerezni. 2021. május 4. napján az eljárás alá vont személy a VM-val folytatott telefonbeszélgetés alapján tudomást szerzett arról, hogy az eladó 500.000,- Ft-tal magasabb vételi ajánlatot kapott LL-tól, aki értelemszerűen inkább az új vevőnek kívánja eladni a kérdéses házat. Az eljárás során az is világossá vált, hogy VM-nak semmilyen más oka nem volt az első adásvételtől való visszalépésre, egyszerűen több pénzt szeretett volna a házért kapni.

Az eljárás alá vont ügyvéd nem kísérelte meg a vevőket jogos érdekeit képviselni az eladóval szemben, nem tekintette magát a vevők üzleti képviselőjének – amit a fegyelmi tanács szabályszerű eljárásként el tud fogadni.

Az Üttv. 10. § (1) bek. alapján az ügyvédi tevékenység gyakorlóját nem terheli titoktartási kötelezettség azon ügyfél irányába, akinek a javára végzett ügyvédi tevékenység keretében az ügyvédi titok a tudomására jutott, azaz minden további nélkül tájékoztathatta volna a bejelentőt a magasabb összegű vételi ajánlatról, de nem ezt tette, hanem minden magyarázat nélkül azt az eladói nyilatkozatot továbbította, amiben a következő szöveg szerepel: „...*ingatlan eladási szándékomat visszavonom. Eladni nem kívánom...*”

Az eljárás alá vont személy képviselője a fegyelmi tárgyaláson hosszasan fejtegette, hogy az eljárás alá vont személy és VA szoros telefonos kapcsolatban voltak, így VA mindenképpen értesült a magasabb összegű új ajánlatról, amivel, ha nem értett volna egyet, minden bizonnyal azonnal perelni kívánt volna. Ezen a pontos kiemelt jelentősége van annak, hogy VA később az új vevő (alappal feltehető) megbízásából 57,9 millió Ft-ért árulta a kérdéses ingatlant.

Az eljárás alá vont személy köteles lett volna tájékoztatni a bejelentőt arról, hogy az adásvétellel kapcsolatos jogos érdeke, azaz a vételhez fűződő jog érvényesíthető lenne akár egy magasabb vételi ajánlattal is, de mindezt nem tette meg. A fegyelmi tanács álláspontja szerint VA-nak a bejelentőtől független üzleti érdekei védelme érdekében szándékosan került elhallgatásra VM elállásának valós oka. VA-nak a jelen eljárásban értelemszerűen nem róható fel, hogy mit hallgatott el a bejelentő elől, de az ügyvédi tevékenység az ügyfél és az ügyvédi tevékenységet gyakorló közötti *bizalmon* alapul, amely bizalommal az eljárás alá vont személy a bejelentővel szemben visszaélt. Az ügyvéd nyilatkozatai alapján, ha a bejelentő felhívta volna őt, akkor elmondta volna neki a visszalépés részleteit, de mivel erre nem került sor, belenyugodott abba, hogy a bejelentő a részletekre nem kíváncsi. Az eljárás alá vont személy többször hangsúlyozta, hogy VA-n keresztül tartott kapcsolatot a bejelentővel, amibe a bejelentő beletörődött. Jelen helyzetben az eljárás alá vont személynek tudnia kellett, hogy VA nem fogja tájékoztatni a

PÉCSI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG SOMOGY VÁRMEGYEI II. TANÁCSA

bejelentőt az új vevők színre lépéséről és a magasabb összegű ajánlatról, tehát neki magának kellett volna (törvényes eszközeivel élve) a bejelentőt teljeskörűen tájékoztatnia.

A fegyelmi tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont személy vizsgált magatartása megsértette az Etikai Szabályzat 2.1. pontját, hiszen nem tárta fel az ügyfele, azaz a bejelentő előtt az eladói visszalépés valós okát és így nem vett igénybe minden törvényes eszközt ügyfele jogai és jogos érdekei érvényesítéséhez.

A fegyelmi tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont személy a fentieket szándékosan, eshetőleg szándékkal követte el, hiszen előre kellett látnia, hogy a bejelentő a megfelelő információk hiányában nem tudja megtenni a jogai érvényesítéséhez szükséges lépéseket, de ebbe belenyugodott.

D)

A fegyelmi tanács a következő indokok alapján jutott arra a következtetésre, hogy az eljárás alá vont személy szándékosan 1 rendbeli fegyelmi vétséget követett el azzal, hogy az Üttv. 42. § (6) bek. megsértette (azaz a következő szabályt: „Az ügyvéd köteles az ügyfelet tájékoztatni a jogüggyellett kapcsolatos esetleges jogi kockázatokról.”)

A Ptk. 6:6. §-a alapján, ha jogszabály vagy a felek megállapodása a jognyilatkozatra meghatározott alakot rendel, a jognyilatkozat ebben az alakban érvényes. Ha a jognyilatkozat meghatározott alakban tehető meg érvényesen, a jognyilatkozat visszavonása is a meghatározott alakban érvényes. A Ptk. 6:5. § (2) bek. alapján a távollevők között tett jognyilatkozat a címzetthez való megérkezéssel válik hatályossá. A Ptk. 6:63. § alapján a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. A Ptk. 6:64. §-a alapján aki szerződés megkötésére irányuló szándékát egyértelműen kifejező és a lényeges kérdésekre kiterjedő jognyilatkozatot tesz, nyilatkozatához kötve marad. Az ajánlattevő kötöttségének idejét meghatározhatja. Az ajánlati kötöttség ideje az ajánlat hatályossá válásával veszi kezdetét. A 6:65. §-a értelmében írásbeli ajánlat írásban vonható vissza, illetve megszűnik az ajánlati kötöttség, ha az ajánlattevő ajánlatát a másik fél elfogadó jognyilatkozatának elküldését megelőzően a másik félhez intézett jognyilatkozatával visszavonja.

A Ptk. 6:70. §-e értelmében írásbeli alakhoz kötött szerződés megkötésére ajánlatot és elfogadó nyilatkozatot írásban lehet tenni.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:7. §-a alapján, ha a jognyilatkozatot írásban kell megtenni, az akkor érvényes, ha legalább a lényeges tartalmát írásba foglalták. Ha a Ptk. törvény eltérően nem rendelkezik, a jognyilatkozat akkor minősül írásba foglaltnak, ha jognyilatkozatát a nyilatkozó fél aláírta, ugyanakkor, ha bármilyen jogszabály eltérően nem rendelkezik, az ingatlannal kapcsolatos, elektronikus úton tett jognyilatkozat kizárólag akkor minősül írásba foglaltnak, ha annak tartalma írásjegyekkel rögzített és eleget tesz az *elektronikus okirat* létrehozására irányadó jogszabályi követelményeknek.

A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 325. § (1) bekezdése értelmében Teljes bizonyító erejű magánokirat az az elektronikus okirat, amin az aláíró a minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírását vagy bélyegzőjét helyezte el, és - amennyiben jogszabály úgy rendelkezik - azon

PÉCSI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG SOMOGY VÁRMEGYEI II. TANÁCSA

időbélyegzőt helyez el, vagy az elektronikus okiratot az aláíró a Kormány rendeletében meghatározott azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés szolgáltatással hitelesít. Nem teljes bizonyító erejű, egyszerű elektronikus okiratot a hatályos jogszabályok nem ismernek, így elektronikus okirat az, ami a Pp. alapján teljes bizonyító erejű magánokirat.

Tehát ingatlanokkal kapcsolatos szerződés, illetve szerződéskötésre irányuló ajánlat írásban tehető: papír alapú okirat tollal való aláírásával, vagy elektronikus okirat létrehozásával.

Az ingatlan-átruházási szerződés érvényességéről szóló XXV. számú Polgári Elvi Döntés IV. pontja¹ alapján a szerződést tartalmazó okirat, ha azt az egyik fél írta alá, és másik félnek átadta vagy elküldte, csupán a szerződés megkötésére tett ajánlatnak minősül, a szerződés érvényes létrejötte tehát attól függ, hogy a másik fél az ajánlatot az okirat aláírásával és visszaküldésével, illetőleg külön írásba foglalt és az ajánlattevőhöz megküldött nyilatkozattal az erre megszabott időben elfogadja-e.

A fenti szabályok értelmében VM, a B település, K utca 24. számú ház eladója 2021. április 23. napján az eljárás alá vont személy távelőtemezése mellett tollal aláírta a kinyomtatott, papír alapú adásvételi szerződést, ami ilyen módon megfelelt a Ptk. 6:7. §-a által támasztott követelményeknek, azaz írásba foglalt volt.

VM a szabályos eladási ajánlatát 2021. április 27. napján adta postára az eljárás alá vont személy részére.

2021. május 4. napján VM újfent nyilatkozott a B település, K utca 24. számú házzal kapcsolatban. A nyilatkozatát papírra nyomtatta, tollal aláírta, majd bescannelte. Ezen eljárása az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló 451/2016. (XII. 19.) Korm. rendelet 55. § (1) bek. értelmében ún. egyszerű *digitalizált papíralapú dokumentum*, ami bármiféle hitelesítési záradék, illetve elektronikus aláírás és időbélyegző hiányában nem használható fel a Korm. rendelet alapján (sem). Az ilyen formán előállt, egyszerű digitalizált iratokat a Ptk. 6:7. §-a és a Pp. 325. §-a alapján nem lehet írásba foglaltnak tekinteni, holott a Ptk. előírja, hogy ingatlanl kapcsolatos szerződéses nyilatkozatot írásban lehet tenni és visszavonni is.

A fentiek alapján tehát VM papír alapon, írásban tett egy ingatlan eladásra irányuló, nyilatkozatot, majd ezt egy digitalizált nyilatkozatával megpróbálta visszavonni. Az adásvételi szerződés (ezen a ponton: az eladói ajánlat) 12. pontja megszabta, hogy minden nyilatkozatot *írásban*, a vevők postai, illetve email címére kell küldeni, azonban ezekre a címekre írásbeli visszavonó nyilatkozatot az eladó nem küldött.

Polgári bíróságra tartozik a fent ismertetett jogszabályok és az előállt tényállás egybevetése és értékelése, az viszont a fegyelmi tanács hatásköre, hogy megállapítsa, hogy a VM eladói visszalépésével előállt függő jogi helyzetről az eljárás alá vont ügyvéd kellőképpen tájékoztatta-e a bejelentőt, illetve VA-t, továbbá VM-t magát, hiszen a VM által aláírt adásvételi szerződés 10. pontja értelmében ő is megbízta az ügyvédet a képviselésével.

Az adásvételi szerződés, ami egyben tényvázlatként szolgál, semmilyen utalást nem tesz arra vonatkozóan, hogy a távelőtemezés, londoni aláírás milyen kockázatokat jelent a belföldön

¹ A Polgári Elvi Döntés IV. pontja nem csak a régi, hanem az új Ptk. alkalmazása körében is megfelelően irányadó: vö. [1/2014. PJE határozat](#) 1. pont.

PÉCSI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG SOMOGY VÁRMEGYEI II. TANÁCSA

tartózkodó, később aláíró vevőknek – vagy akár az eladónak. Ajánlatokról, ajánlati kötöttségről, ajánlat elfogadására, visszavonására nyitva álló határidőről egyetlen bizonyíték sem tesz említést. Az eljárás alá vont személy bejelentő, illetve VA részére megküldött e-mail üzeneteiből is az derül ki, hogy az eljárás alá vont személy semmilyen, távellenjegyzéssel kapcsolatos tájékoztatást nem adott a felek részére.

Az eljárás alá vont személynek legkésőbb a jogügylet „meghiúsulásakor” tájékoztatni kellett volna a feleket a jogszerű eljárás módjáról, illetve a jogérvényesítés rendelkezésre álló, törvényes eszközeiről, azaz a fegyelmi tanács álláspontja alapján az eladót legalább arról, hogy a lemondó nyilatkozatát is küldje meg postán, vagy AVDH szolgáltatással írja alá a nyilatkozatát, amit küldjön meg emailen, a vevőket pedig legalább arról, hogy a lemondó nyilatkozat beérkezéséig még elfogadhatják az eladó ajánlatát.

A bejelentő és az eljárás alá vont személy is egyezően állítja, hogy akár írásban, akár szóban az eljárás alá vont személy kizárólag a fent már idézett tájékoztatást adta a bejelentő részére.

A kialakult jogi helyzet értékelése jogi szakértelmet kíván, a bejelentőtől, illetve más ügyfelektől még akkor sem várható el, hogy az írásba foglalásra, vagy az ajánlatok hatályosulására vonatkozó jogszabályi környezetet ismerje, ha maga professzionális ingatlanbefektető.

A fegyelmi tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont személy vizsgált magatartása megsértette az Üttv. 42. § (6) bek. mivel ügyvédként nem tájékoztatta az ügyfelet az jogügylettel kapcsolatos esetleges jogi kockázatokról.

A fegyelmi tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont személy a fentieket szándékosan, eshetőlegesen szándékkal követte el, az ügyfelek oldalán jelentkező érdeksérelmet feltehetően nem kívánta, de előre látnia kellett a cselekménye következményeit és értelemszerűen belenyugodott abba, hogy azok megvalósuljanak.

E)

A fegyelmi tanács a következő indokok alapján jutott arra a következtetésre, hogy az eljárás alá vont személy szándékosan, 1 rendbeli fegyelmi vétséget követett el azzal, hogy az Üttv. 53. § (5) bekezdését megsértette (azaz a következő szabályt: „*Okirat ellenjegyzése esetén az ügyvéd az általa ellenjegyzett okiratot, valamint az okirat ellenjegyzésével járó ügyben keletkezett más iratokat - ha jogszabály ennél hosszabb megőrzési időt nem állapít meg, vagy a felek ennél hosszabb ideig történő őrzésben nem egyeztek meg - az ellenjegyzéstől számított tíz évig megőrzi.*”

Az ingatlan-nyilvántartásról 1997. évi CXLI. törvény 32. § (3) bek. tulajdonjog keletkezésére, vonatkozó bejegyzésnek közokirat, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye, azaz az ingatlan adásvételi szerződéssel, mint tulajdonjog keletkeztetésére vonatkozó okirattal kapcsolatos ügy olyan, ami okirat ellenjegyzésével jár együtt. A bejelentő és VA nem csupán az általuk megállapodott adásvételi szerződés megszerkesztésére, de az ellenjegyzésére is felkérték az eljárás alá vont ügyvédet.

Az Üttv. 44. § (1) bek alapján az ellenjegyzéssel az ügyvéd tanúsítja, hogy az okirat a jogszabályoknak megfelel, a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek

PÉCSI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG
SOMOGY VÁRMEGYEI II. TANÁCSA

az akaratuknak, az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselőik azonosítását elvégezte, és az okiratot a felek előtte írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el.

Az eljáró ügyvéd elismerte, hogy VM távelőttemezés útján írta alá a B település, K utca 24. szám alatti ingatlanra a bejelentővel megkötni kívánt, első adásvételi szerződést. A távelőttemezés videotelefon útján történő aláírást jelent, amelyet megelőzően az ügyfelet azonosítani is szükséges és amely során a fél nyilatkozik, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratának. Ha az eljárás alá vont személy nem is igazolta az aláírásával, hogy a kérdéses okiratot ellenjegyezte, de az ellenjegyzés érdemi tartalmát adó részcselekményeket kétségtelenül elvégezte.

A fegyelmi tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont személy vizsgált magatartása megsértette Üttv. 53. § (5) bekezdését mivel az általa hiányosan ellenjegyzett okiratokat, amelyek mindenképpen okirat ellenjegyzésével járó ügyben keletkezett iratnak számítanak, az ellenjegyzéstől számított tíz évig nem őrizte meg.

A fegyelmi tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont személy a fentieket szándékosan, követte el, hiszen az iratokat nem gondatlanságból elvesztette, hanem egyenes szándékkal kiadta VM nagymamájának.

A fegyelmi tanács a pénzbírság alkalmazásától azt reméli, hogy az eljárás alá vont személy az ügyvédi eljárását szabályozó jogszabályi környezetre és a jogszerű jogérvényesítés elérhető eszközeire a későbbiekben kiemelt figyelmet fordít.

A középértéknél alacsonyabb összegű pénzbírság összegének megállapítása során a fegyelmi tanács figyelemmel volt az eljárás alá vont személy személyi körülményeire, így a havi jövedelmére és a havonta esedékes fizetési kötelezettségeire is.

VII.

Záró rész:

Határozathozatal ideje: Kaposvár, 2023. június 5.

A határozat 2023. július 7. napján jogerőre emelkedett.

Dr. Szabó Judit Anna
a fegyelmi tanács elnöke