

**Okiratszerkesztés****MAGYAR ÜGYVÉDI KAMARA  
MÁSODFOKÚ FEGYELMI TANÁCSA**

FF/083/2019.

A Magyar Ügyvédi Kamara Másodfokú Fegyelmi Tanácsa dr. \_\_\_\_\_ ügyvéd  
(székhely: \_\_\_\_\_)

KASZ: \_\_\_\_\_) fegyelmi ügyében a Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsának 2019.F.175/8. szám alatt 2019. szeptember 09. napján hozott fegyelmi határozata ellen az eljárás alá vont ügyvéd részéről bejelentett fellebbezés folytán 2020. február 07. napján tartott nyilvános tárgyaláson meghozta következő

**h a t á r o z a t o t :**

A Magyar Ügyvédi Kamara Másodfokú Fegyelmi Tanácsa a Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsának 2019.F.175/8. sz. határozatát **helybenhagyja.**

Kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet, hogy a másodfokú határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül fizessen meg a Budapesti Ügyvédi Kamara pénztárába 50.000,-Ft, azaz Ötvenezer/00 forint másodfokú eljárási költséget.

A másodfokú fegyelmi eljárás átalányköltségét a Budapesti 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 határozat jogerős.**

A másodfokú határozatot az eljárás alá vont volt 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 előterjeszteni.

**I n d o k o l á s :****I.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa a 2019. szeptember 09-én kelt 2019.F.175/2/8. számú határozatában a lefolytatott bizonyítási eljárás, valamint a rendelkezésre álló iratok alapján az alábbiakat állapította meg:

Dr. \_\_\_\_\_ eljárás alá vont ügyvédet a Budapesti Ügyvédi Kamara 2014. november 10. napjával jegyezte be az ügyvédi névjegyzékbe. Ezt megelőzően alkalmazott ügyvéd volt (2013-2014), korábban jogtanácsosként, illetőleg Szolnokon ügyvédjelöltként dolgozott. Jelenleg tevékenységét ügyvédi irodában fejti ki. Az eljárás alá vont ügyvéd férjzett, egy kiskorú gyermek (születési éve: 2008) eltartásáról gondoskodik. Előző évi nettó átlagjövedelmének egyhavi összegét 500.000,-Ft-ban jelölte meg. Korábban az eljárás alá vont ügyvéd ellen fegyelmi eljárás nem folyt.

Az eljárás alá vont ügyvéddel szemben K I G , K E és az általa ügyvezetőként képviselt Kft. ( ) cégjegyzékszám: ) élt bejelentéssel, amelyet a Budapesti Ügyvédi Kamara 2019. február 25-én érkezett.

A bejelentők az eljárás alá vont ügyvéd okiratszerkesztéssel és letétkezeléssel kapcsolatos tevékenységét sérelmezték.

Beadványukban előadták, hogy közöttük, mint eladók, valamint H G Á és H B vevők között 2018. május 31. napján két önálló helyrajzi számú ingatlan összekapcsolt adásvételére két adásvételi szerződés jött létre. Az adásvételi szerződéseket az eljárás alá vont ügyvéd szerkesztette és ellenjegyezte.

Felek mindkét szerződésben a teljes vételár megfizetésének véghatáridejeként 2018. június 15. napját jelölték meg azzal, hogy a vételár önerőn felüli részét a vevők CSOK támogatás és banki hitel igénybevételeivel teljesítik. Vevők a szerződések szerinti foglaló összegét ügyvédi letétbe teljesítették, melyet az eljárás alá vont ügyvéd jelenleg is letétként kezel.

Bejelentők sérelmezték, hogy eljárás alá vont ügyvéd az okiratok szerkesztése során a CSOK előírásait figyelmen kívül hagyta, továbbá nem vette figyelembe a telekre és a felépítményre vonatkozó eltérő ÁFA mértéket, mely a későbbiekben a szerződés módosítása kapcsán a vételár módosítását a hátrányukra igényelte volna. A szerződések - vételárat is érintő - módosításában a felek megegyezni nem tudtak, jogvita alakult ki közöttük. Lévén a szerződések módosítása elmaradt és azok hiányában a vevők a vételárat nem tudták megfizetni, a bejelentők 2018. november 16. napján - az eljárás alá vont ügyvéddel közölten - elálltak a szerződésektől. Az elállás ellenére az eljárás alá vont ügyvéd a vevők által foglaló jogcímén ügyvédi letétbe helyezett összeget nem fizette ki a bejelentők részére, akik emellett sérelmezték azt is, hogy a vevők tulajdonjogának bejegyzése iránt indult ingatlan-nyilvántartási eljárásban - a széljegy fenntartása érdekében az eljárás alá vont ügyvéd az adásvételi szerződést, a megbízásuk és meghatalmazásuk nélkül ismételt benyújtotta a földhivatalba.

A bejelentők az eljárás alá vont ügyvéddel folytatott levélváltásaikat csatolták.

## II.

A vezető fegyelmi biztos 2019. március 6-án az előzetes vizsgálati eljárást elrendelte, erről a bejelentőket és az eljárás alá vont ügyvédet értesítette.

A Budapesti Ügyvédi Kamara vezető fegyelmi biztosának felhívására, az eljárás alá vont ügyvéd a bejelentésre 2019. március 21-én érdemi nyilatkozatot tett, amelyben vitatta fegyelmi felelősségét és csatolta az ügyre vonatkozó iratait.

Az eljárás alá vont ügyvéd előadta, hogy az adásvételi szerződések megkötésének oka az volt, hogy a vevők nem tudták igénybe venni a CSOK-ot, mivel a Budapest hrsz alatti ingatlan jogi státusza az adásvételi szerződés megkötésekor még rendezetlen volt, így a bank annak a vételárát nem finanszírozta meg. A megváltozott feltételek miatt az eladók oldalán megjelent egy addig nem kalkulált ÁFA fizetési kötelezettség, amelyet szerettek volna a vevőkre hárítani. A vevők pedig ezt nem kívánták átvállalni. A vevők egyébként mindent megtettek egy új hitelkonstrukció igénybevételeivel az

adásvételi ügylet létrehozása érdekében, azonban az eladók ebben nem működtek közre, így végül a vevők nem tudták a CSOK-ot igénybe venni, a vételár fedezete nem volt biztosított.

Az eljárás alá vont ügyvéd kifejtette, hogy a CSOK feltételeinek teljesítése, illetve annak igénybevételehez szükséges feltételek teljesítése nem ügyvédi felelősségi körbe tartozó körülmény, ugyanígy nem az ügyvéd felelőssége az ÁFA fizetésének felmerülése.

Az eladóknak írt levelei minden esetben az együttműködésre történő felhívást tartalmaztak, így nem valósított meg összeférhetetlen magatartás.

Álláspontja szerint azzal sem sértett jogszabályt, vagy etikai normát, hogy a földhivatalnál eljárta a tulajdonjog bejegyzési kérelem elintézése függőben tartásának meghosszabbítása végett, ezzel az ügyfelek érdekeit kívánta védeni.

### III.

A fegyelmi biztos a rendelkezésére álló iratok alapján 2019. június 5-én 2019. V. 130/5. szám alatt határozatot hozott a fegyelmi eljárás kezdeményezéséről. A fegyelmi biztos álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd megsértette az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Üttv.) 1. §. (1) bekezdés, és az 1. §. (3) bekezdését, a 20.§ (4) bekezdését, a 39.§ (3) bekezdését, a 42.§ (4) bekezdését, illetve a 47. § (4) bekezdését, a 48. § (1) bekezdését és az 50. § (1) bekezdését, továbbá az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MÜK Szabályzat (a továbbiakban: ÜESZ) 2.1, 2.4, 5.10 pontjainak rendelkezéseit, valamint a letét- és pénzkezelés, valamint a letétnyilvántartás részletes szabályairól szóló 7/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat (a továbbiakban: Letéti szabályzat) 1.1, 2.1 b), e), i), m), n), o) p) és 3.1 pontjait és ezáltal 3 (három) rendbeli - részben folytatólagosan megvalósított - szándékos fegyelmi vétséget követett el.

A fegyelmi biztos az eljárás alá vont ügyvéddel szembeni fegyelmi eljárás kezdeményezéséről a bejelentőket tájékoztatta, azzal, hogy az eljárás eredményéről a jogerős fegyelmi határozat kivonatának megküldésével értesíti őket a fegyelmi tanács.

### IV.

Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács az ügyben 2019. szeptember 9-én tartott nem nyilvános szóbeli érdemi tárgyalást, amelyre az eljárás alá vont ügyvédet idézte, aki a tárgyaláson megjelent.

Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács a rendelkezésre álló iratok és az eljárás alá vont ügyvéd írásbeli és a tárgyaláson tett szóbeli nyilatkozatai, a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján határozatában az alábbi tényállást állapította meg:

1./ Az eljárás alá vont ügyvéd a felek megbízása alapján 2018. május 31-én adásvételi szerződést szerkesztett és jegyzett ellen a Budapest hrsz. alatt nyilvántartott „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlanban K I G és K E 1/4 - 1/4 tulajdoni hányadára az eladók és H G Á és H B vevők között. Az adásvételi szerződés tartalmazza, hogy annak megkötése időpontjában széljegyen még szerepel K -K Z és K -K Sz javára tulajdonjog bejegyzési kérelem, ennek visszavonását tartalmazó kérelem. A 2018. március 14-én bejegyzett zálogjog, és ennek biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom nem az eladók tulajdoni hányadát terheli.

Az ingatlan egyebekben osztatlan közös tulajdon, nem ismert, hogy a tulajdonosok között használati megállapodás lett volna. Ezen felül az ingatlant földhasználati jog terhelte a . hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosai javára.

A felek az adásvételi szerződésben úgy állapodtak meg, hogy a 14.500.000,-Ft összegű vételárból a vevők 1.450.000,-Ft-ot az eljárás alá vont ügyvédnél letétbe helyeznek, és amelyet a felek foglalóként kezelnek. A fennmaradó vételár hátralékot a vevők lakásvásárlási hitelből kívánták fedezni. Az adásvételi szerződés a vételár hátralék teljesítésének időpontját 2018. június 15-ében határozta meg.

Az adásvételi szerződés 1.1. pontja úgy rendelkezik, hogy a szerződés akkor lép hatályba, amikor az előző vevőkre vonatkozó széljegyek törlése megtörténik és az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatát, amely szerint nem élnek az elővásárlási joggal, rendelkezésre bocsátják. (Ez utóbbihoz határidőt nem rendel a szerződés). Az adásvételi szerződés 1.1. pontjában foglaltak szerint a foglalóra vonatkozó rendelkezések a szerződés aláírásának napján lépnek hatályba.

Az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a vevők, mint letevők és az eladók, mint jogosultak, valamint az eljárás alá vont ügyvéd irodája, mint letéteményes között letéti szerződés jött létre a foglaló letéti kezelésére, valamint a vételár hátralék letéti kezelésére. A letéti szerződés 4./ pontja úgy rendelkezik, hogy a teljes vételár kiegyenlítésével a letét teljes összegét, azaz 14.500.000,-Ft-ot a letéteményes legkésőbb 2018. június 15-ig K -K Z részére a letéti szerződésben megjelölt bankszámlára kell, teljesítse. Egyéb feltételt, rendelkezést a kifizetésre vonatkozóan a letéti szerződés nem tartalmaz.

A vevők a foglaló összegét az eljárás alá vont ügyvéd letéti számlájára teljesítették, amely összeget az ügyvéd a fegyelmi eljárás időpontjában is változatlanul letétként kezelte.

A felek között továbbá okirati letéti szerződés is létrejött a jogügyletthez tartozó, de még ki nem adható dokumentumok kezelésére.

2./ Ugyancsak 2018. május 31-én a Kft. eladó és H G , valamint H B vevők között az eljárás alá vont ügyvéd adásvételi szerződést szerkesztett és jegyzett ellen az eladó tulajdonát képező

hrsz. alatt nyilvántartott, „lakás” megjelölésű ingatlanra. Az ingatlan tehermentes volt.

A felek a vételárat a felek 29.500.000,-Ft-ban határozták meg, a foglaló összege 2.950.000,-Ft volt. Ebből a vevők korábban 100.000,-Ft-ot megfizettek az OTP Ingatlanpont Kft. részére, további 2.414.600,-Ft-ot közvetlenül az OTP Ingatlanpont Kft. javára teljesítettek, míg 435.400,-Ft-ot teljesítenek az eljárás alá vont ügyvéd letéti számlájára. A fennmaradó vételárrészt a vevők részben CSOK igénybevételeivel 20 millió Ft erejéig, míg 6.550.000,-Ft-ot piaci kamatozású bankkölcsönből kívántak teljesíteni. A végteljesítés határideje: 2018. június 15.

Az adásvételi szerződés preambulumban szerepel, hogy ezen adásvételi szerződés a 145111/330 hrsz-ú ingatlanra létrejött adásvételi szerződéssel egyidejűleg lép hatályba, kivéve a foglalóra vonatkozó rendelkezéseket, amely a szerződés aláírásának napjával hatályosak.

Az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a vevők, mint letevők és az eladó, mint jogosult, valamint az eljárás alá vont ügyvéd irodája, mint letéteményes között letéti szerződés jött létre a foglaló letéti kezelésére, valamint a vételár hátralék letéti kezelésére. A letéti szerződés 4./ pontja úgy rendelkezik, hogy a teljes vételár kiegyenlítésével a letét összegéből 6.000.000,-Ft-ot a letéteményes legkésőbb 2018. június 15-ig K -K

Z részére a letéti szerződésben megjelölt bankszámlára kell, teljesítse, a fennmaradó összeget pedig az eladónak, ugyancsak legkésőbb 2018. június 15-ig. Egyéb feltételt, rendelkezést a kifizetésre vonatkozóan a letéti szerződés nem tartalmaz.

A vevők a foglalként szereplő 435.000.-Ft-ot az eljárás alá vont ügyvéd letéti számlájára teljesítették, amely összeget az ügyvéd a fegyelmi eljárás időpontjában is változatlanul letétként kezel.

A felek között továbbá okirati letéti szerződés is létrejött a jogügyletbe tartozó, de még ki nem adható dokumentumok kezelésére.

A szerződések aláírását követően a vevők a hiteligenylés ügyében eljárak az OTP Bank-nál, ahol kiderült, hogy a bank a . hrsz-ú ingatlanra kölcsönt nem nyújt feltehetően az ingatlan tulajdoni lapján szereplő széljegyek miatti rendezetlen státusz miatt. Ezért szükségessé vált a vevők számára, hogy módosítsák a szerződéseket a vételárakra nézve, amely azonban a . hrsz-ú ingatlan esetében az eladók számára egy jelentősebb összegű ÁFA fizetési kötelezettséget keletkeztetett volna, ezt az eladók nem kívánták vállalni.

A szerződések módosítására végül nem került sor, a vevők az általuk igényelt támogatáshoz, hitelhez nem jutottak hozzá, az eladók részére a vételárhátralékok teljesítése elmaradt.

Eljárás alá vont ügyvéd számos alkalommal hívta fel írásban az eladók figyelmét az adásvételi szerződés 3. pontjában foglalt kötelezettségükre („...amennyiben a kölcsönt folyósító hitelintézet a jelen adásvételi szerződés tartalmára vonatkozóan külön követelményeket támaszt, úgy együttműködnek a szerződés hitelintézeti követelményeknek megfelelő módosítása érdekében”), miszerint vegyenek részt a kialakult probléma orvoslásában és együttműködési kötelezettségüket teljesítsék, így működjenek közre az adásvételi szerződések módosításában, illetőleg új szerződések megkötésében.

Az eljárás alá vont ügyvéd és az eladók levélváltása alapján az eladók a maguk részéről az adásvételi szerződések fenntartását a későbbiekben nem kívánták, s bár különböző nyilatkozatokat tettek a szerződés megszűnésére, megszüntetésére, azt határozottan kifejezték, hogy nem kívánják a szerződéses jogviszony fenntartását. Az eljárás alá vont ügyvéd ennek ellenére - anélkül, hogy erre megbízása, meghatalmazása lett volna - saját döntése alapján 2018. november 26-án kelt kérelmével „a hat hónapos függőben tartás meghosszabbítását kérte a földhivatalnál”, azaz ismételten benyújtotta a vevők tulajdonjog bejegyzési kérelmét, majd ugyanezt, már az előzetes vizsgálati eljárás ideje alatt 2019. május 5-én kelt kérelmével megismételte.

Bejelentők több alkalommal is felhívták az eljárás alá vont ügyvédet, hogy az általuk gyakorolt elállási jogra és a szerződések megszűnésére tekintettel, az eljárás alá vont ügyvéd részükre a még letétként kezelt foglalkó összegét fizesse ki. Erre a mai napig nem került sor.

## V.

Az eljárás alá vont ügyvéd 2019. június 30-án kelt beadványában indítványozta K Z és Ny E tanúkenti meghallgatását, az előbbit az eladók szerződéskötéskor tanúsított magatartására, míg utóbbit, mint ingatlanközvetítőt a teljes ügyletre vonatkozóan kívánta nyilatkoztatni. Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az eladók szerződéskötés kori magatartása a fegyelmi eljárásban sérelmezett magatartással nincsenek összefüggésben, illetőleg az ingatlanközvetítő tanúvallomása az eljárás alá vont ügyvéd által csatolt okiratok alapján szükségtelen. Ezen túlmenően az adásvételi szerződések tekintetében felmerült jogvita eldöntése bírósági hatáskör, így a tanúk meghallgatását az Elsőfokú Fegyelmi Tanács nem tartotta szükségesnek, azt mellőzte. Az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi tárgyaláson maga sem kérte bizonyítási indítványának teljesítését.

A fegyelmi biztosnak és az eljárás alá vont ügyvédnek további bizonyítási indítványa nem volt, így a bizonyítási eljárást az Elsőfokú Fegyelmi Tanács befejezetté nyilvánította.

## VI.

A fegyelmi biztos végindítványában a tényállást a fegyelmi eljárás kezdeményezését tartalmazó határozatban foglaltak szerint kérte megállapítani azzal, hogy az ügyvédi letéti szerződések kötelező tartalmi elemei közül a Letéti Szabályzat 2.1 pontja közül a KASZ szám [2.1. b) pont] és a költségviselés [2.1 i) pont] hiányát nem róta eljárás alá vont ügyvéd terhére.

A fegyelmi biztos megítélése szerint az eljárás alá vont ügyvéd 3 rendbeli szándékos, két esetben folytatólagos fegyelmi vétséget követett el.

A büntetés kiszabása körében enyhítő körülményként kérte értékelni az eljárás alá vont ügyvéd nagyobb részt beismerő vallomását, az időmúlást, a személyi körülményeket, illetőleg, hogy az eljárás alá vont ügyvédet alapvetően a jogvita megoldásában a jószándék vezérelte.

Súlyosító körülményként kérte azonban figyelembe venni azt a tényt, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a földhivatali kérelmet többször is benyújtotta, még azt követően is, hogy az előzetes vizsgálati eljárás vele szemben megindult.

A fegyelmi biztos pénzbírság fegyelmi büntetés kiszabására tett indítványt, az eljárási költségekben való marasztalással együtt.

Eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi tárgyaláson elismerte, hogy a letéti kezelésére nem jött létre megbízási szerződés, elismerte továbbá, hogy a letéti szerződések nem felelnek meg a Letéti Szabályzatban foglaltaknak, a többi, a fegyelmi biztos által fenntartott fegyelmi vétségben fegyelmi felelősségét vitatta, az eljárás során előterjesztett nyilatkozatait tartotta fenn.

## VII.

Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács határozatát az előbbiekkal indokolta: 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.

1./ Az Üttv. 1. §. (1) bekezdése alapján az ügyvédi hivatás - jogi szakértelemmel, törvényes eszközökkel és módon, a közhatalmi szervektől függetlenül - az ügyfél (jelen esetben valamennyi ügyfele) jogai és jogos érdekei érvényesítésének, kötelezettségei teljesítésének elősegítésére, az ellenérdekű felek közötti jogvita - lehetőség szerinti - megegyezéssel történő lezárására irányuló tevékenység.

Az Üttv. 1.§ (3) bekezdése rögzíti, hogy az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolnia.

Az Üttv. 42. § (4) bekezdése lapján az okiratszerkesztés során az ügyvéd úgy jár el, hogy az ügyfél kinyilvánított akarata - az Alaptörvény, a jogszabályok az EU kötelező erővel bíró jogi aktusainak keretei között - az ügyfél érdekeinek megfelelő, továbbá joghatás kiváltására alkalmas legyen.

Az Üttv. 47. § (1) bekezdés szerint az ügyvéd, ügyvédi iroda és az európai közösségi jogász (ezen alcím alkalmazásában a továbbiakban együtt: ügyvéd) a) a megbízás teljesítéseként, b) a megbízáshoz kapcsolódó eljárási cselekmények költségének teljesítésére vagy c) a megbízáshoz kapcsolódóan megőrzésre pénzt, készpénz-helyettesítő fizetési eszközt, utalványt, értékpapírt vagy más okiratot vehet át, őrizhet és kezelhet letétként.

Az Üttv. 48.§ (1) bekezdés szerint az ügyvéd a letétet a letéti szerződés feltételei szerint, biztonságosan, a jogosulatlan hozzáférést megakadályozó módon köteles őrizni.

A Letéti Szabályzat 1.1. pontja szerint az ügyvéd, az európai közösségi jogász vagy az ügyvédi iroda (a továbbiakban együtt: ügyvéd) a megbízás teljesítéseként azzal a rendeltetéssel fogadhatja el a letétet, hogy azt a letét átvételére jogosult részére a letéti szerződés szerint fizesse ki vagy adja át, illetve bizonyos feltételek bekövetkezte vagy elmaradása esetén a letevőnek fizesse vagy adja vissza (a továbbiakban: teljesítési letét).

A Letéti szabályzat 2.1. pontja előírja, hogy a letéti szerződésben a letét típusától és tárgyától függetlenül az Üttv.-ben meghatározottakon kívül rögzíteni kell:

- e) a letét típusát,
- m) a felek közötti elszámolás módját,
- n) a letét kezelésének végső időpontját,
- o) azon feltételek meghatározását, amelyek fennállása esetén a letétet a letevőnek, a jogosultnak vagy harmadik személynek a letéteményes kiadja, illetve kiadhatja, esetlegesen a letétet bírói vagy közjegyzői letétbe helyezi, illetve helyezheti, megsemmisíti, illetve megsemmisítheti,
- p) az e szabályzat, valamint a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerinti, a letéteményes ügyvédet terhelő kötelezettségekről, valamint a területi ügyvédi kamarai ellenőrzés lehetőségéről szóló tájékoztatását.

A Letéti szabályzat 3.1. pontja szerint a teljesítési letétre kötött megbízási szerződésben fel kell tüntetni

- a) a jogosult azonosításához szükséges adatokat, a pénzletét kiadásának a feltételeit, továbbá szükség esetén azoknak a feltételeknek a meghatározását, amelyek bekövetkezte vagy elmaradása esetén a letétet a letevő részére vissza kell adni, valamint
- b) azt, hogy ügyvédi megbízásnak a letevő vagy a jogosult által gyakorolt egyoldalú felmondása a letéti szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket nem módosíthatja és nem szüntetheti meg, vagy a felek ettől eltérő megállapodását, és teljes körűen a jogosult általi felmondás feltételeit.

Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács arra az álláspontra helyezkedett, hogy az eljárás alá vont letéti szerződések egyike sem felel meg a fent idézett szabályzati helyeknek. Minden kétséget

kizáróan megállapítható a letéti szerződésekből, hogy azok teljesítési letétek, ezt elmulasztotta megjelölni az eljárás alá vont ügyvéd. A letétkezelésre vonatkozóan egyik letét tekintetében sem jött létre ügyvédi megbízási szerződés.

Sem a pénzletétre, sem az okirati letétre vonatkozó szerződések nem tartalmazzák a letét típusát, a letétkezelés végső időpontját, az eljárás alá vont ügyvédnek a Letéti Szabályzat szerinti kötelezettségeit, a területi kamara ellenőrzési lehetőségeiről szóló tájékoztatását, a felek közötti elszámolás módját és a letétbe vett okiratok kiadásának részletes feltételeit. A pénzletétre vonatkozó szerződés nem tartalmazza a felek közötti elszámolás módját.

A -ú ingatlan adásvételi szerződése alapján létrejött okirati letéti szerződés a bejegyzési engedélyek kiadása tekintetében az adásvételi szerződés 16. pontjára utal, mely azonban kizárólag azt az esetkört öleli fel, amikor szerződésszerű teljesítésre sor kerül, azaz a nyilatkozatokat a hitelintézet értesítését követően, a hitelígérvény rendelkezésre bocsátásával vagy a kölcsön folyósításával lehet a hitelintézet és/vagy a földhivatal részére benyújtani. Az önerős nyilatkozatok tekintetében szintén csak szerződésszerű teljesítés esetét szabályozza, hisz az önerő (gyakorlatilag a foglaló) vevők általi megfizetését követően adhatók ki a nyilatkozatok a vevők/hitelintézet részére.

Az okirati letéti szerződés 6. pontja rögzíti, hogy *„... amennyiben az Adásvételi szerződés meghiúsul, abban az esetben a letéteményes a nála letétbe helyezett eladói nyilatkozatok valamennyi példányát Eladóknak köteles kiadni.”*

Az okirati letéti szerződés a fentiekén túl a letétbe vett okiratok kiadására, visszaadására, megsemmisítésére vonatkozóan feltételrendszert, szabályozást nem tartalmaz, így nem rendelkezik a felek közötti jogvita esetére, az adásvételi szerződések megszűnése, megszüntetése, a felek szerződésszegése esetén követendő eljárás szabályairól, a bírói és/vagy közjegyzői letétbe helyezésre vonatkozó jogosultságról sem.

A hrsz-ú ingatlan adásvételéhez kapcsolódó okirati letéti szerződés a bejegyzési engedélyek kiadása tekintetében kiutal az adásvételi szerződés 12. pontjára, azon túl egyéb feltételt, rendelkezést nem tartalmaz. Az adásvételi szerződés hivatkozott pontja értelmében a bejegyzési engedélyeket a hitelintézet értesítését követően, a hitelígérvény rendelkezésre bocsátásával vagy a kölcsön folyósításával egyidejűleg lehet a hitelintézet és/vagy a földhivatal részére benyújtani. A letéti szerződés az átutalással az OTP Ingatlanpont Kft. javára teljesített foglaló átvételének (megfizetésének) igazolására vonatkozó rendelkezést nem tartalmaz.

Az önerős nyilatkozatok kiadása tekintetében a letéti szerződés szintén csak szerződésszerű teljesítés esetéről rendelkezik, hisz az önerő (a foglaló) vevő általi megfizetést követően adhatók ki a vevők/hitelintézet részére. Az okirati letéti szerződés 6. pontja akként rendelkezik, hogy *„amennyiben az Adásvételi szerződés meghiúsul, abban az esetben a letéteményes a nála letétbe helyezett eladói nyilatkozatok valamennyi példányát Eladónak köteles kiadni.”*

Az okirati letéti szerződés a fentiekén túl a letétbe vett okiratok kiadására, visszaadására, megsemmisítésére vonatkozóan feltételrendszert, szabályozást nem tartalmaz, így nem rendelkezik a felek közötti jogvita esetére, az adásvételi szerződések megszűnése,



megszüntetése, a felek szerződésszegése esetén követendő eljárás szabályairól, a bírói és/vagy közjegyzői letétbe helyezésre vonatkozó jogosultságról sem.

A pénzletétre vonatkozó letéti szerződés nem tartalmazza a letét típusát, a letétkezelés végső időpontját, az eljárás alá vont ügyvédnek a Letéti Szabályzat szerinti kötelezettségeit, a területi kamara ellenőrzési lehetőségeiről szóló tájékoztatását, a felek közötti elszámolás módját és a letétbe vett okiratok kiadásának részletes feltételeit.

A letéti szerződés a pénzletét kiadása tekintetében úgy rendelkezik, hogy amennyiben a hátralékos vételár 2018. június 15. napjáig az ügyvédi letéti számlán jóváírásra kerül, úgy abból az adásvételi jogügyletben nem érintett harmadik személy, illetőleg az eladó részére meghatározott összeg kerüljön kifizetésre, konkrét fizetési határidő megjelölése nélkül. Ez a letéti szerződés sem tartalmaz a letéti kifizetése tárgyában olyan feltételrendszert, amely a felek közötti jogvita, az adásvételi szerződés megszűnése, megszüntetése, szerződésszegés esetén követendő lenne, illetőleg nem tartalmazza a letétkezelés végső időpontját és a bírói, közjegyzői letétbehelyezésre való jogosultság szabályozását sem.

Az eljárás alá vont ügyvéd az okiratok elkészítésénél figyelmen kívül hagyta azt, hogy a teljesítési letétre vonatkozó szerződésben pontosan kell meghatározni a letét kiadásának/kifizetésének, illetve visszaadásának/visszautalásának feltételeit. Ezek meghatározásánál nem lehet figyelmen kívül hagyni az alapjogviszonyra vonatkozó jogszabályokat, így a jelen ügyben a letévők és a jogosultak között létrejött adásvételi szerződéseket és azt a tényt, hogy a vételár finanszírozásához a vevők állami támogatást és piaci alapú hitelt kívántak igénybe venni, mely önmagában jelentős kockázatot hordoz a teljesítés szempontjából. A letéti szerződéseknek a letét kiadására vonatkozó feltételrendszere hiányos, tekintettel arra, hogy kizárólag csak a szerződésszerű teljesítés esetére rendelkezett az okiratok, a letéti összeg kiadásáról.

Az eljárás alá vont ügyvédnek pontosan tudnia kellett, ha a felek között a szerződésekből eredően jogvita keletkezik, vagy valamelyik fél a szerződést meg akarja szüntetni, a feleknek elszámolási kötelezettsége keletkezik. Az adásvételi szerződések maguk is tartalmazzák részletesen az elállási jog gyakorlásának szabályait. A Ptk. 6:213. alapján elszámolási kötelezettség keletkezik, amennyiben az elállásra jogosult ezt a jogát gyakorolja. Különösen gondolnia kellett volna a fentiekre az eljárás alá vont ügyvédnek, mivel a vételár teljesítési határidejét olyan rövid időben határozták meg a felek (két hétben) amely alatt szinte lehetetlen, hogy a bank mind a CSOK-ot, mind a piaci alapú kölcsönt folyósította volna. Figyelembe kellett volna venni azt is, hogy a szerződések hogyan rendelkeztek a hatályba lépésről. (olyan feltételekhez kötötték a felek, amelyek bekövetkezése a teljesítési határidőn belül nem feltétlenül voltak biztosítottak). Amikor az ügyvéd letétet kezel, akkor a letéteményes jogait gyakorolja és teljesíti a kötelezettségeit. Teljesítési letét esetén mindkét fél biztonságát kell szolgálni a korrekt és pontos feltételek meghatározásával is.

A fentiek alapján az Elsőfokú Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd a fent felsorolt és a letétkezelési szabályokra vonatkozó szabályzati, törvényi rendelkezéseket megsértett, amely fegyelmi vétséget végül az eljárás alá vont ügyvéd elismert.

2./ Az ÜESZ 5.10. pontja értelmében az ügyvédnek az eljárása során a megbízás keretein belül kell eljárnia, ettől csak kivételes esetben térhet el, ha a megbízóval való előzetes megbeszélésre nem volt lehetősége és a túllépés az ügyfél (jelen esetben mindkét ügyfél) érdekében történik.

Az eljárás alá vont ügyvéd előtt ismert volt, hogy a bejelentők, azaz az eladók az adásvételi szerződések fenntartását nem kívánják. Az eljárás alá vont ügyvéd valóban vitássá tette a bejelentőknek a szerződés megszüntetésére vonatkozó nyilatkozatait, így az elállás jogszerűségét is, azonban ennek megítélése kizárólagos bírósági hatáskör. Az eljárás alá vont ügyvéd azáltal, hogy 2018. november 26-án, majd 2019. május 5-én kelt kérelmeivel a megbízói előzetes tájékoztatása és hozzájárulása nélkül az adásvétel tárgyát képező ingatlanokon a vevők széljegyen történő maradását akként biztosította, hogy ismételt tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet terjesztett elő, egyértelműen túllépett a megbízása keretein. Tette ezt úgy, hogy a bejelentők (eladók) maguk írásban azt jelezték az eljárás alá vont ügyvéd részére, hogy a vevők tulajdonjogának bejegyzésére irányuló eljárás megszüntetését, a széljegy törlését kérik. Hangsúlyozta az Elsőfokú Fegyelmi Tanács, hogy a kérelem második benyújtása időpontjában az eljárás alá vont ügyvéddel szemben már folyamatban volt az előzetes vizsgálat eljárás, így az eljárás alá vont ügyvéd pontosan tisztában volt azzal, hogy a bejelentők sérelmezik a korábbi benyújtást is, ennek ellenére, a megbízók megkeresése és erre vonatkozó megállapodásuk hiányában ismételten beadta azt. Ezzel a magatartásával vétett az ÜESZ. 5.10. pontja ellen.

3./ Sem eljárás alá vont ügyvédnek, sem az Elsőfokú Fegyelmi Tanácsnak nincs hatásköre eldönteni, hogy az adásvételi szerződések megszűntek-e és ha igen milyen módon. tekintettel arra, hogy az ügyvédi letéti szerződés a letét kiadásával, visszavételével, illetve a bírói letétbe helyezéssel szűnik meg. Tekintettel arra, hogy a letéti szerződések a szerződésszerű teljesítés esetén kívül egyéb kiadási feltételrendszert nem határoztak meg, illetőleg a letétkezelés végső időpontját sem tartalmazták, az eljárás alá vont ügyvédnek, mint letéteményesnek a bejelentők letétből való kifizetésének igényét kézhez véve, meg kellett volna nyilatkoznia mind a letevőket, mind a jogosultakat a letéti szerződések tekintetében és amennyiben a felek között a megállapodás nem jön létre a letétek kiadásával, kifizetésével kapcsolatosan, a letéti szerződések csak bírói letétbe helyezés útján szűnhetnek meg. Ennek megfelelően a letét kiadásának megtagadásával az eljárás alá vont ügyvédet nem terheli felelősség.

Ugyanígy nem terheli az eljárás alá vont ügyvédet felelősség a vevők által igénybe venni kívánt bankkölcsön feltételeinek teljesítésével, vagy a feltételeknek való megfeleléssel kapcsolatban, valamint az adófizetéssel kapcsolatban sem, legfeljebb ezekre a körülményekre felhívhatja az ügyfelek figyelmét.

4./ Az Üttv. 20. (4) bekezdése alapján az ügyvédi tevékenység gyakorlója nem folytathat olyan ügyvédi tevékenységet, amely összeütközésbe kerülne korábbi ügyfelével szemben vállalt kötelezettségével, kivéve ha a régi és az új ügy között nincs összefüggés, vagy a ha a korábbi ügyfél ehhez hozzájárult.

Az Üttv. 39. (3) bekezdése szerint a jogi képviselő ellátása során az ügyvéd az ügyfél (jelen esetben valamennyi ügyfele) érdekeinek elsődlegessége alapján jár el.

Az ÜESZ 2.1. pontja kimondja, hogy az ügyvédi tevékenység gyakorlója köteles igénybe venni minden törvényes eszközt ügyfele jogai és jogos érdekei érvényesítéséhez, ennek keretében jogi képviselő ellátása esetén az ellenérdekű fél jogi képviselőjével, annak hozzájárulása esetén vagy jogi képviselő hiányában közvetlenül az ellenérdekű féllel, továbbá

- jogellenes befolyásolásuk nélkül - a tanúval, a szakértővel és az eljárás más résztvevőivel értekezhet és információkat cserélhet.

Az ÜESZ 2.4. pontja szerint az ügyvédi tevékenység gyakorlója nem tanúsíthat olyan magatartást, mely ellentétes az ügyfél jogos érdekével.

A fegyelmi biztos álláspontjával ellentétben az Elsőfokú Fegyelmi Tanács nem látta bizonyítottnak, hogy az eljárás alá vont ügyvéd panaszosokkal folytatott levelei kizárólag a vevők képviselőjében, érdekében és megbízásából íródtak volna. Bár ezen ügyvédi levelek tárgyaként valóban „felszólítás” került megjelölésre, az eljárás alá vont ügyvéd az eladókkal folytatott levelezésében elsődlegesen az általuk szerződésben vállalt együttműködési kötelezettségük teljesítésére hívta fel őket.

Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács megítélése szerint mind a levelek tartalma, mind az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozatai azt támasztják alá, hogy a levelek elsődleges célja a kialakult vitás jogi helyzet rendezése és a felek ezzel kapcsolatos jogairól és kötelezettségeiről való kioktatás volt, így e tekintetben az Elsőfokú Fegyelmi Tanács eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősségét nem állapította meg.

## VIII.

Az előzőek figyelembevételével az Elsőfokú Fegyelmi Tanács meghozott határozatát az alábbiakkal indokolta:

Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi vétséget szándékosan követte el, ismerte, de mindenképpen ismernie kellett volna az ügyvédi hivatás gyakorlására vonatkozó rendelkezéseket. Különösen ismernie kellett az ügyvédi letétre vonatkozó rendelkezéseket, amelyek betartása kiemelten fontos az ügyvédségbe vetett bizalom szempontjából. Ugyancsak tudnia kellett arról, hogy az ügyvédi megbízás keretein belül köteles eljárni és attól csak kivételesen, meghatározott feltételek teljesülése esetén térhet csak el.

A fegyelmi büntetés kiszabásánál az Elsőfokú Fegyelmi Tanács értékelte az ügyvédi hivatás szempontjából a magatartás súlyát. A letétkezelés az ügyvédségnek egy olyan jogosítványa, amelynek működése addig biztosított, amíg az ügyvédség a letétkezeléssel kapcsolatban is élvezzi az ügyfelek teljes bizalmát. Az eljárás alá vont ügyvéd nagyrészt formai hibákat vétett a letéti szerződéseknél, azonban a letét kiadása feltételeinek pontos és körültekintő szabályozása elengedhetetlen mind az ügyfelek biztonsága, jogaik megóvása érdekében, mind pedig az ügyfelek bizalmának megtartása érdekében.

Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács ugyanakkor enyhítő körülményként értékelte, hogy az eljárás alá vont ügyvéd ügyfeleinek kárt nem okozott, nem az ügyvédi tevékenység eredménye volt az adásvételi szerződések meghíúsulása. Enyhítő körülményként értékelte az Elsőfokú Fegyelmi Tanács továbbá, hogy az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi eljárás hatálya alatt nem állt, illetőleg hogy az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősségét nagyobb részben elismerte. További enyhítő körülményként vette figyelembe az Elsőfokú Fegyelmi Tanács, hogy egy kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik az eljárás alá vont ügyvéd. Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács megítélése szerint az eljárás alá vont ügyvédnek maga a fegyelmi eljárás is tanulságot szolgáltat, ezért – annak megállapítása mellett, hogy az eljárás alá vont ügyvéd 2 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el - írásbeli fegyelmi megrovás büntetést alkalmazott, súlyosabb fegyelmi büntetés kiszabását nem tartotta szükségesnek.

Tekintettel arra, hogy az Elsőfokú Fegyelmi Tanács az ügyvéd felelősségét megállapította, az Üttv. 142.S (2) bekezdése, valamint a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (IX.26.) MÜK Szabályzat (FE) 40. 1. és 40.2. pontja alapján kötelezte a 80.000.-Ft átalányköltség megfizetésére. A fegyelmi eljárásban tételes költség nem merült fel.

#### IX.

Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az FE. I .4. pontja szerint a fegyelmi felelősséget — jogszabály vagy szabályzat eltérő rendelkezése hiányában — az elkövetés idején hatályban lévő jogszabályok és szabályzatok alapján kell elbírálni, kivéve, ha az elbírálskor hatályban lévő rendelkezések alapján a magatartás már nem minősül fegyelmi vétségnek vagy az enyhébben bírálendő el.

Miután az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi vétséget 2018. május 31. napjától követte el, a Elsőfokú Fegyelmi Tanács a Letéti szabályzat, a letéti szerződés keletkezésére figyelemmel, valamint az FE. rendelkezéseit alkalmazta. A fegyelmi büntetést az Üttv. 108.§ a) pont alapján szabta ki a Elsőfokú Fegyelmi Tanács.

#### X.

Az elsőfokú fegyelmi határozat ellen az eljárás alá vont ügyvéd 2019. november 7. napján kelt és a Budapesti Ügyvédi Kamarához 2019. november 17. napján érkezett fellebbezést terjesztett elő. Fellebbezésében részletesen kifejtette azon indokait, amelyekre figyelemmel – álláspontja szerint – részéről nem került sor ügyvédi kötelességeinek vétkes megszegésére és erre figyelemmel – fegyelmi vétség hiányában – **elsődlegesen** – annak megalapozatlansága okán - kérte az első fokú határozat megváltoztatását; **másodlagosan** az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezését és az elsőfokú fegyelmi tanács új eljárás lefolytatására utasítását kérte.

A Magyar Ügyvédi Kamara Országos Fegyelmi Főbiztosa észrevételeiben az első fokon eljáró fegyelmi tanács által hozott határozat helybenhagyására tett indítványt. Álláspontja szerint az Elsőfokú Fegyelmi Tanács a tényállást megállapította, indokolási kötelezettségének eleget tett és a kiszabott büntetés arányban áll a fegyelmi vétség tárgyi súlyával.

#### XI.

A Magyar Ügyvédi Kamara Másodfokú Fegyelmi Tanácsa 2020. február 07. napján tartott fellebbezési tárgyalást, melyen a Magyar Ügyvédi Kamara Országos Fegyelmi Főbiztosa és az eljárás alá vont ügyvéd is megjelent.

A fellebbezési tárgyaláson a Magyar Ügyvédi Kamara Országos Fegyelmi Főbiztosa az indítványában foglaltakat változtatás nélkül fenntartotta, szóbeli kiegészítést nem tett.

Az eljárás alá vont ügyvéd a fellebbezésében, továbbá a Fegyelmi Főbiztos észrevételeire tett észrevételében foglaltakat változtatás nélkül fenntartotta, szóbeli kiegészítést nem tett.

A Másodfokú Fegyelmi Tanács eljárása lefolytatására az Üttv. 208. § (22) bekezdésére tekintettel az FE. 42.1, és 42.2. pontjai alapján került sor.

A Másodfokú Fegyelmi Tanács a fellebbezéssel támadott elsőfokú határozatot az FE. 35.2. pontja alapján a fellebbezési kérelem keretei között teljes terjedelmében felülbírált, és – maradéktalanul egyetértve a Magyar Ügyvédi Kamara Országos Fegyelmi Főbiztosának

észrevételeiben foglaltakkal - azt állapította meg, hogy az eljárás alá vont ügyvéd **fellebbezése megalapozatlan.**

A Másodfokú Fegyelmi Tanács megállapította, hogy az első fokon eljáró fegyelmi tanács a bizonyítást a határozathozatalhoz szükséges mértékben lefolytatta, a történeti tényállást helyesen rögzítette, mindezekért a Másodfokú Fegyelmi Tanács a panasz alapját képező és az elsőfokú fegyelmi tanács által megállapított történeti tényállást a fellebbezési eljárásban is irányadónak tekintette, azt megállapította, és valóban elfogadta, és azt állapította meg, hogy az Elsőfokú Fegyelmi Tanács abból helyes következtetéseket levonva állapította meg eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősségét.

A Másodfokú Fegyelmi Tanács az első fokú határozat VIII/1. pontjában megjelölt fegyelmi vétség kapcsán felhívja a figyelmet arra, hogy az eljárás alá vont ügyvéd által szerkesztett ún. letéti szerződések az ügyletkötő felek szerződésszerű teljesítése esetén megfelelőnek minősülhetnek és ilyenkor nem keletkezik fegyelmi ügy, azonban jogvita esetén az okiratok már hiányosnak minősülnek, ezért megalapozták az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősségét.

A Másodfokú Fegyelmi Tanács megítélése szerint még egyértelműbb az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelőssége az első fokú határozat VIII/2. pontjában részletezett fegyelmi vétség tekintetében. Ebben az esetben az eljárás alá vont ügyvéd kétséget kizáróan túlterjeszkedett a megbízása keretein és az eladók hozzájárulása nélkül adta be ismételt okiratokat a földhivatalhoz, holott ahhoz szükséges lett volna mindkét fél egyértelmű hozzájárulására!

A kifejtettek alapján a Másodfokú Fegyelmi Tanács az első fokú fegyelmi határozatot az FE 35.2. pontja alapján a fellebbezési kérelem kereti között bírálta felül, és azt az Üttv. 138. § (1) bekezdés c.) pontja alapján helybenhagyta.

A Másodfokú Fegyelmi Tanács úgy értékelte, hogy az elkövetett fegyelmi vétség súlyával a kiszabott fegyelmi büntetés arányban áll, ezért annak további enyhítésére már csak ezért sem látott okot, azon túlmenően, hogy az Elsőfokú Fegyelmi Tanács az alkalmazható fegyelmi büntetések közül a legenyhébbet szabta aki az eljárás alá vont ügyvéddel szemben!

Miután az eljárás alá vont ügyvéd fellebbezése megalapozatlan volt, ezért az FE 40.2. c.) pontja alapján a másodfokú eljárásban felmerült költségek viselésére is kötelezte.

A perindítás lehetőségéről szóló tájékoztatás az Üttv. 139.§. illetve a 2017. évi I. törvény a - közigazgatási perrendtartásról szóló törvény rendelkezésein alapul.

Kmf.

### 3. sz. Fegyelmi Tanács

A határozat jogerős és 2020. április 21. napján végrehajtható.

