

Tárgy: Ügyvéd felelőssége okiratszerkesztés során (elővásárlási jog gyakorlása) [Üttv. 1. § (3) bek.]

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

FF/ 009 / 2024.

A Magyar Ügyvédi Kamara országos fegyelmi bizottságának másodfokú fegyelmi tanácsa, a **dr. (...)** ügyvéd fegyelmi ügyében a Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság fegyelmi tanácsának 2023. október 30. napján kelt 2023.F.187/8. sz. alatt hozott határozata ellen eljárás alá vont ügyvéd részéről bejelentett fellebbezés folytán 2024. június 27. napján tartott tárgyalásán a következő

határozatot

hozta:

A Magyar Ügyvédi Kamara országos fegyelmi bizottságának másodfokú fegyelmi tanácsa a Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság fegyelmi tanácsának 2023. október 30. napján kelt 2023.F.187/8. sz. határozatát helybenhagyja.

Kötelezi 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 forint másodfokú átalányköltséget.

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 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 - előterjeszteni. A perre a **Fővárosi Törvényszék kizárólagosan** illetékes.

Indokolás:

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság fegyelmi tanácsa 2023.F.187/8. (2023.V.131) szám alatt határozatot hozott eljárás alá vont ügyvéddel szemben és megállapította, hogy az eljárás alá volt ügyvéd 1 rendbeli gondatlan fegyelmi vétséget követett el, melynek során megsértette az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv.) 1. § (3) bekezdésének rendelkezéseit, ezért az elsőfokú fegyelmi tanács eljárás alá vont ügyvéddel szemben Az Üttv. 108. § a) pontjában írt írásbeli megrovás fegyelmi büntetést szabott ki, valamint a fegyelmi tanács kötelezte, hogy 30 napon belül fizessen meg 80.000,-Ft (nyolcvanezer forint) eljárási átalány költséget.

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa a lefolytatott bizonyítási eljárás és az eljárás anyagává tett okirati bizonyítékok alapján az alábbi tényállást állapította meg.

Eladó, valamint vevők 2022. november 8-án szerződést kötöttek a Budapest, (...) hrsz. alatt felvett, természetben a (...) szám alatt található garázs adásvétele tárgyában. Az adásvételi szerződést a felek közös megbízása alapján az eljárás alá vont ügyvéd szerkesztette és ellenjegyezte.

Az eladó az adásvételi szerződés 3. pontjában nyilatkozott arról, hogy harmadik személyt, így különösen a társasház többi tulajdonosát elővásárlási jog nem illeti meg. Ennek ellenére az eljárás alá vont ügyvéd a szerződés aláírásakor javasolta az eladónak a hirdetményi eljárás lefolytatását, amelyre végül azért nem került sor, mivel arra csak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elővásárlási jog, vagy az ingatlan-nyilvántartás adataiból megállapíthatóan jogszabályon alapuló elővásárlási jog esetén van lehetőség.

A Budapest, (...) sz. Társasház alapító okirata G. pontjának 5. bekezdése értelmében az eladásra kerülő örökgarázsok tekintetében elővásárlási jog illeti meg a társasházközösség tagjait, amely – a 7. bekezdés szerint – az eladási szándékról történő írásbeli tájékoztatás kézhezvételétől számított 15 napon belül gyakorolható. Az adásvételi szerződés az előzőekben hivatkozott, a szerződés 3. pontjában rögzített eladói nyilatkozaton túlmenően az elővásárlási jog tárgyában rendelkezést nem tartalmaz.

Vevők a vételárat a szerződéskötéskor megfizették az eladónak, aki hozzájárult a vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez. Eljárás alá vont ügyvéd vevők tulajdonjogának bejegyzése iránt 2023. január 9-én kérelmet terjesztett elő az ingatlanügyi hatóságnál.

Ezt követően eljárás alá vont ügyvéd a 2023. február 8-i keltezésű levelében írásban tájékoztatta bejelentőt az adásvételi szerződésről, valamint felhívta, hogy 15 napon belül nyilatkozzon az elővásárlási jogáról. Eljárás alá vont ügyvéd a levél mellékleteként megküldte az adásvételi szerződést, valamint arra az esetre, ha a jogosult nem kíván élni a jogával, az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot. Bejelentő a 2023. február 10-én kézhez vett felhívás alapján a 2023. február 15-én kelt, és aznap postára adott levelében nyilatkozott arról, hogy élni kíván elővásárlási jogával, egyúttal tájékoztatást kért a továbbiakról. Eljárás alá vont ügyvéd az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatot 2023. február 27-én vette át, majd arra a 2023. március 6-án kelt levelében akként válaszolt, hogy a nyilatkozat nem felel meg a Ptk. rendelkezéseinek, mivel nincs teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalva, továbbá az ajánlat elfogadásával egyidejűleg nem történt meg a vételár kifizetése. Tájékoztatta továbbá bejelentőt, hogy az ingatlanügyi hatóság bejegyezte a vevők tulajdonjogát.

A bejelentő jogi képviselőjében eljáró ügyvéd a 2023. március 8-ai e-mailjében kifogásolta, hogy bejelentő nem kapott tájékoztatást arról, miként teljesítheti a vételár megfizetésének kötelezettségét, és milyen okiratot kell aláírnia annak érdekében, hogy a tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön. Kérte a felvilágosítás megadását.

Eljárás alá vont ügyvéd a 2023. március 9-ei válasz email-jében tudatta bejelentő jogi képviselőjével, hogy megkereste a vevőket annak tisztázása érdekében, hogy tudomásul veszik-e az elővásárlási joggyakorlást vagy perre kívánnak menni. Az utóbbi esetre javaslatot tett az ügy okirati és pénzügyi kezelésére. Eljárás alá vont ügyvéd 2023. március 10-én továbbította a vevők válaszát, amely szerint nem kívánnak pereskedni, és elfogadják a bejelentőtől a vételár megtérítését. Kérték továbbá 2 havi közös költség, az ügyvédi díj és az illeték megfizetését is.

Bejelentő az adásvételi szerződés hatálytalansága iránti pert indított. A peres felek és a bejelentő között – 2023.10.13-án megállapodás jött létre, mely szerint megállapodtak abban, hogy a peres eljárásban egyezséget kötnek azzal a tartalommal, hogy a tárgyi adásvételi szerződés a bejelentővel, mint felperessel szemben hatálytalan, az adott ingatlan adásvételére a szerződés eladó és a bejelentő között jött létre.

Az egyezség a bejelentő tulajdonjoga bejegyzésére, a vevők tulajdonjogának törlése tárgyában az ingatlan-nyilvántartás megkeresésére, II. és III. r. alperes vevők fentiek tűrésre kötelezésére is kiterjedt. Emellett a megállapodás a felmerült költségek rendezése körében tartalmazta azt is, hogy a vevőknek az adásvételi szerződés megkötésével összefüggésben 80.000,-Ft költsége merült fel ügyvédi munkadíjként, míg bejelentőnek a megindított perrel összefüggésben ügyvédi munkadíjként 171.450,-Ft költsége keletkezett, emellett 50.400,-Ft mérsékelt eljárási illeték is a terhén maradt, vagyis a bejelentő perköltsége összesen 221.850,-Ft. A megállapodás rögzítette azt is, hogy felek – a vevők és a bejelentő – az előzőekben rögzített pénztartozások beszámítására (Ptk. 6:49.§) jogosultak, emellett a bejelentőnek a beszámítással nem fedezett költségét, vagyis 141.850,-Ft összeget, az eljárás alá vont ügyvéd a megállapodás megkötéséig átutalással megfizette a bejelentő részére, melyet a bejelentő a megállapodás aláírásával is elismer és nyugtáz.

Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács az alábbi fegyelmi vétség elkövetését állapította meg.

Az Üttv. 1. § (3) bekezdése szerint „az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolni.”

Eljárás alá vont ügyvéd azzal a magatartásával, hogy az adott helyzetben, az ügyfelek sürgetésének hatására is, az ügyvédtől elvárható figyelmet és körültekintést elmulasztva az adásvételi szerződés megkötésekor, ellenjegyzésekor, valamint a vevők tulajdonjoga bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósághoz történt benyújtásakor végül úgy értékelte, hogy az elővásárlási joggal összefüggésben elegendő eljárás a részéről, ha az eladónak azt a nyilatkozatát rögzíti az adásvételi szerződésben, hogy az adott esetben harmadik személyt, különösen a tulajdonostársakat nem illeti meg elővásárlási jog, megsértette az Üttv. 1. § (3) bekezdését, mivel eljárása nem volt lelkiismeretes és a jogszabályoknak megfelelő sem, mindezt azonban az eljárás alá vont ügyvéd azért nem ismerte fel, mivel a tőle elvárható figyelmet és körültekintést elmulasztotta.

Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács a fentiek szerinti részletes tényállást állapította meg és rögzítette, hogy az eljárás alá volt ügyvéd 1 rendbeli gondatlan fegyelmi vétséget követett el, melynek során megsértette a fent hivatkozott rendelkezést.

A büntetés mértékének megállapításakor az Elsőfokú Fegyelmi Tanács súlyosító körülményként értékelte a fegyelmi vétség tárgyi súlyát. Enyhítő körülményként értékelte a gondatlan elkövetést, a következményeket elhárító magatartását, az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi előéletét.

A fegyelmi vétséget megállapító határozat ellen törvényes határidőben eljárás alá vont ügyvéd fellebbezéssel élt.

A fellebbezésében kérte az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezését és új határozat meghozatalát, mellőzve az egyrendbeli gondatlan fegyelmi vétségben történő magasztalását. Álláspontja szerint jelen eljárásban azt szükséges vizsgálni, hogy az ingatlan adásvételi szerződés szerkesztése során eljáró jogi képviselőnek a fél nyilatkozatán és a közhiteles nyilvántartás ellenőrzésén túl, kötelezettsége-e a társasházi alapító okirat beszerzése.

Álláspontja szerint téves és iratellenes az elsőfokú határozat 6. oldal 3. bekezdésében, illetve 7. oldal 5. bekezdésében meghatározott az a megállapítás, hogy „az eljárás alá vont ügyvéd szerint is legalábbis kétséges volt a konkrét esetben az elővásárlási jog fennállásának kizárhatósága.” Ezt meghaladóan téves az elsőfokú tanács azon megállapítása is az elsőfokú határozat 7. oldal 3. bekezdésében, miszerint „az eljárás alá vont ügyvéd úgy értékelte, hogy az elővásárlási joggal összefüggésben elegendő eljárás a

részéről, ha az eladónak azt a nyilatkozatát rögzíti, az adásvételi szerződésben, hogy az adott esetben harmadik személyt, különösen tulajdonostársakat nem illeti meg elővásárlási jog”, illetve a 7. oldal. 5. bekezdésében szintén téves az a megállapítás, hogy „nem önmagában az adott esetben laikus szerződő felek tájékoztatására alapítja az eljárását”.

Előadja, hogy tényként szükséges kezelni, hogy a közhiteles nyilvántartásból beszerzett tulajdoni lap alapján elővásárlási jog nem állt fent. Álláspontja szerint elsőfokon eljáró fegyelmi tanácsnak ezt halmozottabban és hangsúlyosabban szükséges lett volna értékelnie.

Eljárás alá vont ügyvéd álláspontja szerint, amennyiben mindenkor szükséges a társasház alapító okirat beszerzése, mert a fél nyilatkozata és a közhiteles nyilvántartás adatai nem elégségesek, úgy a közös képviselő megkeresése sem lenne elégséges, hiszen ez a személy is tehet valótlan nyilatkozatot. Valamint arról is meg kellene győződnie az okiratot szerkesztő ügyvédnek, hogy az általa megkapott létesítő okirat valójában a legutolsó hatályos változat. Álláspontja szerint az ügyvéd nem nyomozóhatóság és a kellő gondosságot megvalósítja, ha a fél nyilatkozata mellett annak valóságtartalmát közhiteles nyilvántartásban is ellenőrzi.

Vitatja az elsőfokú fegyelmi tanács azon megállapítását, miszerint a Kúria Pfv.VI.20.072/2019/12. számú ítéletében rögzítettek az ügyvédi tevékenység körében nem értékelhetőek. Álláspontja szerint mivel ez elővásárlási jog nem került bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba, ezért az okiratot szerkesztő ügyvédnek nem kellett számolnia azzal, hogy esetleg fennállhat az eladó tulajdonjogának korlátozása.

Az Országos Vezető Fegyelmi Főbiztos észrevételében jelezte, hogy nem tartja az elsőfokú határozatot megalapozottnak. Valószínűsítette, hogy az ügyvédben röviddel a szerződés megkötését követően alakult ki a kétely, és ez nem zárható ki. Álláspontja szerint az elővásárlási jogot nem tüntették fel a közhiteles nyilvántartásban, amely komoly hiba, de ezt a mulasztást nem az ügyvéd követte el. Mihelyt bizonyították számára az elővásárlási jog létét, minden tőle telhetőt megtett azért, hogy jogszerű állapotot érjen el. Erre tekintettel az elsőfokú határozat megváltoztatására tett indítványt és kérte az eljárás megszüntetését.

A Magyar Ügyvédi Kamara Másodfokú Fegyelmi Tanácsa 2024. június 27. napján az ügyben tárgyalást tartott, melyen az eljárás alá vont ügyvéd megjelent. Eljárás alá vont ügyvéd a tárgyaláson a korábbi nyilatkozatait fenntartotta, mást előadni nem kívánt és bizonyítási indítványa sem volt.

A másodfokon eljáró fegyelmi tanács az egész ügyet áttekintette, az összes iratot ismertette. A határidőben fellebbezés miatt érdemben kellett állást foglalni az ügyben, figyelembe véve az Országos Fegyelmi Főbiztos és az Eljárás alá vont ügyvéd észrevételeit.

Az előterjesztett fellebbezés nem alapos.

Teljes egészében egyetértett a Másodfokú Fegyelmi Tanács az Elsőfokú Fegyelmi Tanács által megállapított tényállással és az abból levont jogi következtetéssel.

Az eljárás alá vont ügyvéd fellebbezésére tekintettel a másodfokú fegyelmi tanács kiemeli a következőket.

A másodfokú fegyelmi tanács nem látott lehetőséget az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezésére.

Az Üttv. 138. § (1) bekezdés a) pontja alapján Hatályon kívül helyezésnek akkor van helye, ha a határozat megalapozatlan vagy az ügy érdemére kiható eljárás szabálysértés mellett hozták meg, és ez a másodfokú eljárásban nem küszöbölhető ki.

A fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI. 26.) MÜK szabályzat 35.3. pontja alapján megalapozatlan az elsőfokú határozat, ha a tényállás nincs felderítve, hiányos, ellentétes az iratok tartalmával, illetve, ha helytelen ténybeli vagy jogi következtetést tartalmaz.

A másodfokú fegyelmi tanács álláspontja szerint az elsőfokon eljáró fegyelmi tanács a határozatát az eljárási szabályok betartásával hozta meg, és a döntése megalapozott, mivel a tényállást megfelelően felderítette, az nem hiányos. Nem ellentétes az iratok tartalmával és nem tartalmaz helytelen, ténybeli vagy jogi következtetést.

A másodfokú fegyelmi tanács megvizsgálta az elsőfokú határozat 6. oldal 3., 7. oldal 3. és 7. oldal 5. bekezdésének hivatkozásait. Az eljárás iratainak tartalma alapján arra a következtetésre jutott, hogy az elsőfokon eljáró fegyelmi tanács ezen megállapításai nem tévesek és nem iratellenesek. Kiemelendő e körben az, hogy eljárás alá vont ügyvéd a társasház hirdetőtáblán kifüggesztendő elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívást szerkesztett, így az eljárása során egyértelműen kétely fogalmazódott meg benne az elővásárlási joggal kapcsolatban.

Eljárás alá vont ügyvéd hivatkozott arra, miszerint az eladó nyilatkozott arról, hogy nála sem állt fenn elővásárlási jog, amikor az ingatlant megszerezte. Ez a nyilatkozat azonban nem lehet releváns, hiszen az ingatlan tulajdoni lapján egyértelműen látszik, hogy az eladó az ingatlant öröklés során szerezte meg. Az öröklés során fogalmilag kizárt az, hogy elővásárlásra jogosultság fennálljon.

A fellebbező azon hivatkozására, miszerint „az eljáró ügyvéd nem nyomozóhatóság” és felmerülhet azon ügyvédi kötelezettség is, hogy az ügyvéd nézzen utána az általa megkapott létesítő okirat valóságának és hatályosságának a másodfokú tanács - túl azon, hogy egyetért az elsőfokon eljáró tanács határozatának indokolásában foglaltakkal – megjegyzi, hogy nyilvánvaló és köztudott az ügyvédi szakmában az, hogy a társasház alapításakor nem minden esetben kerül sor az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.

Azonban az, hogy az ingatlan-nyilvántartásba az elővásárlási jog nem került bejegyzésre, az elővásárlási jog létét nem szünteti meg. Ennek tudatában a lelkiismeretesen és a szakma szabályai szerint eljáró ügyvéd kötelessége ellenőrizni azt, hogy a társasház alapító okiratában rendelkeztek-e az elővásárlási jogról. Az ügyvéd kizárólag ezen magatartással látja el mind az eladó, mind a vevő érdekeinek megfelelő jogi képviselést.

A másodfokú tanács álláspontja szerint az, hogy az adott társasház alapító okirat, amelyet az ügyvéd részére bemutatott, a legutolsó hatályos létesítő okirat-e, abban az esetben szükséges az ügyvédnek vizsgálni, amennyiben ügyvédként ésszerű kétely merül fel benne abban a tekintetben, hogy a részére bemutatott okirat nem valós vagy nem hatályos.

Teljes egészében egyetértett a másodfokú fegyelmi tanács az elsőfokú fegyelmi határozat 7. oldal 5. bekezdésében meghatározott indokolással, amelyet az elsőfokú fegyelmi tanács a Kúria Pfv.VI/20.072/2019/12 határozatával kapcsolatban adott. A kúriai határozat ugyanis, a polgári jog általános elveit vette figyelembe és e körben értékelte a jóhiszemű harmadik személlyel kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét. Az ügyvédi munka, az ügyvédi felelősség azonban túlmutat a polgári jog általános felelősségi normáin. Az ügyvédi tevékenységre speciális, magasabb felelősség

szintekkel járó külön normarendszer vonatkozik, így a hivatkozott kúriai határozat, az ügyvédi tevékenységre nem alkalmazható.

A büntetés kiszabási szempontok körében a Másodfokú Fegyelmi Tanács egyetértett az elsőfokú határozatban foglaltakkal.

A kifejtettek alapján a Másodfokú Fegyelmi Tanács az elsőfokú fegyelmi határozatot a Fegyelmi Eljárási Szabályzat 35.2. pontja alapján a fellebbezési kérelem kereti között bírálta felül, és az Üttv. 138. § (1) bekezdés c) pontja alapján hagyta helyben.

A másodfokú eljárásban felmerült költség az Üttv. 142.§ (2) bekezdés és a Fegyelmi Eljárási Szabályzat 40.2. c), valamint a 40.9 pontjain alapul.

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

Budapest, 2024. június 27.

Magyar Ügyvédi Kamara Országos Fegyelmi Bizottság másodfokú fegyelmi tanácsa

A határozat 2024. június 27. napján jogerős és 2024. szeptember 17. napján végrehajtható.