

Tárgy: Okiratszerkesztéssel kapcsolatos tájékoztatás elmulasztása

**Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: 2019. F. 176/11.

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa [...] és [...] budapesti ügyvédek ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a megtartott nem nyilvános tárgyaláson zárt ülésben meghozta és kihirdette az alábbi fegyelmi

határozatot:

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy [...] eljárás alá vont ügyvéd 1 rb szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért

írásbeli megrovás

fegyelmi büntetéssel sújtja.

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy 40.000,- Ft átalányköltséget 30 napon belül fizessen meg a Budapesti Ügyvédi Kamara pénztárába, vagy banki utalással teljesítse a Budapesti Ügyvédi Kamara bankszámlaszámára.

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy [...] eljárás alá vont ügyvéd 1 rb szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért

írásbeli megrovás

fegyelmi büntetéssel sújtja.

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy 40.000,- Ft átalányköltséget 30 napon belül fizessen meg a Budapesti Ügyvédi Kamara pénztárába, vagy banki utalással teljesítse a Budapesti Ügyvédi Kamara bankszámlaszámára.

Indokolás:

A bejelentés:

A Budapesti Ügyvédi Kamarához bejelentők fordultak bejelentéssel, amelyben az eljárás alá vont ügyvédek letétkezelését és valótlan tartalmú okirat szerkesztését kifogásolták.

A bejelentők csatoltak egy a tulajdonukban volt ingatlan adásvételére vonatkozó, eljárás alá vont² által készített adásvételi szerződéstervezetet, melyben a vételár 84.000.000,- Ft volt, csatoltak továbbá egy eljárás alá vont¹ által szerkesztett és ellenjegyzett ingatlan adásvételi szerződést is, amelyet mint eladók írtak alá és amelyben a vételár 54.000.000,- Ft-ban került meghatározásra.

Előadták, hogy az ingatlan vételára valójában 84.000.000,- Ft volt, amit megkaptak, de a birtokbaadáshoz kapcsolódó kötelezettségek biztosítására írásbeli szerződés nélkül eljárás alá vont¹ részére átadtak 3.000.000,- Ft-ot, és ennek átvételét utóbb az eljárás alá vont ügyvéd letagadta.

Előadták továbbá, hogy az értékesített ingatlan vételárából új ingatlant vásároltak, amellyel összefüggésben az adásvételi szerződésbe foglalt vételár miatt nem várt illetékfizetési kötelezettségük keletkezett.

A vezető fegyelmi biztos előzetes vizsgálatot rendelt el, és erről értesítette az eljárás alá vont ügyvédekkel azzal, hogy a vizsgálat lefolytatásához szükséges releváns irataikat 8 napon belül kötelesek, észrevételeiket pedig jogosultak a kamarának megküldeni.

Az eljárás alá vont ügyvédek a vezető fegyelmi biztos felhívására igazoló jelentésükben a bejelentők állításait és a fegyelmi felelősségüket is vitatták. Nyilatkozatukhoz csatolták az okiratszerkesztéshez kapcsolódóan keletkezett irataikat.

A fegyelmi eljárást kezdeményező határozat rögzítette, hogy a bejelentők azon vitássá tett – bírósági hatáskörbe tartozó jogvita alapjául szolgáló – tényállítását, miszerint az adásvételi szerződésben a vételárat a ténylegestől alacsonyabb összegben tüntették fel, illetőleg a birtokbaadás biztosítékeként 3.000.000 Ft-ot letétbe helyeztek eljárás alá vont1-nél, és ezt a birtokbaadást követően nem kapták vissza, a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok nem igazolják és még csak nem is valószínűsítik, így e körben fegyelmi vétség gyanúját megalapozó tényállás nem állapítható meg.

Erre tekintettel a fegyelmi eljárást kezdeményező határozat szerint kizárólag az Üttv. 42. § (6) bekezdésébe foglalt tájékoztatási kötelezettség elmulasztása róható az eljárás alá vont ügyvédek terhére, amely mulasztással mindketten és önállóan 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követtek el.

A tényállás:

A [...] szám alatti ingatlan értékesítése tárgyában a bejelentők, mint eladók, valamint S.M. vevő közötti adásvételi ügylet létrehozatalára a [...] Ügyvédi Iroda a vevőtől kapott megbízást.

Az ügylet előkészítését korábban az eljárás alá vont2 kezdte meg, a megbízási szerződést az Ügyvédi Iroda képviselőjében eljárás alá vont1 jegyezte.

Az okiratszerkesztést, az ellenjegyzést is eljárás alá vont1 végezte, aki a szerződéskötést megelőzően az ingatlan tulajdoni lapját, az ingatlan e-hiteles térképmásolatát beszerezte, a szerződéskötés napján a feleket azonosította, a személyi adatok-, valamint a személyazonosító okmányok JÜB ellenőrzését elvégezte.

A kizárólag a vevővel kötött megbízási szerződésben és a külön okiratba foglalt egyik tényvázlatban a megbízó vevő az ingatlan vételárát 54.000.000,- Ft-ban jelölte meg.

A megbízó vevő a külön okiratba foglalt másik tényvázlatban nyilatkozott arról, hogy az ügyletre vonatkozó jogszabályi rendelkezésekről ügyvédi tájékoztatást kapott, amelyet megértett.

Az eljárás alá vont ügyvédek és az eladók (bejelentők) között ügyvédi megbízási szerződés nem jött létre.

Az eljárás alá vont ügyvédek az eladókat nem tájékoztatták arról, hogy az okiratok ellenjegyzése nem keletkeztet ügyvédi megbízási jogviszonyt az eladókkal.

Az eladók által is aláírt adásvételi szerződés alapján a kölcsönösen megállapított 54.000.000,- Ft vételárból 8.400.000,- Ft a szerződéskötéskor foglalóként került megfizetésre, amelynek az volt a rendeltetése, hogy az ingatlant az eladók tehermentesítsék. A foglaló mértéke az ismert terhek tehermentesítéséhez szükséges összeg alapján került meghatározásra.

A szerződéskötéssel egyidejűleg az eladók az eljárás alá vont ügyvédnél letétbe helyezték a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozataikat, majd az átvett foglalóból megkezdték az ingatlan bejegyzett terhektől való tehermentesítését.

Ennek megtörténtét követően az eljárás alá vont ügyvédek irodájában sor került a vételárhátralék készpénzben történő kifizetésére, amelynek megtörténtét a bejelentők külön nyilatkozatban elismerték és egyidejűleg hozzájárultak a tulajdonjog-bejegyzési engedély ügyvédi letétből történő kiadásához.

Az ingatlanügyi hatóság határozatával a vevő tulajdonjogát az az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. Határozata indokolásában rögzítette, hogy a határozat alapjául az eljárás alá vont ügyvéd benyújtott kérelme szolgált, amelyhez eljárás alá vont ügyvéd a függőben tartás iránti kérelemhez előbb csatolta az adásvételi szerződést, majd benyújtotta a bejegyzési engedélyt.

.-.-.

A bejelentők a fegyelmi tárgyaláson a bejelentésükben foglaltakat fenntartották, előadták, hogy az ügylet létrehozatala során az eljárás alá vont ügyvéd²-vel voltak kapcsolatban, vele egyeztettek, majd a tényleges aláírásra eljárás alá vont ügyvéd¹ előtt került sor.

Az ingatlan adásvételi ügyletükben a vevőt képviselő Sz.Zs-vel 84.000.000 Ft vételárban, továbbá abban állapodtak meg, hogy a kiköltözésük biztosítékeként a vevő 3.000.000 Ft vételárrészt visszatart a birtokbaadásig.

Előadták, hogy a 8.400.000 Ft foglaló megfizetésekor vált egyértelművé, hogy nem a korábban vevőként velük tárgyaló személy, hanem az édesanyja lesz a vevő, aki a szerződéskötéskor nem tudott jelen lenni, és azt a tájékoztatást kapták, hogy a vevő másnap fogja aláírni a szerződést.

A vevő nevében jelenlévők kérték, hogy a szerződés ne 84.000.000 Ft, hanem 54.000.000 Ft vételárról szóljon, mert abból az eladóknak nem származik kára, s addig a vevő nem kapja meg a bejegyzési engedélyt, amíg a tényleges vételár nem kerül kiegyenlítésre.

A 84.000.000 Ft-ból fennmaradt vételárhátralék készpénzben történő kifizetésekor a vevő kérésére az eladók – elismervény nélkül – 3.000.000 Ft-ot átadtak eljárás alá vont ügyvéd¹-nek. Amikor az ingatlant a vevő birtokába adták, a 3.000.000 Ft-ot nem kapták vissza.

Az eladók bíztak az eljáró ügyvédekben, és abban a meggyőződésben voltak, hogy az átadott 3.000.000 Ft-ot letétként őrzik.

A bejelentők az eladással párhuzamosan vettek is egy ingatlant, és az átvett vételárat másnap kifizették az új házra. Nekik azt mondták, hogy a vételár alacsonyabb összegben történő meghatározása nem számít, holott eljárás alá vont ügyvéd¹ tudott arról, hogy 80.000.000 Ft-ért ingatlant akarnak megvenni. A NAV az új ingatlan adásvétele alapján 1.000.000 Ft feletti vagyonszerzési illetéket szabott ki, melynek az az oka, hogy az eladott ingatlan szerződése nem a valós vételárat rögzítette.

Az eljárás alá vont ügyvédek védekező iratukhoz csatolták az ügyben keletkezett iratokat.

Azt mindkét eljárás alá vont elismerte, hogy nem tájékoztatták a bejelentőket arról, hogy pusztán az okirat aláírásával a szerződés ellenjegyzése ellenére nem válnak az ügyvédi iroda megbízójává. Ennek okát abban jelölték meg, hogy a bejelentőknek volt saját ügyvédje, akivel a szerződés megkötését megelőzően az eljárás alá vont ügyvéd¹ telefonon egyeztetette a szerződés tartalmát.

Az egyéb, a bejelentésben foglalt cselekmények és mulasztások elkövetését vitatták, és egymáséival mindenben megegyező előadást tettek.

Az eljárás alá vont ügyvéd1 írásbeli észrevételében arra hivatkozott, hogy az ügyvédi iroda [...] napján kapott írásbeli megbízást a bejelentők és vevő közötti adásvételi ügyletre.

A vételár az adásvételben és az aznap készült megbízási szerződésben is 54.000.00 Ft volt. Az adásvételi szerződés a megbízás szerint készült.

A felek azonosítása és az adatok ellenőrzése megtörtént, a szerződést a felek egyidejűleg és előtte írták alá. A szerződés aláírásakor a vevő jelen is volt.

A függőben tartási kérelmet határidőben benyújtotta a földhivatalhoz, annak mellékletével az adásvételi szerződés szolgált.

A vevő a vételárat két részletben megfizette, ezt az eladók írásban elismerték.

Erre tekintettel került a bejegyzési engedély benyújtásra az ingatlanügyi hatósághoz, és a tulajdonjog-változás bejegyzése is megtörtént.

Vitatta, hogy pénzt vett volna át az eladóktól, letétként kizárólag a bejegyzési engedélyt kezelte.

Vitatta, hogy tudott volna bármilyen cserepótló szerződésről.

Észrevételezte, hogy az adásvétel előkészítését eljárás alá vont ügyvéd2 kezdte meg. Azt nem vitatta, hogy adásvételi szerződés tervezetében valóban 84.000.000 Ft-os vételár szerepelt, ennek azonban az a magyarázata, hogy egy korábban előkészített, de meghiúsult adásvételi szerződés tervezetét írták felül az okirat szerkesztésekor. Ezt igazolja, hogy az ingatlan-nyilvántartási kérelemben is benne maradt a korábbi ingatlan megjelölése.

A fegyelmi biztos végindítványa:

A fegyelmi biztos végindítványában az eljárást kezdeményező határozatban foglaltakat fenntartotta és egy-egy rendbeli szándékos fegyelmi vétség elkövetésének megállapítását indítványozta.

Továbbra is az volt az álláspontja, hogy a bejelentők állításai nem nyertek olyan kétséget kizáró bizonyítást, amelynek alapján a fegyelmi eljárást kezdeményező határozat módosítása lenne indokolt.

Kizárólag azt róta tehát az eljáró ügyvédek terhére, hogy mivel az sem nyert kétséget kizáróan bizonyítást, hogy a bejelentőknek volt saját ügyvédje, írásban kellett volna tájékoztatást adni a bejelentőknek arról, hogy pusztán az okirat aláírása nem keletkeztet megbízási jogviszonyt a bejelentőkkel, és emiatt velük szemben az okiratszerkesztő ügyvéd kioktatási, tájékoztatási kötelezettsége sem áll fenn.

A mulasztás súlyára tekintettel írásbeli megrovás fegyelmi büntetés alkalmazását és az átalányköltség megfizetésére való kötelezést indítványozta.

.-.-.

Az eljárás alá vont ügyvédek végfelfoglalásukban a terhükre rótt mulasztást elismerték, úgy nyilatkoztak, hogy a jövőben a hasonló mulasztástól tartózkodni fognak.

A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:

A fegyelmi biztos indítványa az alábbiak szerint alapos.

Az elkövetéskor hatályos ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: 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 kötelességét szándékosan vagy gondatlanságból megszegi.*

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

Az Üttv. 42. § (6) bekezdése értelmében *az ügyvéd köteles az ügyfelet tájékoztatni a jogüggyellett kapcsolatos esetleges jogi kockázatokról.*

A 6/2018. (III.26.) MÜK szabályzata az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól (ÜESZ) 5.12. pontja értelmében *a megbízott az ügyfél által előadott tényállás keretei között – az ügyfél kifejezett eltérő rendelkezése hiányában –*

a) még a közteherfizetési kötelezettség keletkezését megelőzően köteles a megbízás teljesítésével érintett jogügylet, jognyilatkozathoz, jogi eljárásokhoz közvetlenül kapcsolódó közteherfizetési kötelezettségekre, valamint azok alóli mentesség, illetve az azokhoz rendelkezésre álló kedvezmény igénybevehetőségére, annak feltételeire, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre,

b) a létrehozni kívánt jogügylet, megtenni kívánt jognyilatkozat várható közvetlen jogkövetkezményeire, valamint

c) a jogügylet létrehozásával, jognyilatkozat megtételével kapcsolatban szükségessé váló közhatalmi eljárásokra

vonatkozó tájékoztatással ellátni az ügyfelet. A tájékoztatási kötelezettség nem terjed ki az ügyfél által közölt tényállástól eltérő forgatókönyvek kidolgozására, valamint jogi értékelésére.

Az Üttv. 43. § (5) bekezdése szerint, *ha az ügyvédi tevékenység ellátásának olyan okirat ellenjegyzése is részét képezi, amelynek valamely szerződő fele az okiratot szerkesztő ügyvédnek az adott ügy ellátására nem adott megbízást, az okiratot szerkesztő ügyvéd az okirat aláírását megelőzően írásban köteles e felet tájékoztatni arról, hogy az ellenjegyzés az okiratot szerkesztő ügyvéddel megbízási jogviszonyt nem hoz létre. Ha a szerződő fél jogi képviselővel jár el, e tájékoztatás mellőzhető.*

-.-

A Fegyelmi Tanács – egyezően a fegyelmi biztos indítványában foglaltakkal – azt állapította meg, hogy az Üttv. – szemben a korábbi irányadó szabályokkal – nem ad olyan szabályt, amelyből az következne, hogy okiratszerkesztésnél az ügyvédnek megbízóként kellene kezelnie az ügyvédi megbízást nem adó felet.

Az Üttv. 43. § (5) bekezdése kizárólag azt a követelményt támasztja, hogy az ügyvéd még az okirat aláírását megelőzően, írásban tájékoztassa a vele megbízási jogviszonyba nem kerülő felet, hogy az általa szerkesztett okirat ellenjegyzése önmagában nem hoz létre ügyvédi megbízási jogviszonyt.

A figyelemfelhívás célja, hogy az ügyvédi megbízáson kívül eső fél számára egyértelművé váljon, hogy az ügyvéd kizárólag az őt megbízó ügyfelet fogja képviselni, az ő érdekében fejt ki az okiratszerkesztői tevékenységet, miáltal az Üttv. 42. § (6) bekezdése (jogi kockázat) és az ÜESZ 5.12. pontja (közteherviselés, várható közvetlen jogkövetkezmény, szükséges közhatalmi eljárások) szerinti tájékoztatási kötelezettség is csak megbízója vonatkozásában terheli, s az nem kötelessége, hogy a vele megbízási viszonyban nem álló félnek ugyanezeket a tájékoztatásokat biztosítsa.

Az Üttv. 43. § (5) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettség csak abban az esetben mellőzhető, ha a megbízást nem adó félnek saját jogi képviselője van.

Az eljárás alá vont ügyvédek azt, hogy a bejelentőknek az ügylet során volt saját jogi képviselője, bizonyítani nem tudták. Elismerték, hogy az Üttv. 43. § (5) bekezdése szerinti tájékoztatást elmulasztották.

A Fegyelmi Tanács mindemellett széleskörű bizonyítást folytatott le, melynek során a bejelentők azt az állításukat, hogy az eljáró ügyvédek a megbízástól eltérő valótlan tartalmú okiratot készítettek, a vevő a szerződéskötéskor nem volt jelen, a szerződés aláírására később került sor, illetve, hogy 3.000.000 Ft-ot az eljárás alá vont ügyvéd1-nél letétbe helyeztek – az eljárás alá vont ügyvédek védekezésével és az általuk csatolt okiratok tartalmával szemben – bizonyítani nem tudták.

A fegyelmi eljárás befejezetté nyilvánításáig a bejelentők nem csatoltak olyan okiratot sem, ami a fegyelmi biztosnak a tényállás kiegészítésére vonatkozó indítványát megalapozta volna.

A határozathozatal és a határozat írásba foglalása közötti időszakban – felhívás ellenére késedelmesen – csatolt bejelentői okiratok a határozat alapjául szolgáló tényállást és a minősítést nem módosíthatják.

A kamara a fegyelmi jogkör gyakorlása során a bíróság jogkörét nem vonhatja el, a jogvitából keletkezett igények elbírálására a fegyelmi hatóság nem jogosult.

A Fegyelmi Tanács – a fegyelmi biztos végindítványában foglaltakkal a fentiek szerint egyetértve – azt állapította meg, hogy eljárás alá vont ügyvédeknek a bejelentők nem váltak az ügyfelévé, ugyanakkor az eljárás alá vont ügyvédek az Üttv. 1. § (3) bekezdésében, 43. § (5) bekezdésében foglaltak megszegésével I rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követtek el.

...-

A Fegyelmi Tanács a büntetés kiszabása során súlyosító körülményt nem észlelt, mivel a határozathozatalakor rendelkezésére álló okiratok alapján nem látta igazoltnak, hogy az eljárás alá vontak mulasztása a bejelentőknek konkrét vagyoni hátrányt okozott volna.

Ezért – figyelemmel az eljárás alá vont ügyvédek kedvező fegyelmi előéletére, a tárgyaláson tett nyilatkozataikra – a fegyelmi biztos indítványával egyetértve úgy ítélte meg, hogy az Üttv. 108. § a) pontjában írt írásbeli megrovás elegendő a jövőbeli hasonló esetek elkerüléséhez.

A Fegyelmi Tanács az Üttv. 142. § (2) bekezdése és a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI. 26.) MÜK Szabályzat (FESZ) 40.2. a) pontja alapján kötelezte eljárás alá vont ügyvédeket egymásközt egyenlő arányban a fegyelmi eljárás átalányköltségének megfizetésére.

A Fegyelmi Tanács határozata 2020. január 10. napján jogerős.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2019. F 176.)