

Tárgy: letétkezelés szabályainak megsértése

**Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: **2019.F.201/11.**

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

h a t á r o z a t o t :

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

600.000.- Ft, azaz Hatszázezer forint pénzbírság

fegyelmi büntetéssel sújtja, amelynek **végrehajtását 3 (három) évre felfüggeszti.**

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet, hogy 80.000,- Ft átalányköltséget 30 napon belül fizessen meg a Budapesti Ügyvédi Kamara pénztárába, vagy banki utalással teljesítse a Budapesti Ügyvédi Kamara bankszámlaszámára.

I n d o k o l á s

A bejelentés:

Az eljárás alá vont ügyvéddel szemben a [...] Kft. terjesztett elő bejelentést, kifogásolva az eljárás alá vont ügyvéd letétkezelési tevékenységét.

A bejelentés alapján a vezető fegyelmi biztos elrendelte az előzetes vizsgálatot, amelyről az eljárás alá vont ügyvédet ugyanezen a napon kelt levelében értesítette, egyben felhívta észrevételének megtételére, továbbá, hogy az ügyben keletkezett iratait 8 napon belül küldje meg.

Az eljárás alá vont ügyvéd a vezető fegyelmi biztos felhívására igazoló jelentést terjesztett elő, amelyhez csatolta az ügy egyes iratait. Iratcsatolását és nyilatkozatát kiegészítette.

A fegyelmi biztos előterjesztette a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatát, amelyről értesítette az eljárás alá vont ügyvédet és a bejelentőt.

A tényállás:

A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a Fegyelmi Tanács az alábbi tényállást állapította meg.

A [...] szám alatti „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan a bejelentő tulajdonát képezte. A bejelentő 2018. augusztusában adásvételi szerződést kötött T.M-mel és T-Sz.L-lel, amelynek keretében eladta részükre az ingatlant bruttó 52.000.000,- Ft vételár ellenében. A szerződést az eljárás alá vont ügyvéd készítette és ellenjegyezte. A felek szintén az eljárás alá vont ügyvéd közreműködése és ellenjegyzése mellett módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződést kötöttek, amely a fizetési ütemezés körében úgy rendelkezett, hogy utolsó vételár-részletként 2.600.000,- Ft a Családok Otthonteremtési Kedvezménye útján, 4.000.000,- Ft pedig a [...] Lakáskassza Zrt. által folyósított áthidaló kölcsönből kerül kiegyenlítésre. A felek rendelkezése szerint mindkét vételár-részlet ügyvédi letétbe kerül teljesítésre az eljárás alá vont ügyvédnél.

A letét kiadását illetően az adásvételi szerződés 3.7. pontja az alábbiakat rögzíti.

„Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vételár-hátralékok ügyvédi letétből eladó részére való megfizetésének elengedhetetlen feltételei:

- jelen szerződés tárgyát képező lakás teljes kivitelezése és birtoka átruházása,
- a lakóépület használatbevételeinek bejelentése tárgyában az építés hatóság által kiadott a használatbavételi bejelentés tudomásulvételéről szóló építés hatósági végzés/ hatósági bizonyítvány rendelkezésre állása,
- a lakóépület ingatlan-nyilvántartási térképen történő feltüntetése.”

Az adásvételi szerződés 3.8. pontja szerint „Eladó nyilatkozza, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a [...] Ügyvédi Iroda által vezetett letéti bankszámlájára történő teljesítéseket szerződésszerű teljesítésnek ismeri el.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd vállalja, hogy az utolsó vételár-részlet fenti letéti számlára történő beérkezését követően haladéktalanul, de legkésőbb 3, azaz három naptári napon belül átutalja a részére folyósított bármely vételár-részt eladó számlájára.”

A 4.000.000,- Ft-os vételár-részlet vonatkozásában az eljárás alá vont ügyvéd a [...] Lakáskassza Zrt-vel kötött letéti szerződést, amelynek 4. pontja szerint a letéteményes akkor jogosult és köteles a letéti összeget az eladó részére kifizetni, ha meggyőződik arról, hogy a vevő által megvásárolni kívánt ingatlan tulajdoni lapján sem a teherlapon, sem széljegyen nem szerepel bármely olyan megelőző beadvány, amely nem a letevőtől, illetőleg az eladótól származik.

Az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az eljárás alá vont ügyvéd az eladó tulajdonjog-bejegyzést engedélyező nyilatkozatát is letétbe vette, a letéti szerződés 3. pontja szerint: „Amennyiben bármely félnek igénye van a másik féllel szemben, úgy a bejegyzési engedély az igény jogerős elbírálásáig és ennek következtében jogerős ítéletnek az eljáró ügyvédnek való átadásáig az eljáró ügyvéd letéti őrzésében marad.”

Utóbb beállott változás folytán a vevők a Családok Otthonteremtési Kedvezményét nem vették igénybe, az ebből finanszírozandó 2.600.000,- Ft-ot egyéb forrásból teremtették elő, és helyezték letétbe az eljárás alá vont ügyvédnél. A letétbe helyezésről szerződés nem készült.

Végül, a szerződés 7.5. pontjában a felek feljogosították az eljáró ügyvédet arra, hogy a vevőket bármely, a jelen adásvételtől eredő jogvitában az eladóval szemben bármely eljárásban képviselje.

Az eljárás alá vont ügyvéd benyújtotta a nála letétbe helyezett tulajdonjog-bejegyzési engedélyt az ingatlanügyi hatósághoz, amelyről a bejelentőt nem tájékoztatta. A benyújtásról a bejelentő csupán a tulajdonjog bejegyzéséről szóló határozat megküldésével értesült. Erről az eljárás alá vont ügyvéd elektronikus üzenetében tájékoztatta a feleket.

A birtok átruházása során vita támadt a felek között a kivitelezés minőségével kapcsolatban. E körben az eljárás alá vont ügyvéd fizetési felszólítást intézett a bejelentőhöz, amelyben 1.000.000,-Ft meghiúsulási kötbérre és 260.000,- Ft késedelmi kötbérre tartott igényt. Kijelentésbe helyezte, hogy amennyiben az eladó fizetési kötelezettségét nem teljesíti, úgy a vevők az eljárás alá vont ügyvédnél letétbe helyezett összeg terhére beszámítással élnek. T.M. levélben arra kérte az eljárás alá vont ügyvédet, hogy a felek közötti jogvita lezárásáig a letétben lévő 6.600.000,- Ft az ügyvédi letéti számláról ne kerüljön kifizetésre.

A felszólításra a bejelentő képviselőjében [...] ügyvéd válaszolt, amelyben a vevők követelését nem találta megalapozottnak, egyidejűleg jelezte, hogy az eljárás alá vont ügyvédnél letétben lévő 6.600.000,- Ft megfizetésére igényt tart, a letét terhére történő bárminemű beszámításhoz nem járul hozzá. Ugyanezen levelében a bejelentő hangot adott annak, hogy érdeklentét folytán az eljárás alá vont ügyvéd eljárása aggályos.

A bejelentő képviselőjében [...] ügyvéd jelezte, hogy a letét kifizetésének hiányában a bejelentő a tulajdonjog-bejegyzési engedély benyújtásához nem járul hozzá, azt kifejezetten megtiltja. A levelet az eljárás alá vont ügyvéd kézhez kapta.

* * *

Az eljárás alá vont ügyvéd a letét kezelését a Budapesti Ügyvédi Kamara Letétkezelő Nyilvántartási Rendszerébe nem jelentette be, erre csak a panaszbeadvány előterjesztését követően került sor.

Szintén a fegyelmi eljárás tartama alatt az eljárás alá vont ügyvéd megállapodást kötött a bejelentővel, amely alapján a letétként nála kezelt 6.600.000,- Ft-ot megfizeti a bejelentő bankszámlájára, a bejelentő pedig kijelentette, hogy az átutalás teljesítésével a kamarai fegyelmi eljárást lezártnak tekinti.

.-.-.

A Fegyelmi Tanács a fenti tényállást a panaszbeadvány és mellékletei, az eljárás alá vont ügyvéd igazoló jelentése és mellékletei, valamint a tanú és az eljárás alá vont ügyvéd előadása alapján állapította meg.

Bejelentésében a bejelentő kifogásolta, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a tulajdonjog bejegyzéséről őt nem tájékoztatta, az eljárás alá vont ügyvéd ugyanakkor igazolta, hogy a tulajdonjog bejegyzéséről szóló határozatot egyidejűleg megküldte a felek részére. Egyebekben a tényállás okiratok – adásvételi szerződés, tulajdonjog-bejegyzési engedély, letéti szerződések – alapján megállapítható volt, illetve arra az eljárás alá vont ügyvéd és a bejelentő egyező előadást tett.

.-.-.

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

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

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

Az Üttv. 47. § (2) bekezdése szerint a letéti szerződést írásba kell foglalni.

Az Üttv. 51. § (1) bekezdése szerint az ügyvéd az általa kezelt, a kötelező legkisebb munkabér havi összegének kétszeresét elérő letétek adatait és azok változását a letétkezelés biztonsága és a letétkezelésre vonatkozó szabályok hatékony ellenőrizhetősége érdekében a területi ügyvédi kamarák által működtetett elektronikus letéti nyilvántartásban rögzíti.

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

A letét- és pénzkezelés, valamint a letéti nyilvántartás részletes szabályairól szóló 7/2018. (III.26.) MÜK szabályzat (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 letévőnek fizesse vagy adja vissza (a továbbiakban: teljesítési letét)

A Letéti Szabályzat 2.6. pontja szerint a letéti szerződés megszűnéséről a letevőt, a kedvezményezettet, valamint azt, akinek jogát vagy jogos érdekét érinti írásban vagy más utólag tanúk nélkül is egyértelműen bizonyítható módon értesíteni kell.

A Letéti Szabályzat 3.1. b) alpontja szerint a teljesítési letétre kötött megbízási szerződésben fel kell tüntetni azt, hogy az 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.

A FESZ 1.3. pontja szerint: A bejelentés visszavonása az előzetes vizsgálat elrendelését, lefolytatását, valamint a fegyelmi eljárás kezdeményezését és lefolytatását nem akadályozza.

A fegyelmi biztos végindítványa:

Végindítványában a fegyelmi biztos a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában foglaltakat részben tartotta fenn. Változatlanul az eljárás alá vont ügyvéd terhére róttá, hogy a letét kezelése, valamint a letéti szerződések teljesítése vonatkozásában nem járt el szabályszerűen. Nem tartotta fenn ugyanakkor a határozatot a kapcsolattartás mellőzése vonatkozásában, figyelemmel az eljárás alá vont ügyvéd által csatolt elektronikus levelezésre, valamint a tanú vallomására. Utalt arra, hogy a letétkezeléssel kapcsolatos szabályszegés kiemelt tárgyi súlyú fegyelmi vétség, amelyet árnyal az, hogy – ha a fegyelmi eljárás hatására is – az ügyvéd eleget tett a letéti szerződésben vállalt kötelezettségének, és a bejelentő ennek alapján a fegyelmi eljárást továbbiakban nem kívánta. Enyhítő körülményként indítványozta figyelembe venni az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi előéletét. Mindezek alapján I rendbeli, szándékosan és folytatólagosan megvalósított fegyelmi vétség megállapítására, a középértéket meghaladó pénzbírság kiszabására és az eljárás alá vont ügyvéd költségben történő marasztalására tett indítványt.

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:

Az eljárás alá vont ügyvéd az általa elkövetett szabálytalanságot a bizonyítási eljárást követően elismerte. Rögzítette ugyanakkor, hogy igen nehéz természetű ügyfelek ügyében kellett eljárnia, akik közül az egyik teljesen elzárkózott a megoldási lehetőségek elől. A letét kezelésével kapcsolatos szabálytalanságot jelen esetben nem látja főben járó bűnnek, amíg a letétet ő kezelte, fennálltak a jogszerű megoldás biztosításának lehetőségei.

A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:

A fegyelmi biztos indítványa alapos.

A Fegyelmi Tanács megítélése szerint az alapvető hibát az eljárás alá vont ügyvéd az okiratszerkesztés során követte el, a letét kezelésével és kifizetésével kapcsolatos problémák lényegében ennek következményei. Megállapítható ugyanis, hogy az eljárás alá vont ügyvéd által szerkesztett szerződésben a letét kifizetésének feltételei mind egymással, mind a [...] Lakáskassza Zrt. által előírt rendelkezésekkel ellentmondásban vannak, így a letét szabályszerű kifizetése még akkor is sajátos nehézséget okozott volna, ha a felek között nem merül fel vita.

Szintén helytelenül járt el az eljárás alá vont ügyvéd akkor, amikor a vevői oldalról érkezett kérés alapján a letéti összeg kifizetését visszatartotta, a legsúlyosabb hibája pedig az, amikor az eladóhoz intézett felszólító levélben a letétként kezelt összeg terhére történő beszámítást helyezett kilátásba. A teljesítési letét rendeltetése ugyanis éppen az, hogy a letétbe helyezéssel az összeg kikerül a letevő rendelkezése alól, és annak jogi sorsa tekintetében kizárólag a letéti szerződés rendelkezései az irányadók. A letéti jogviszonyban az ügyvéd nem a letevő képviselője, nem a letét vagyonkezelője, legkevésbé bírója, hanem szerződő fél. Minthogy a pénzletét vonatkozásában a felek jogvitája esetére a szerződések semmilyen rendelkezést nem tartalmaztak, erre történő hivatkozással a letét visszatartásának semmilyen körülmények között nem lett volna helye.

Ezzel ellentétesen: a bejegyzési engedély letétbe helyezéséről szóló szerződés világosan rögzíti, hogy bármely fél által előterjesztett igény esetén a bejegyzési engedély nem nyújtható be, az eljárás alá vont ügyvéd úgy nyújtotta be az okiratot az ingatlanügyi hatósághoz, hogy az igényről nyilvánvaló tudomása volt, miután azt ő terjesztette elő.

Azzal, hogy az eljárás alá vont ügyvéd olyan adásvételi szerződést szerkesztett, amelyben a letét kiadásának szabályai egymással, illetve más letéti szerződéssel ellentmondásban álltak, megsértette az Üttv. 1. § (3) bekezdését, és 42. § (4) bekezdését.

Azzal, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a letét kifizetését olyan feltételhez kötötte, amely a letéti szerződésben nem szerepelt, megsértette a Letéti Szabályzat 1.1. pontját.

Azzal, hogy az eljárás alá vont ügyvéd úgy nyújtotta be a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt, hogy ennek a letéti szerződésben rögzített feltételei nem álltak fenn, szintén a Letéti Szabályzat 1.1. pontját sértette meg.

Azzal, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a tulajdonjog-bejegyzési engedély letétből történő kiadásáról nem, csak a tulajdonjog bejegyzéséről tájékoztatta a bejelentőt, megsértette a Letéti Szabályzat 2.6. pontját.

Azzal, hogy az eljárás alá vont ügyvéd 2.600.000,- Ft vételár-részlet vonatkozásában nem készített letéti szerződést, megsértette az Üttv. 47. § (2) bekezdését. E körben ugyanakkor a szabálytalanság formális, miután a letétbe helyezésre utóbb beállott változás folytán kellett sort keríteni, a letétbe helyezés tényét elektronikus üzenet igazolja, rendeltetését pedig az adásvételi szerződés.

Azzal, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a pénztétet nem jelentette be a letéti nyilvántartásba, megsértette az Üttv. 51. § (1) bekezdését.

A megsértett normánk számát és a védett jogi tárgyat (ügyvédi letét) tekintve a fegyelmi vétség kirívó. A Fegyelmi Tanács ugyanakkor – részben az eljárás közvetlensége okán – arról győződött meg, hogy az eljárás alá vont ügyvédet a károkozás, illetve érdeksérelem okozásának szándéka nem vezérelte, hanem az egymással olykor szöges ellentétben álló megbízásainak kívánt eleget tenni. Tény ugyanakkor, hogy ezt a helyzetet az eljárás alá vont ügyvéd saját maga idézte elő. Bár a fegyelmi biztos nem tette az eljárás tárgyává, így a Fegyelmi Tanács sem értékelte az eljárás alá vont ügyvéd terhére, de megbízást vállalni olyan személlyel szemben, akinek a javára egyidejűleg letétkezelési feladatot lát el az ügyvéd, eleve kilátástalan vállalkozás, amelyet a tárgyi ügy kitűnően bizonyított. Ebben a helyzetben az eljárás alá vont ügyvéd ugyanakkor nem követte el azt a hibát, hogy – akár részben – a vevő részére teljesített kifizetést, hanem a jogvitára okot adó állapotot változatlanul fenntartva a letétet továbbra is őrzetében tartotta. Így lehetőség volt arra, hogy – ha a fegyelmi eljárás hatására is – a szerződés alapján megkívánt állapot létrejött. A vevő megszerezte az ingatlan tulajdonjogát, az eladó megkapta a teljes vételárat, a felek egymás közötti vitája pedig bírósági útra került, és nem a letéti jogviszony körében kerül elbírálásra.

A fenti körülmények egyenként és összességében mérlegelve a Fegyelmi Tanács – egyetértve a fegyelmi biztos indítványával – a középértéket meghaladó pénzbírságot szabott ki, annak végrehajtását ugyanakkor – főként a bejelentő nyilatkozatára tekintettel – a törvény szerinti leghosszabb időtartamra felfüggesztette. Ezzel egyidejűleg alkalmazott a cselekmény tárgyi súlyához igazodó büntetést, de biztosította, hogy amennyiben az eljárás alá vont ügyvéd a fenti ügyből a kellő tanulságot levonja, és a jövőben fokozott gondossággal jár el az okiratszerkesztés és a letétkezelés során, úgy mentesüljön a jelentős összegű pénzbírság megfizetése alól. A Fegyelmi Tanács enyhítő körülményként értékelte az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi előéletét, továbbá a bejelentővel létrejött megállapodását. Súlyosító körülményként értékelte a folytatólagosságot.

Tekintettel arra, hogy a Fegyelmi Tanács az ügyvéd felelősségét megállapította, az Üttv. 142. § (2) bekezdése és a FESZ 40.2. a) pontja alapján kötelezte 80.000,- Ft elsőfokú átalányköltség megfizetésére.

A Fegyelmi Tanács határozata 2020. január 26. napján jogerős.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2019. F. 201.)