

Tárgy: okiratszerkesztés szabályainak megszegése (szerződő felek azonosításának elmulasztása, ingatlan-nyilvántartási adatok ellenőrzésének elmulasztása)

Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa

Ügyszám: **2023.F.268/6.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban 2024. január 19. napján tárgyalás tartása nélkül meghozta az alábbi fegyelmi

h a t á r o z a t o t :

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy [...] eljárás alá vont ügyvéd 3 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért

í r á s b e l i m e g r o v á s

fegyelmi büntetéssel sújtja.

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy 30.000 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 és az előzetes vizsgálat:

A bejelentő az eljárás alá vont ügyvédi tevékenységből eredő köteleességszegését kifogásolta. A bejelentés alapján a Kamara vezető fegyelmi biztosa elrendelte az előzetes vizsgálatot, majd fegyelmi eljárást kezdeményezett.

Az eljáró fegyelmi biztos határozatában indítványozta, hogy a fegyelmi tanács állapítsa meg a fegyelmi vétség elkövetését, és az eljárás alá vont ügyvéddel szemben írásbeli megrovás büntetést alkalmazzon, tekintettel arra, hogy magatartásaival három rendbeli szándékos fegyelmi vétséget valósított meg.

Az eljárás alá vont ügyvéd észrevételét tartalmazó beadványában kifejtette, hogy a mulasztásokat megvalósította, de ezekkel kárt nem okozott és az ügylet a felek megállapodása szerinti lefolytatását nem veszélyeztette.

A tényállás:

Az eljárás alá vont ügyvédet előzetes telefoni egyeztetést követően 2023. április 5. napján L.A. kereste meg az ...@gmail.com e-mail címről küldött üzenettel, amelyben tájékoztatta az eljárás alá vont ügyvédet, hogy 106.000.000 Ft vételár ellenében meg kívánják vásárolni az eladó, H.A.O. [...] szám alatti ingatlanát. L.A. ezen e-mailben már jelezte, hogy a vevő a párja, a bejelentő lesz. Az eljárás alá vont ügyvéd és L.A. ezt követően a fenti e-mail címen keresztül tartották a kapcsolatot.

Többszöri egyeztetést követően az adásvételi szerződés megkötésére és az ügyvédi megbízási tényvázlat felvételére 2023. május 30. napján került sor. Az adásvételi szerződés 3.) pontjában a felek rögzítették, hogy a vevő a szerződés aláírásakor, legkésőbb azt követő banki napon 10.600.000 Ft foglalót átutal az eladó által megadott bankszámlaszámra. Figyelemmel arra, hogy a vevő a vételárat legkésőbb 2024. március 15. napjáig vállalta megfizetni, a felek tulajdonjog-fenntartással kötötték meg az adásvételi szerződést. A tulajdonjog-bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatot az eladó ügyvédi letétbe helyezte külön ügyvédi letéti szerződés alapján.

A szerződés 7.) pontjában a felek abban állapodtak meg, hogy a vevő az ingatlan birtokába a foglalo eladó számláján történő jóváírásakor, valamint a szerződés 6.) pontjában rögzített azon közjegyzői nyilatkozat eladó részére történő átadásakor lép, amelyben a bejelentő vállalja közvetlen végrehajtás terhével, hogy a szerződés megkötésének realizálását követő 3 munkanapon belül az ingatlan birtokát eladónak visszaadja.

A felek rögzítették, hogy az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele ezen vevői vállalat közjegyzői közokirati kiadványának eladó részére történő átadása. A bejelentő a foglalt az eladói bankszámlaszámra nem fizette meg, és nem adta át a vevő részére a közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatát sem. Eladó már az adásvételi szerződés aláírását megelőzően az ingatlan kulcsait átadta a vevőnek. A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésére vonatkozó megbízásban (tényvázlat) ezzel összefüggésben rögzítették, hogy a felek közösen kérik az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a szerződést legkésőbb az eladó által küldött visszaigazolás, amelyben elismeri a foglalo számlájára történő beérkezést, valamint a vevői kiköltözési kötelezettségvállalásról szóló közokirati kivonat kézhezvételét követő munkanapon nyújtsa be az ingatlan-nyilvántartásba. Ugyancsak tényvázlatban rögzítették a felek, hogy az ingatlan energetikai tanúsítványát az eladó megcsináltatja és azt a vevőnek átadja.

Az adásvételi szerződésben az energetikai tanúsítvány száma és annak átadásának ténye nem került rögzítésre. Az eljárás alá vont ügyvéd a 2023. május 30-án készített ingatlan adásvételi szerződéshez csupán a 2023. április 05. napján lekért tulajdoni lapot használta fel. Az eljárás alá vont ügyvéd igazolható módon a szerződő felek JÜB keretrendszerrel történő azonosítását is csupán 2023. június 1-jén végezte el. Az eladó 2023. június 6. napján elállt az adásvételi szerződéstől, mivel a vevő nem teljesítette a szerződésben vállalt kötelezettségeit. Elállásáról az eljárás alá vont ügyvédet tájékoztatta.

A bejelentő 2023. június 18. napján levelet intézett az eljárás alá vont ügyvédhez, amelyben kérte a szerződés legkésőbb 2023. június 29. napjáig történő benyújtását a földhivatalba, kérte továbbá, hogy tájékoztassa az eljárás alá vont ügyvéd arról, hogy van-e lehetőség a foglalo, vagy akár a teljes vételár eljárás alá vont ügyvédnél történő ügyvédi letétbe helyezésére. Egyidejűleg tájékoztatta arról az eljárás alá vont ügyvédet, hogy a vevő nem kapta meg az eladótól az épület energetikai tanúsítványát, továbbá arról is, hogy egy elállási nyilatkozatot kapott az eladó neve feltüntetésével, hiányos keltezéssel és általa vélten nem az eladótól származó aláírással. A bejelentő kifogásolta az elállás jogszerűségét azon okból is, hogy a szerződés értelmében az eladó nem adott póthatáridőt a teljesítésre.

A bejelentő 2023. június 28. napján ismételt levelet intézett az eljárás alá vont ügyvédhez, amelyben ismét kérte, hogy a szerződést a jogszabályi előírásoknak megfelelően nyújtsa be az ingatlan-nyilvántartásba. Az eljárás alá vont ügyvéd ezen levelekre nem válaszolt.

A bejelentő azt kifogásolta, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az adásvételi szerződést a jogszabályi határidőben nem nyújtotta be az ingatlan-nyilvántartásba, nem válaszolt a megkereséseire, továbbá nem vizsgálta meg az eladói elállás jogszerűségét.

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezésében előadta, hogy a szerződést azért nem nyújtotta be a földhivatalba, mert az nem lépett hatályba, a bejelentő elmulasztotta a foglalo összegének megfizetését, továbbá nem adta át az eladónak a kiköltözésre vonatkozó közjegyzői okiratot sem. A felek kifejezetten akként utasították, hogy a beadásra csak ezt követően kerülhet sor.

A bejelentő által küldött levelekkel kapcsolatban előadta, hogy azokat a bejelentés kézhezvételét követően a spam mappában talált meg. Őt L.A. kereste meg és az egyeztetéseik a ... @gmail.com e-mailen bonyolódtak korábban. Az elállás jogszerűségével kapcsolatban hivatkozott arra, hogy azt nem jogosult vizsgálni.

A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 107. § a) pontja értelmében fegyelmi vétséget követ el az ügyvéd, 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. 32. §-a az ügyfélazonosítási kötelezettség körében az alábbiakat rögzíti:

(3) Az ügyvéd a természetes személy adatai a nyilvántartott adatokkal való egyezőségének és az általa bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból, a járművezetői engedély-nyilvántartásból, az útiokmány-nyilvántartásból és a központi idegenrendészeti nyilvántartásból elektronikus úton a következő adatokat igényelheti:

- a) természetes személyazonosító adatok,
- b) állampolgárság, hontalanság, menekült, bevándorolt, letelepedett, illetve EGT-állampolgár jogállás,
- c) lakcím,
- d) arcképmás,
- e) aláírás,
- f) a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 18. § (5) bekezdése szerinti tények,
- g) a külföldre utazásról szóló 1998. évi XII. törvény 24. § (1) bekezdés f) pontja szerinti adatok és az okmány érvényességi ideje,
- h) a közúti közlekedési nyilvántartásról szóló 1999. évi LXXXIV. törvény 8. § (1) bekezdés b) pont ba)-bb) alpontja szerinti adatok,
- i) a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi I. törvény 76. § d) pontja, 80. § (1) bekezdés b) és c) pontja, valamint a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi II. törvény 95. § (1) bekezdés g) pontja, 96. § (1) bekezdés g) pontja, továbbá 100. § (1) bekezdés b) és c) pontja szerinti adatok.

(7) A közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat ellenjegyzését megelőzően az ügyvéd - a személyazonosság és az okmány érvényességének ellenőrzése érdekében - a (2)-(4) és a (6) bekezdés alkalmazásával azonosítja a jognyilatkozatot tevő személyeket, szervezeteket, valamint az azok képviselőiben eljáró személyeket.

Az Üttv. 45. §-a értelmében „Ingatlanra vonatkozó vagy ingatlannal kapcsolatos jog vagy tény közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésre irányuló eljárásban való jogi képviselőre, illetve közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló ügyvédi tevékenység során az ügyvédi tevékenység gyakorlója az ingatlan-nyilvántartási adatokat és a tulajdonjogra, az ingatlannal kapcsolatos egyéb jogra vonatkozó okiratokat köteles ellenőrizni.”

Az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat (a továbbiakban: ÜESZ) 5.17. pontja alapján:

„Az ügyvédi tevékenység gyakorlója az Üttv. 45. §-a szerinti kötelezettségének teljesítése során az ellenjegyzést közvetlenül megelőzően lekérdezi az ingatlan hiteles vagy nem hiteles tulajdoni lapját, valamint az ellenjegyzett okiratban feltüntetett a lekérdezett tulajdoni lap megrendelési számát, ennek hiányában a lekérdezett tulajdoni lapot az ellenjegyzett okirattal együttesen, annak megőrzési idejéig megőrzi.”

Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. §:

„(3) Az e rendelet hatálya alá tartozó épületnek vagy önálló rendeltetési egységnek ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása vagy bérbeadása tárgyában - a (4) bekezdésben meghatározottak kivételével - készült szerződés tartalmazza

- a) annak rögzítését, hogy e rendelet rendelkezései szerint kell-e tanúsítványt készíteni,
- b) a tanúsítvány azonosító kódját, és
- c) a vevő vagy bérlő nyilatkozatát arról, hogy az azonosító kód szerinti tanúsítványt vagy annak másolatát az eladótól vagy a bérbeadótól átvette.

Az eljárás adataiból az volt megállapítható, hogy a felek az adásvételi szerződés hatálybalépését két felfüggesztő feltételhez kötötték:

- i) a foglaló összegének átutalásához és
- ii) a közjegyzői okiratba foglalt kiköltözési nyilatkozat eladó részére történő átadásához.

Az eljárás alá vont ügyvéd egy még hatályba nem lépett szerződés földhivatali benyújtására nem köteles. E körben a bejelentő kifogásai megalapozatlanok, ezért a fegyelmi tanács azok alapján a fegyelmi felelősségre vonást mellőzte.

A rendelkezésre álló adatok alapján ugyanakkor megállapítható, hogy az eljárás alá vont ügyvéd azzal a magatartásával, hogy

- i) az adásvételi szerződés ellenjegyzését megelőzően nem végezte el a szerződő felek azonosítását, megsértette az Üttv. 32. § (7) bekezdésében írt rendelkezéseket;
- ii) az adásvételi szerződés ellenjegyzését közvetlenül megelőzően nem kérte le az ingatlan tulajdoni lapját, megsértette az Üttv. 45. §-át és az ÜESZ 5.17. pontját;
- iii) az adásvételi szerződésben nem rögzítette az energetikai tanúsítvány számát és a tanúsítvány átadás-átvételére vonatkozó nyilatkozatokat, megsértette az Üttv. 1. § (3) bekezdését.

A fegyelmi tanács a büntetés kiszabása körében súlyosító körülményt nem tárt fel. Enyhítő körülményként értékelte az eljárás alá vont ügyvéd tiszta fegyelmi előéletét.

A büntetés kiszabása körében utal a Fegyelmi Tanács az Üttv. 109. § (1) bekezdésére, amely szerint a fegyelmi tanács a fegyelmi büntetést a fegyelmi vétség súlyára és ismétlődésére, valamint a fegyelmi vétséggel érintett ügy érdemére való kihatására tekintettel, az elkövetésre irányuló szándék vagy gondatlanság fokának megfelelően, az általa feltárt összes súlyosító és enyhítő körülmény figyelembevételével - ideértve azt is, ha az eljárás alá vont személy az általa okozott jogsérelmet elhárította, vagy a fegyelmi eljárás tárgyává tett cselekmény miatt vele szemben más jogkövetkezményt alkalmaztak -, mérlegelési jogkörében szabja ki.

A Fegyelmi Tanács egyetértett a fegyelmi biztossal abban, hogy a jelen eljárás tárgyává tett cselekmény tárgyi súlya, továbbá a fentiekben felsorolt egyéb körülmények alapján az eljárás alá vont ügyvéddel szemben az Üttv. 108. § a) pontja szerinti írásbeli megrovás büntetés kiszabása szükséges, indokolt és a cselekmény tárgyi súlyával arányos.

A Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvédet az Üttv. 142. § (2) bekezdése, a FESZ 40.2.b) pontja alapján a fegyelmi eljárás átalányköltségének megfizetésére kötelezte.

Felhívja a fegyelmi tanács az eljárás alá vont ügyvéd figyelmét az Üttv. 22. § (1) bekezdés g) pontjában és a 149. § (1) bekezdés b) pontjában, valamint (6) bekezdésében foglaltakra, különös tekintettel arra, hogy a végrehajtható fegyelmi határozatból fakadó fizetési kötelezettség felszólítás ellenére történő nem teljesítése a kamarai tagság megszüntetését eredményezi.

A Fegyelmi Tanács határozata 2024. február 14. napján jogerős és végrehajtható.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2023. F. 268.)