

**Fejér Megyei Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa**

8000 Székesfehérvár, Várkörút 34.fsz.2.

E-mail: kamara@fmuk.hu

Honlap: www.fmuk.hu

Tel/fax: (22) 341-330

Ügyszám: 1-2024F-10

HATÁROZAT

A Fejér Megyei Regionális Fegyelmi Bizottság a panaszos bejelentése alapján 1-2024F-10 számon indult fegyelmi eljárásban.....KASZ:, cégkapu:) eljárás alá vont ügyvéddel szemben 2024. június 11. napján tárgyaláson kívül meghozta és kihirdeti az alábbi

h a t á r o z a t o t :

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy eljárás alá vont ügyvéd 2 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért vele szemben írásbeli megrovás fegyelmi büntetést állapít meg. Kötelezi őt a 20/2018. (XI. 26.) MÜK szabályzatának (FESZ) 40.2. pontja alapján a fegyelmi eljárással felmerült 80.000 Ft fegyelmi eljárás átalány költségének megfizetésére.

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy az átalányköltséget a határozat jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül fizesse meg a Székesfehérvári Ügyvédi Kamara pénztárába, vagy az OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11736006-20213936-00000000 számú bankszámlára történő átutalással, az ügyszámra való hivatkozással.

A határozat ellen annak kézbesítésétől számított 15 napon belül az eljárás alá vont ügyvéd, jogi képviselője, illetve a fegyelmi biztos az elsőfokú fegyelmi tanácsnál benyújtott, de a másodfokú fegyelmi tanácsnak címzett fellebbezéssel élhet. Ha az eljárás alá vont ügyvédet meghatalmazott képviseli, a kézbesítés joghatásai az eljárás alá vont ügyvéd részére történő kézbesítéssel állnak be. A fellebbezés a határozat végrehajtására halasztó hatályú.

A fellebbezésben elő kell terjeszteni annak indokait is. A fellebbezésben akkor lehet új tényre vagy bizonyítékra hivatkozni, ha a fellebbező az elsőfokú eljárásban arra önhibáján kívül nem hivatkozott.

A területi kamara elnöke a fegyelmi biztost a fellebbezési határidő lejártát megelőző harmadik munkanapig utasíthatja fellebbezés előterjesztésére.

A fegyelmi eljárásról szóló 6/2018. (XI. 26.) MÜK szabályzat (a továbbiakban: FESZ) 42.7. pontja alapján 2021. január 1-től az Üttv. 144. § (4) bekezdése és a FESZ 6.1. pontja értelmében az aktív kamarai tagok és nyilvántartottak számára valamennyi fegyelmi ügyben kötelező az elektronikus kapcsolattartás. Ennek megfelelően az **aktív kamarai tagok és nyilvántartottak kizárólag elektronikus úton nyújthatják be fellebbezésüket. A fellebbezést „Egyéb fegyelmi tárgyú ügyek” ügytípus megjelöléssel terjeszthetik elő.** A postai úton vagy elektronikus levélben megküldött irat nem minősül joghatályos előterjesztésnek.

A fellebbezését az elsőfokú fegyelmi bizottság útján kell előterjeszteni a <https://epapir.gov.hu/> szolgáltatáson keresztül úgy, hogy a „CÍMZETT” mezőben annak a regionális fegyelmi bizottsághoz tartozó területi **ügyvédi kamaráját** kell kiválasztani, ahol a fegyelmi eljárást lefolytatták. A benyújtáshoz részletes segítséget talál a <https://www.muik.hu/fegyelmi-ugyseged> oldalon.

Amennyiben a fellebbező nem aktív kamarai tag vagy nyilvántartott (pl. korábban már törölt személy), úgy fellebbezését két eredeti példányban postai úton is megküldheti.

Indokolás

I.

Az eljárás panaszos 2024. március 04. napján érkezett bejelentése alapján indult. A bejelentő az eljárás alá vont ügyvédnek a szerződéskötés során tanúsított magatartását és az eljárás során tanúsított késedelmes ügyintézését kifogásolta.

A bejelentés alapján indult előzetes vizsgálat lefolytatását követően a fegyelmi biztos az ügyben 2024. április 23-án hozott határozatával fegyelmi eljárást kezdeményezett.

A Fegyelmi Tanács elnöke a Tanács kijelöléséről 2024. április 23. napján értesült.

II.

A Fegyelmi Tanács elnöke 2024. május 7-én a fegyelmi ügy tárgyaláson kívüli elbírálását kezdeményezte, az eljárás alá vont ügyvéd úgy nyilatkozott, hogy az ügy tárgyaláson kívüli elbírálásához hozzájárul.

III.

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

..... panaszos 2024. március 4-én nyújtott be panaszt ügyvéd ellen. Bejelentő az ügyvédnek adásvételi szerződés szerkesztésére és a bejegyzési eljárás lefolytatására adott megbízást.

A szerződés alapján bejelentő, mint vevő, 2023. november 2-án, a szerződés aláírásakor az ingatlan 28.700.000 Ft vételárából 1 millió forint vételár-részt fizetett meg az eladónak, melyet felek foglalónak tekintettek. Vevő november 16. napjáig további 5 millió forint vételár-rész megfizetését vállalta, a 22.700.000 forint összegű utolsó vételár-részlet megfizetése 2023. december 20. napjáig volt esedékes, eladó a teljes vételár kiegyenlítése napján vállalta az ingatlannak a vevő birtokába adását.

Az eljárás alá vont ügyvéd az eladó által aláírt tulajdonjog bejegyzési engedélyt letétbe vette, azzal, hogy eladó a vételár kiegyenlítéséről haladéktalanul köteles őt értesíteni, ő pedig a kifizetést követő 5 munkanapon belül köteles az engedélyt benyújtani az illetékes földhivatalhoz.

A szerződés rögzítette, hogy az ingatlant a Fundamenta Lakáskassza Lakás-Takarékpénztár Zrt. javára 6.080.000 Ft áthidaló kölcsön és lakásvásárlási kölcsön erejéig jelzálogjog terheli. A szerződés a fennálló tartozás összegét nem jelölte meg, azt tartalmazza, hogy „A vevő 45 napon belül tehermentesíti az ingatlant.”

A bejelentő előadta, hogy az utolsó, december 20-i kifizetés előtt, december 18-án az eladó közölte vele, hogy az ő bankja január 15-ig fog fizetni, ezért ő csak akkor fog kiköltözni és akiknek megvette a lakását, azok is január 15-én adják át a lakást.

A bejelentő szerint mindkét szerződést – egymás utáni időpontban – az eljárás alá vont ügyvéd készítette ezért feltűnhetett volna neki, hogy az ingatlan átadásának időpontja nincs egyeztetve az eladó által megvásárolt ingatlan birtokba adásának időpontjával.

A bejelentő ekkor felhívta az eljárás alá vont ügyvédet, aki azt az üzenetet küldte neki, ha nem fizeti ki a hátralékos vételár-részt december 20-án, azzal szerződést szeg. Azt írta: „*Találjak ki valamit kártérítés címen és e-mailben/írásban egyezünk meg a tulajdonossal, hogy nyoma legyen.*”

A bejelentő ekkor felhívott egy másik ügyvédi irodát, ahol azt tanácsolták neki, hogy az ügyvéd írjon egy szerződés módosítást.

A bejelentő ekkor megkereste eljárás alá vont ügyvédet, aki ekkor, még aznap, december 18-án, elkészítette a szerződést módosító okiratot arról, hogy az eladó a vevőnek – az eredeti birtokba adási határidő - 2023. december 20. és 2024. január 15. között használati díjat fizet, január 15. után a birtokba adásig pedig kártérítést.

Bejelentő kifogásolta továbbá, hogy 2023. december 20-án átutalta az utolsó vételár részletet és erről e-mailben értesítette az eljárás alá vont ügyvédet. Bár őt az ügyvéd úgy tájékoztatta, hogy a bejegyzési engedélyt január elején beadta földhivatalba, azonban kiderült, hogy ez nem felel meg a valóságnak, az engedély nem érkezett be a földhivatalba.

Ezt követően további két e-mailt írt az ügyvédnek, kérve, hogy adja be a bejegyzési engedélyt. Az engedély beadására végül február 7-én került sor.

Bejelentő kifogásolta, hogy ő megbízást adott az ügyvédnek az okirat elkészítésére, ennek ellenére amikor az eladó részéről probléma merült fel a birtokba adás időpontjára vonatkozóan, az ügyvéd azt írta neki, hogy ő egyezkedjen az eladóval. A bejelentő kifogásolja, hogy az okirat eredetileg nem tartalmazott biztosítékot az esetleges vevői vagy eladói mulasztás esetére.

Továbbá kifogásolja azt is, hogy az ügyvéd a bejegyzési engedély beadásával kapcsolatos, szerződésben foglalt kötelezettségének csak többszöri felhívásra, késedelmesen tett eleget.

Az előzetes vizsgálati eljárásban az eljárás alá vont ügyvéd a Fegyelmi biztos felhívása ellenére nem tett eleget iratcsatolási kötelezettségének, emiatt az ügyre vonatkozó szerződéseket a bejelentőtől kellett beszerezni.

IV,

A Fegyelmi biztos az eljárást kezdeményező határozatában két rb. szándékos fegyelmi vétség elkövetését, végindítványában egy rb. szándékos és egy rb. gondatlan elkövetéssel megvalósított fegyelmi vétség elkövetését látta megállapíthatónak és az eljárás alá vont ügyvéddel szemben pénzbírság fegyelmi büntetést és az eljárás költségeinek megfizetésére való kötelezést indítványozott.

V.

A Fegyelmi Tanács egyetért a Fegyelmi biztos úr azon megállapításaival, hogy az adásvételi szerződés szerkesztése során különös figyelmet kell fordítani a teljesítés garanciális feltételeire, az esetleges szerződésszegés bekövetkezése esetére a szerződésszegő féllel szembeni joghátrány kikötésére. A szerződés késedelmes birtokba adás esetére az eladó terhére és a vevő érdekeinek védelmére semmilyen biztosítékot nem tartalmazott.

Az eljárás alá vont ügyvéd az eladó birtokbaadási késedelme esetére a vevőt védtelenül hagyta, ezzel szemben felhívta a vevő figyelmét a határidőben történő teljesítésre anélkül, hogy megpróbálta volna a felek között szerződés módosítással, vagy más módon rendezni a helyzetet. Amikor a bejelentő a birtokba adás megtagadása miatt segítséget kérve hozzá fordult, az eljárás alá vont ügyvéd nem ajánlotta fel az esetleges közvetítést, hanem azt a tanácsot adta neki, hogy próbáljon valahogy megegyezni az eladóval.

A szerződésmódosítást végül csak a bejelentő külön kérésére készítette el.

A bejegyzési engedélyt pedig csak a teljes vételár kiegyenlítése után több, mint egy hónappal nyújtotta be a földhivatalba a tulajdonjog változás bejegyzése végett.

Az eljárás alá vont ügyvéd továbbá nem tett eleget iratcsatolási kötelezettségének sem, emiatt az iratok benyújtására a bejelentőt kellett felhívnia. Ezzel 1 rb. mulasztásos etikai vétséget követett el.

A Fegyelmi Tanács a fentiekén kívül rendkívül aggályosnak tartja, hogy a szerződés szerint vevő a teljes, 28.700.000 Ft összegű vételárat megfizeti eladónak, ugyanakkor a szerződésben nincs arra vonatkozó rendelkezés, hogy amennyiben eladó az ingatlant nem tehermentesítené, abban az esetben vevő a tehermentesítésre a vételár megfelelő részét jogosult lenne visszatartani.

A szerződés nem tartalmaz rendelkezést arra vonatkozóan sem, hogy amíg eladó nem tehermentesíti az ingatlant, addig vevő fizetési kötelezettsége nem áll be.

A szerződés alapján az eladó azt is megtehetette volna, hogy nem tehermentesít, ennek ellenére a vevő fizetési kötelezettsége beállt volna.

A szerződés - nyilván elírás miatt - egyébként azt rögzíti, hogy - az eladó helyett „A vevő 45 napon belül tehermentesíti az ingatlant.”

VI.

A Fegyelmi Tanács megállapítása szerint eljárás alá vont ügyvéd ezzel az Üttv. 1. § (3) bekezdésébe és az Üttv. 107.§ a) pontjába ütköző, továbbá az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat (Etikai szabályzat) 12.3. pontjába ütköző, 2 rb. szándékos fegyelmi vétséget valósított meg.

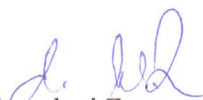
Az Üttv. 1. § (3) bekezdés szerint az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolni.

Az Üttv.107. § a) pontja értelmében fegyelmi vétséget valósít meg, aki 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.

Etikai szabályzat 12.3. Az ügyvédi tevékenység gyakorlója – függetlenül attól, hogy tesz-e nyilatkozatot – az ügyvédi kamara és szervei részére az ellene indult panasz-, illetve fegyelmi ügyben felhívásra az ügyvel összefüggő iratokat köteles becsatolni.

A fegyelmi büntetés kiszabása során a Fegyelmi Tanács nyomatékos enyhítő körülményként vette figyelembe, hogy az eljárás alá vont ügyvéddel szemben korábban fegyelmi eljárás nem indult. Erre tekintettel a jelen ügyben az Üttv. 108. § a) pontja szerinti írásbeli megrovás alkalmazását tartotta megfelelőnek, valamint az Üttv. 131. § (3) bek. b) pontja és a FESZ 40.2. pontja alapján kötelezte őt a fegyelmi eljárás átalány költségének megfizetésére.

Székesfehérvár, 2024. június 12.


Dr. Szombati Zsuzsanna
Fegyelmi Tanács elnöke

Az aláírásban akadályozott dr. Volsik Tibor és dr. Szegedy András fegyelmi tanácsstagok helyett is.