

Tárgy: ügyvédi mulasztás, letétkezelés szabályainak megsértése, iratcsatolási kötelezettség megsértése

**BUDAPESTI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG
FEGYELMI TANÁCSA**

Ügyszám: **2023. F. 111/5.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa Dr. [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a 2023. március 6. napján megtartott nem nyilvános tárgyaláson zárt ülésben meghozta és kihirdette az alábbi

f e g y e l m i h a t á r o z a t o t:

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

250.000-Ft, azaz kétszázötvenezer forint pénzbírság

fegyelmi büntetéssel sújtja.

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

I n d o k o l á s:

A bejelentés és az előzetes vizsgálat:

A bejelentő beadványában előadta, hogy az eljárás alá vont ügyvéd 2022. február 18-án írásban megkereste őt, miszerint a [cím] alatti ingatlant, amelyben a bejelentő 1/4 arányban tulajdonos, V.F.-né meg kívánja vásárolni. A bejelentő tájékoztatta az eljárás alá vont ügyvédet, hogy nincs eladási szándéka.

Ezt követően 2022. március 8-án megkereste az eljárás alá vont ügyvéd a bejelentőt azzal, hogy a másik két tulajdonos értékesítette a tulajdoni hányadát. Az eljárás alá vont ügyvéd felhívta a bejelentőt, hogy nyilatkozzon az elővásárlási jogra. A felhívásban foglaltak szerint a vevő a teljes vételárat megfizette, továbbá a felhívás tartalmazta a bejelentő által fizetendő ügyvédi munkadíjat is. A felhívás szerint, amennyiben a bejelentő él az elővásárlási jogával, úgy a teljes vételárat és költséget letétbe kell helyeznie az eljárás alá vont ügyvédnél. Ennek a bejelentő eleget tett, ezzel kapcsolatban sérelmezte, hogy letéti szerződés nem készült.

A bejelentő sérelmezte, hogy hosszabb ideig az eljárás alá vont ügyvéd nem nyújtotta be az iratokat a földhivatalba, az ingatlan birtokba vétele is elhúzódott. Sérelmezte továbbá, hogy az eljárás alá vont ügyvéd több költséget követelt tőle, mint a vevőtől, erre vonatkozóan tévesen tájékoztatta őt, a letétbe helyezett összeg és a számla közötti különbözettel nem számolt el.

A bejelentő sérelmezte továbbá, hogy a földhivatal az egyik tulajdonostárs javára bejegyzett özvegyi jogot tévesen jegyezte be az egész ingatlanra, de az eljárás alá vont ügyvéd ennek kijavítása végett nem intézkedett.

A bejelentő az ügyre vonatkozó dokumentumait csatolta.

A vezető fegyelmi biztos határozatával az előzetes vizsgálati eljárást elrendelte, erről a bejelentés és az ahhoz csatolt iratok megküldése mellett az eljárás alá vont ügyvédet értesítette és felhívta, hogy 8 napon belül csatolja az ügyre vonatkozó iratokat, valamint tegyen észrevételt. A vezető fegyelmi biztos az előzetes vizsgálati eljárás elrendeléséről a bejelentőt értesítette.

Az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozata:

Az eljárás alá vont ügyvéd 2022. szeptember 7-én érkezett beadványában az előzetes vizsgálati eljárást elrendelő határozatra részletes észrevételt tett. Elsődlegesen közvetítói eljárást kezdeményezett, ennek költségét megfizette, a bizonylatot csatolta.

Érdemben az eljárás alá vont ügyvéd előadta, hogy a vevőtől kapott megbízást a tárgyi ingatlan adásvételi szerződésének elkészítésére. A felek előtt ismert volt a tulajdonostársak elővásárlási joga. Az eljárás alá vont ügyvéd a szerződés aláírását követően felhívta az elővásárlási jogosultat, akinek nyilatkozatát jogi képviselőjétől megkapta, miszerint él az elővásárlási joggal. A jogi képviselővel tartotta a kapcsolatot, a késedelmes teljesítést az iratküldés vonatkozásában részben szabadságával, részben pedig B.M.-né kórházi kezelésével indokolta, a késedelmes ügyintézés okát pedig abban jelölte meg, hogy a felek között egyeztetés folyt. A vevő továbbra is szeretne volna megvenni az ingatlant. Az eljárás alá vont ügyvéd álláspontja szerint a bejelentővel elszámolt, részére 177.800.-Ft-ot még az előzetes vizsgálati eljárás elrendeléséről szóló értesítés kézhezvétele előtt visszafizetett.

Az eljárás alá vont ügyvéd iratokat nem csatolt arra hivatkozással, hogy a releváns iratokat a bejelentő csatolta, egyéb releváns irat az ügyben nem keletkezett.

Az eljárás alá vont ügyvéd kérte az eljárás megszüntetését, mivel álláspontja szerint nem követett el fegyelmi vétséget.

A Budapesti Ügyvédi Kamara elnökhelyettese tájékoztatta a fegyelmi biztost, hogy a közvetítói eljárás meghíúsult, tekintettel arra, hogy a bejelentő abban nem kívánt részt venni.

A fegyelmi biztos a határozatában kezdeményezte a fegyelmi eljárást az eljárás alá vont ügyvéddel szemben.

A fegyelmi biztos a tényállást a rendelkezésére álló dokumentumok, valamint a bejelentésben foglaltak és az eljárás alá vont ügyvéd észrevétele alapján állapította meg.

A fegyelmi biztos az eljárás alá vont ügyvéd terhére róta az alábbi jogszabályhelyek megsértését:

a) Az elővásárlási jogra vonatkozó szabályok megsértése:

a törvényes elővásárlási jog fennállta, és erre vonatkozó jobb tudása ellenére adásvételi szerződést szerkesztett és ellenjegyzett, amelyet az eladó jogi képviselőjében a tulajdonjog bejegyzési kérelemmel együtt benyújtott az ingatlanügyi hatósághoz az előtt, hogy a vevő a vételi ajánlatát közölte volna az elővásárlásra jogosult bejelentővel, ezzel ignorálta a Ptk. 6:222. § (1) bekezdésében írt kógens szabályt, amely magatartás az Üttv. 1. § (3) bekezdésébe ütközik.

b) Tájékoztatási kötelezettség megsértése:

a bejelentőnek a birtokbavétel lehetőségéről a szerződésben foglaltaktól lényegesen eltérő tájékoztatást adott, valamint a megfizetett ügyvédi munkadíj megtérítésének mértékéről valótlanul tájékoztatta a bejelentőt, ezzel súlyosan vétett az Üttv. 1. § (3) bekezdése által elvárt lelkiismeretes hivatásgyakorlás követelménye ellen.

c) A letétkezelési szabályok megsértése:

a bejelentőtől átvett vételár teljesítési letétbe vételére vonatkozó írásos letéti szerződést nem kötött, a letét tényét a letétnyilvántartásban nem rögzítette, mellyel megsértette az Üttv. 47.§ (1)-(2) bekezdésében és az 51.§ (1) bekezdésében foglaltakat.

d) Elszámolási kötelezettség megsértése:

a bejelentőtől megtéríteni követelt, majd ténylegesen megfizetett ügyvédi megbízási díjjal és egyéb költségekkel nem számolt el, ezzel megsértette az ÜESZ 6.10. pontját.

e) Iratcsatolási kötelezettség megsértése:

felhívás ellenére az ügyre vonatkozó iratait nem csatolta, amellyel megsértette az ÜESZ 12.3. pontjában foglaltakat.

A fegyelmi biztos álláspontja szerint a fenti magatartásokkal az eljárás alá vont ügyvéd 5 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el.

Az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatra észrevételt nem nyújtott be, iratokat nem csatolt.

A fegyelmi eljárás:

A Fegyelmi Tanács az ügyben tárgyalást tűzött, amelyre az eljárás alá vont ügyvédet és a bejelentőt idézte.

A tárgyalást megelőzően a bejelentő írásban bejelentette, hogy egészségügyi okokból a tárgyaláson nem vesz részt. Az eljárás alá vont ügyvéd a tárgyaláson megjelent.

A megállapított tényállás:

A [...] hrsz alatt felvett, természetben [cím] alatti, lakóház, udvar megnevezésű ingatlan osztatlan közös tulajdonban volt az alábbiak szerint:

1/4 tulajdoni hányadban a bejelentő,

1/4 tulajdoni hányadban S.F.-né,

2/4 tulajdoni hányadban B.M.-né.

S.F.-né és B.M.-né el kívánta adni az ingatlant, V.F.-né pedig meg kívánta vásárolni azt, de 1/1 tulajdoni hányadban. Ennek érdekében az eljárás alá vont ügyvéd, mint V.F.-né jogi képviselője megkereste a bejelentőt írásban 2022. február 8-án. Tájékoztatta V.F.-né vételi szándékáról, közölve azt is, hogy a vevő vételi ajánlata 33.000.000.-Ft vételárra szól. A másik két tulajdonostárs az ajánlatot elfogadta. Az eljárás alá vont ügyvéd a levélhez mellékelte egy nyilatkozatot, amelyet kitöltve kért visszaküldeni, amennyiben a bejelentő a vételi ajánlatot elfogadja. A bejelentő nyilatkozott, hogy tulajdoni hányadát nem kívánja eladni.

2022. február 26-án az eljárás alá vont ügyvéd adásvételi szerződést szerkesztett és ellenjegyzett V.F.-né vevő és B.M.-né, valamint S.F.-né eladók között, az eladók tulajdoni hányadára. Az adásvételi szerződés tartalmazza a bejelentő elővásárlási jogát, valamint a bejelentő és S.F.-né tulajdoni hányadára B.M.-né javára bejegyzett hasznélvezeti jogot.

Az adásvételi szerződés IV/4. pontja tartalmazza, hogy a szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy az elővásárlásra jogosult nyilatkozzon arról, e jogával nem kíván élni. A szerződés tartalmazza, hogy az eljárás alá vont ügyvéd haladéktalanul megkeresi az elővásárlásra jogosultat nyilatkozata beszerzésének végett.

A szerződés szerint a vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg foglaltó fizetett, a vételár hátralékot pedig 2022. március 1-ig vállalta megfizetni.

A szerződés VI. fejezete rendelkezik arról, hogy az eladók az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kiadják a tulajdonjog bejegyzési engedélyt azzal, hogy azt az eljárás alá vont ügyvédnél letétbe helyezik. A VI/4. pontja szerint az okirati letét feltételeit a felek külön letéti megállapodásban szabályozzák. Okirati letéti megállapodás nem készült.

Az adásvételi szerződés VII. fejezete rendelkezik a birtokba adásról, amely szerint az eladók az ingatlanhányad birtokát a vételár teljes kifizetésével egyidejűleg kötelesek átadni a vevőnek. S.F.-né tulajdoni hányadára bejegyzett hasznélvezeti jog sorsáról a szerződés nem tartalmaz rendelkezést.

Az eljárás alá vont ügyvéd 2022. március 2-án az adásvételi szerződést az illetékes földhivatalba benyújtotta, kérve a tulajdonjog bejegyzési eljárás függőben tartását.

Az eljárás alá vont ügyvéd 2022. március 8-án kelt levelében kereste meg a bejelentőt az elővásárlásra vonatkozó nyilatkozat beszerzése érdekében, amelyet a bejelentő 2022. március 11-én vett át. A levélben tájékoztatta a bejelentőt az adásvételi szerződés tárgyáról, a vevő által megvásárolni kívánt 3/4 tulajdoni illetőségről, arról, hogy a vevő a szerződés szerinti vételárat, valamint a költségeket teljes egészében megfizette az eladóknak. Tájékoztatta továbbá arról, hogy amennyiben az elővásárlási jogával élni kíván a bejelentő, úgy a teljes vételárat, valamint a költségeket az eljárás alá vont ügyvéd letéti számlájára kell teljesítenie a levélben megjelölt határidőben. A levél szerint az ügyvédi munkadíj 200.000.-Ft + ÁFA volt, a költségeket pedig 10.600.-Ft-ban jelölte meg.

Az ingatlan birtokba adásáról a tájékoztatás úgy szólt, hogy S.F.-né tulajdoni hányadára B.M.-né javára bejegyzett haszonélvezeti jog érintetlenül marad, így az ingatlan egészének birtokba adására csak a haszonélvezeti jog megszűnése után kerülhet sor. A szerződés II/5. pontja az ingatlan tehermentesítéséről rendelkezik.

A bejelentő jogi képviselőjén keresztül 2022. március 18-án megküldte nyilatkozatát, miszerint él az elővásárlási jogával, egyidejűleg teljesítette ügyvédi letétbe a vételárat és a megjelölt költségeket. Az eljárás alá vont ügyvéd a letétet a kamarának nem jelentette be. Egyidejűleg a bejelentő jogi képviselője kérte, hogy az eljárás alá vont ügyvéd adja át részére az aláírt adásvételi szerződést, az okirati letéti szerződést, valamint a vevő által megfizetett költségek számláját. A bejelentő jogi képviselője felhívta az eljárás alá vont ügyvédet, hogy járjon el a földhivatalban a bejelentő tulajdonjogának bejegyzése ügyében. Az eljárás alá vont ügyvéd ezt vállalta.

Tekintettel arra, hogy a kért dokumentumok nem érkeztek meg a bejelentő jogi képviselőjéhez, 2022. március 23-án e-mailben megkereste a jogi képviselő az eljárás alá vont ügyvédet a dokumentumok kiadása érdekében és tájékoztatást kért a földhivatali eljárásról. Az eljárás alá vont ügyvéd többszöri írásbeli kérés ellenére csak részben szolgáltatva a kért iratokat, majd 2022. április 20-án teljesítette az iratküldést és benyújtotta a földhivatalhoz a bejelentő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges iratokat.

A földhivatal a bejelentő tulajdonjogát bejegyezte, azonban a haszonélvezeti jog bejegyzése tévesen történt. A tulajdoni lap szerint az ingatlant B.M.-né javára az ingatlan felére bejegyzett haszonélvezeti jog terhelve, a bejelentő tulajdoni hányadára és S.F.-né tulajdoni hányadára. Ezzel szemben a földhivatal az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára jegyezte be B.M.-né javára a haszonélvezeti jogot. Az eljárás alá vont ügyvéd a földhivatal határozatát nem küldte meg a bejelentőnek, aki végül a jogi képviselője által lekért tulajdoni lapból értesült a téves bejegyzésről. A bejelentő jogi képviselője útján kérte az eljárás alá vont ügyvédet a téves bejegyzés kijavítását célzó intézkedés megtételére, eredménytelenül, végül a bejelentő jogi képviselője tette meg a szükséges intézkedést.

Az eljárás alá vont ügyvéd 2022. április 20-án megküldte a bejelentőnek az ügyvédi munkadíj számlát, amelyet a vevőnek állított ki. A számla 60.000.-Ft + ÁFA összeget tartalmazott. A bejelentő többször megkereste az eljárás alá vont ügyvédet, hogy számoljon el a letétbe helyezett költséggel, ennek az ügyvéd végül 2022. augusztus 10-én eleget tett és a kért 177.800.-Ft-ot visszautalta a bejelentőnek.

Az eljárás alá vont ügyvéd a vizsgálati szakban felhívás ellenére nem csatolta az ügy releváns iratait. A fegyelmi tárgyaláson hiányosan, de néhány releváns iratot pótolta.

A fegyelmi biztos végindítványa:

A fegyelmi biztos végindítványában a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban foglaltakat csak részben tartotta fenn. A fegyelmi biztos az elszámolási kötelezettséggel kapcsolatos indítványt nem tartotta fenn és ugyancsak nem tartotta fenn a letétkezeléssel kapcsolatosan a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban foglaltakat. Változatlanul fenntartotta a fegyelmi biztos az elővásárlási jog szabályainak megsértését, tájékoztatási kötelezettség megsértését és az iratcsatolási kötelezettség elmulasztását.

A fegyelmi biztos három rendbeli fegyelmi vétség megállapítására, emiatt pénzbírság fegyelmi büntetés kiszabására tett indítványt. A fegyelmi biztos álláspontja szerint a bejelentőt kár nem érte, a fegyelmi vétségek következményüket tekintve nem súlyosak, ezért indítványozta a pénzbírság végrehajtásának felfüggesztését.

Az eljárás alá vont ügyvéd záró nyilatkozatában elismerte fegyelmi felelősségét abban, hogy a letét bejelentési kötelezettségének nem tett eleget. Az iratesatolásra úgy nyilatkozott, hogy annak valóban nem tett eleget, nem tudván, hogy ez önálló fegyelmi vétség, szükségtelennek tartotta, hogy a bejelentő által csatolt iratokat ismételtén csatolja. Az eljárás alá vont ügyvéd az elővásárlási jog körében fegyelmi felelősségét nem ismerte el. A tájékoztatási kötelezettség körében úgy nyilatkozott, hogy valóban gondatlanul járt el.

A fegyelmi tanács döntése:

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 107. a.) pontja rendelkezése 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. Jelen eljárásban a Fegyelmi Tanácsnak azt kellett elbírálnia, hogy az eljárás alá vont ügyvéd megvalósított-e az Üttv. 107. §-ában megfogalmazottakat kimerítő magatartást.

a./

- Az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat (ÜESZ) 2.2. pont: Az ügyvédi tevékenység gyakorlója a rábízott ügyet a tényállást ismerve, jogilag felkészülten lássa el.
- Üttv. 1.§ (3) bekezdése: Az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet ...a jogszabályok megtartásával kell gyakorolni.
- A Ptk. 6:222.§ (1) bekezdése: Ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal.
- A Ptk. 6:222.§ (1) bekezdése: Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre.
- A 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 75.§ (1) bekezdése: Ha az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve, vagy a nyilvántartás adataiból megállapítható, hogy jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, és a tulajdonjog bejegyzését vétel jogcímen nem az elővásárlási jog jogosultja javára kérik - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - csatolni kell a jogosult nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlás jogával nem kíván élni.

Az eljárás alá vont ügyvéd által készített adásvételi szerződés tartalmazza, miszerint a szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy az elővásárlásra jogosult nemlegesen nyilatkozzon az eladó vételi ajánlatára, azaz a vevő és az eladók függő hatályú szerződést írtak alá, amely joghatás kiváltására a hatályba lépésig nem alkalmas. Ennek ellenére az eljárás alá vont ügyvéd a szerződést a földhivatalhoz benyújtotta. A Ptk. rendelkezése szerint a vételi ajánlatot teljes terjedelmében közölni kell az ajánlat elfogadása előtt az elővásárlásra jogosulttal.

Jelen esetben a vevő és az eladók megkötötték az adásvételi szerződést, - amely önmagában nem jogellenes - és a függő hatályt alkalmazták. Ebben az esetben a szerződés minősül a vételi ajánlatnak.

Az eljárás alá vont ügyvéd az elővásárlásra jogosultat viszont csak a szerződés földhivatalhoz történő benyújtását követően kereste meg. Ezzel viszont megsértette egyrészt az elővásárlási jogra vonatkozó szabályt, másrészt az Inyvtv. vhr. 75.§-át, miszerint elővásárlási jog esetén a tulajdonjog bejegyzési kérelemhez az elővásárlási jogosult nemleges nyilatkozatát mellékelni kell, valamint joghatás elérésére alkalmatlan (hatálytalan) szerződést nyújtott be a földhivatalhoz.

Az eljárás alá vont ügyvéd az elővásárlási jog szabályainak megsértésével kapcsolatban nem ismerte el a fegyelmi felelősségét, álláspontja szerint nem sértett jogszabályt, mivel az adásvételi szerződést alá lehet írni az elővásárlásra jogosult nyilatkozata előtt is. Ez a védekezés nem vezetett eredményre. Az adásvételi szerződés aláírása nem volt jogellenes, helyes volt a függő hatály kikötése, azonban a hatálytalan szerződés földhivatalhoz történő benyújtása, továbbá az, hogy az okirat benyújtását követően történt az elővásárlásra jogosult megkeresése, nem felelt meg a fenti jogszabályoknak.

Az eljárás alá vont ügyvéd a Ptk. és az Inyvtv.vhr. megsértésével súlyosan vétett a fent említett jogszabály és szabályzati helyek ellen, ezzel a magatartásával 1 rb. szándékos fegyelmi vétséget valósított meg.

b./ Az Üttv. 1. § (3) bekezdése: Az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen ... kell gyakorolni.

Az elővásárlási jog három alanyú jogviszony, melynek szereplői a dolog tulajdonosa (az eladó), a vevő és az elővásárlásra jogosult. Az elővásárlási jog gyakorlása esetén az adásvételi szerződés alanyaiban áll be változás, az eredeti kötelelemnek sem a tartalma, sem a tárgya nem módosul. Amennyiben az eladó és a vevő függő hatályú szerződést kötnek az elővásárlásra jogosult nyilatkozata előtt, a szerződés minősül a vételi ajánlatnak, amelyet az elővásárlásra jogosult, ha él a jogával, változatlan tartalommal kell, elfogadjon. Jelen esetben függő hatályú szerződés jött létre, azonban az eljárás alá vont ügyvéd által a bejelentőnek küldött elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívása több ponton is téves tájékoztatást tartalmazott. Az adásvételi szerződésben szerepelt a bejelentő és az egyik eladó tulajdoni hányadára B.M.-né eladó javára bejegyzett hasznélvezeti jog, azonban a szerződés ennek sorsáról nem rendelkezett. Az adásvételi szerződés VII. fejezete rendelkezik a birtokba adásról, amely szerint az eladók az ingatlanhányad birtokát a vételár teljes kifizetésével egyidejűleg kötelesek átadni a vevőnek. Ezzel szemben a bejelentőnek küldött tájékoztatásban az alábbi szöveg szerepel a birtokba adásról: S.F.-né tulajdoni hányadára B.M.-né javára bejegyzett hasznélvezeti jog érintetlenül marad, így az ingatlan egészének birtokba adására csak a hasznélvezeti jog megszűnése után kerülhet sor. Az adásvételi szerződés a szerződés II/5. pontja az ingatlan tehermentesítéséről rendelkezik. Egyéb teher nem lévén az ingatlanon és a szerződés nem tért ki a hasznélvezeti jog sorsára, a birtokba adásra pedig a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor, így a szerződés és az elővásárlási jogosult tájékoztatása lényeges kérdésben eltért egymástól.

Ez már önmagában is megkérdőjelezi a joggyakorlásra történt felhívás megfelelőségét, hiszen az elfogadandó vételi ajánlat (az adásvételi szerződés) és az eljárás alá vont ügyvéd által készített levél tartalma nem azonos.

Ezzel kapcsolatban az eljárás alá vont ügyvéd álláspontja az volt, hogy nem lát lényeges eltérést az okiratok között, majd elismerte, hogy ellentmondás van, és a felhívás felel meg a valós jogi helyzetnek. Ez esetben viszont a szerződés birtok átruházásra vonatkozó része nem felel meg a valóságnak és a szerződő felek akaratának.

Az eljárás alá vont ügyvéd téves tájékoztatást adott az elővásárlásra felhívó levelében a letétbe helyezendő ügyvédi munkadíjról is. Az elővásárlásra felhívó levélben az eljárás alá vont ügyvéd a munkadíjat 200.000.-Ft + ÁFA összegben jelölte meg, azzal, hogy a vevő ezt is és a költségeket is már kifizette, tehát ez az összeg is letétbe helyezendő. Az eljárás alá vont ügyvéd által a bejelentőnek, annak többszöri kérésére a későbbiekben megküldött megbízási szerződése és az ahhoz mellékelte ügyvédi munkadíj számla azonban ezzel ellentétes adatokat tartalmazott. Az ügyvédi munkadíj 125.000.-Ft + ÁFA volt a megbízási szerződésben. A vevő a valóságban csak 60.000.-Ft-ot fizetett ki az eljárás alá vont ügyvédnek a számla szerint. E vonatkozásban a tájékoztatás nem volt valós. Az eljárás alá vont ügyvéd elismerte, hogy a tájékoztatás során nem járt el körültekintően.

Az eljárás alá vont ügyvéd a fenti magatartással 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el.

c./ Üttv 28. § (3) bekezdése: A felek eltérő rendelkezése hiányában a megbízási szerződés alapján a megbízott jogosult és kötelezett minden olyan cselekmény elvégzésére, amely a rábízott ügy szabályszerű ellátásával jár.

Az eljárás alá vont ügyvéd az elővásárlási jogosult tulajdonjogának bejegyzése iránt csak 2022. április 20-án intézkedett. Az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatával az eladó és a jogosult között létrejött. Ez jelen ügyben 2022. március 18-án megtörtént, a bejelentő a vételárat és a költségeket letétbe helyezte. Mivel az elővásárlási jog gyakorlása esetén nem kell újabb adásvételi szerződést kötni, hiszen a szerződésen szereplő vevő helyébe lép a jogosult, tehát alanyváltás történik, de a tulajdonjog bejegyzési engedélyt az eladónak ki kell állítani az új alany nevére. Erről az eljárás alá vont ügyvéd késedelmesen gondoskodott, egy hónap múlva került csak benyújtásra az okirat a földhivatalba.

Erre az eljárás alá vont ügyvéd azt a magyarázatot adta, hogy egyrészt B.M.-né kórházi kezelésen volt, ennek időpontját és tartamát nem jelölte meg, másrészt a vevő továbbra is meg akarta vásárolni az ingatlan és állítólag a felek erről tárgyaltak. Nem fogadhatók el védekezésnek fenti – nem bizonyított – állítások. A bejelentő határidőben szabályszerűen nyilatkozott, hogy él az elővásárlási jogával, ezzel az eladók és a bejelentő között a szerződés létrejött, továbbá a vételárat letétbe helyezte a bejelentő, ezzel pedig a vételárat teljesítette, így a tulajdonjog bejegyzési engedélyt ki kell adni, jelen esetben egy ésszerű beszerzési határidőn belül, ami nem lehet egy hónap.

Önmagában az elővásárlásra jogosult nyilatkozata nem keletkeztet automatikusan megbízást az okiratszerkesztő ügyvéddel. A jelen ügyben a bejelentő kérte az eljárás alá vont ügyvédet, hogy a földhivatalban járjon el a tulajdonjog bejegyzése végett. Az eljárás alá vont ügyvéd ezt elfogadta, tehát így létrejött szóban a megbízás.

Az eljárás alá vont ügyvéd késedelmesen ugyan, de benyújtotta a szükséges iratokat a földhivatalba. A földhivatal a bejelentő tulajdonjogát bejegyezte, de a haszonélvezeti jogot tévesen az egész ingatlanra jegyezte be, a fél ingatlan helyett. A földhivatal határozatát az eljárás alá vont ügyvéd kapta meg, azonban a téves bejegyzés kijavítása iránt nem intézkedett. A bejelentő a téves bejegyzésről a jogi képviselője útján szerzett tudomást. A jogi képviselő megkereste az eljárás alá vont ügyvédet, kérve a téves bejegyzés kijavítását, ennek azonban az eljárás alá vont ügyvéd nem tett eleget, valójában a megbízást így nem teljes egészében teljesítette.

Az eljárás alá vont ügyvéd a fenti magatartással 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el.

d./ A letét- és pénzkezelés, valamint a letétnyilvántartás részletes szabályairól szóló 7/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat 9.1. pontja: Az ügyvéd megbízója javára harmadik személytől átvett pénzről átvételi elismervényt ad és nyilvántartja

- a) az átvétel időpontját,
- b) az átvett pénz összegét, valamint
- c) az átvétel jogcímét.

9.2. pontja: A harmadik személytől az Üttv. 28. § (3) bekezdése alapján átvett pénzre a pénzletételre vonatkozó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy

- a) külön letéti szerződést nem kell kötni,
- b) ha a harmadik személytől átvett pénz mértéke a kötelező legkisebb munkabér havi összegének kétszeresét eléri, és azt az ügyfélnek vagy rendelkezése alapján más személynek az ügyvéd az átvételétől számított tizenöt napon belül nem adja ki, e pénz adatait és ezen adatok változását az elektronikus letéti nyilvántartásban rögzíteni kell, valamint
- c) a letéti szerződés megkötésének, módosításának és megszűnésének adatai helyett az átvétel idejét, az átvett pénz összegét, az átvétel jogcímét, valamint az átvett pénz megbízó részére történő átadásának időpontját kell rögzíteni.

Az eljárás alá vont ügyvéd nem tudott arra nyilatkozni a fegyelmi tárgyaláson, hogy mikor fizette ki a letétet kedvezményezettnek, elmondása szerint a kedvezményezett nem sürgette, mert szerette volna megvenni az ingatlant az elővásárlási jog gyakorlása ellenére is. A fenti szabályzati helynek megfelelő nyilvántartást nem csatolt, a letét kifizetéséről bizonylat nem állt rendelkezésre, így a Fegyelmi Tanács a letétkezeléssel kapcsolatban a fenti szabályzati hely megsértését megállapította.

Ezzel az eljárás alá vont ügyvéd 1 rb. szándékos fegyelmi vétséget valósított meg. Az eljárás alá vont ügyvéd zárónyilatkozatában a letétbejelentés elmulasztását elismerte.

e./ Az ÜESZ 12.3. pontja: 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 ügygel összefüggő iratokat – kamarai jogtanácsos, illetve jogi előadó esetében azon iratokat, amelyek felett rendelkezni jogosult – köteles becsatolni.

Az eljárás alá vont ügyvédet a vezető fegyelmi biztos az előzetes vizsgálati eljárásban felhívta az iratszatolásra, ennek az eljárás alá vont ügyvéd nem tett eleget. Ezzel kapcsolatban az eljárás alá vont ügyvéd előadta, nem tudta, hogy ez önálló fegyelmi vétség, egyebekben pedig feleslegesnek látta az iratszatolást, mivel a bejelentő csatolta azokat. Az eljárás alá vont ügyvédre a fenti szabályzati hely kötelezettséget ró, miszerint az ügygel összefüggésben lévő iratot kell csatolni, függetlenül attól, hogy a bejelentő mit csatol.

Jelen ügyben az eljárás alá vont ügyvéd tévesen ítélte meg, hogy a bejelentő minden iratot csatolt. A fegyelmi tárgyaláson a tanács kérésére kerültek releváns iratok csatolásra, de nem teljes körűen.

A fenti szabályzati hely megsértésével az eljárás alá vont ügyvéd 1 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el.

Az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi vétséget szándékosan követte el. Az eljárás alá vont ügyvédnek kötelezettsége az általa végzett tevékenységre vonatkozó jogszabályok, etikai szabályok ismerete, az ismeretek hiánya nem mentesít a felelősség alól. Az ügyvédnek a tevékenységét a jogszabályoknak megfelelően, azok ismeretében és lelkiismeretesen kell végeznie.

A büntetés mértékének megállapításakor a Fegyelmi Tanács súlyosító körülményként értékelte, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a bejelentő képviselőjének többszöri kérésére teljesítette csak az iratküldést és a földhivatal előtti eljárást. Kisebb súllyal értékelte súlyosító körülményként a Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi előéletét.

A büntetés mértékének megállapításánál enyhítő körülményként értékelte a Fegyelmi Tanács, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi felelősségét részben elismerte, továbbá azt, hogy két kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik.

A Fegyelmi Tanács az ügy összes körülményét mérlegelve, az elkövetett fegyelmi vétség súlyát figyelembe véve, a rendelkező részben foglaltak szerint határozott és a kiszabott fegyelmi büntetést tartotta arányosnak a cselekménnyel. A Fegyelmi Tanács a pénzbírság végrehajtásának felfüggesztését – mérlegelve a vétségek számát és súlyát, az értékelt enyhítő és súlyosító körülményeket – nem látta indokoltnak.

Tekintettel arra, hogy a Fegyelmi Tanács az ügyvéd felelősségét megállapította, a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (IX.26.) MÜK Szabályzat 40.1. és 40.2. pontja alapján kötelezte a 80.000.-Ft átalányköltség megfizetésére. A fegyelmi eljárásban tételes költség nem merült fel.

A fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (IX.26.) MÜK Szabályzat (FESZ) 1.4. pontja szerint a fegyelmi felelősséget – jogszabály vagy szabályzat eltérő rendelkezése hiányában – az elkövetés idején hatályban lévő jogszabályok és szabályzatok alapján kell elbírálni, kivéve, ha az elbírálásakor hatályban lévő rendelkezések alapján a magatartás már nem minősül fegyelmi vétségnek vagy az enyhébben bírálendő el. A Fegyelmi Tanács ennek megfelelően az Üttv. rendelkezéseit alkalmazta.

Az eljárásra a 20/2018. (IX.26.) MÜK Szabályzat rendelkezései az irányadók.

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 2023. június 8. napján jogerős és végrehajtható.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2023. F. 111.)