

BUDAPESTI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG FEGYELMI TANÁCSA

Ügyszám: 2022.F.232/4.

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság fegyelmi tanácsa a **dr. [...]** budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a 2023. év február hó 6. napján megtartott nem nyilvános tárgyaláson zárt ülésben meghozta és kihirdette az alábbi fegyelmi

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 100.000 (Egyszázezer) Ft 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 10900011-00000007-20950113 számú bankszámlaszámára.

I n d o k o l á s :

A bejelentés és az előzetes vizsgálat:

A jelen eljárás a Bejelentő mellékletek nélküli bejelentése alapján indult, amelyben a Bejelentő arról értesítette a kamarát, hogy az eljárás alá vont ügyvéd által ingatlan-nyilvántartási eljárásban benyújtott szerződés aláírási időpontjában az okiratban átruházóként szereplő fél már nem élt.

A Vezető Fegyelmi biztos az előzetes vizsgálatot elrendelte, erről értesítette az eljárás alá vont ügyvédet, amelyben felhívta őt, hogy nyilatkozatát, illetve a panaszolt ügyben keletkezett releváns iratait 8 napon belül küldje meg a fegyelmi hatóság részére.

A Fegyelmi biztos megkereste a Bejelentőt, hogy a vizsgálat lefolytatásához, a tényállás megállapításához a releváns ügyiratokat küldje meg.

Bejelentő csatolta a bejelentéséhez kapcsolódó iratokat, így az ingatlanra vonatkozóan

- a H.I.-né meghatalmazott által képviselt N.J.-né Ajándékozó és H.I. Megajándékozott között létrejött, 2021.08.15. napján kelt, az eljárás alá vont ügyvéd által ellenjegyzett ingatlan ajándékozási szerződés kivonatát, özv. N.J.-né által H.I.-né részére adott meghatalmazást, 2021.09.17-ei ingatlan-nyilvántartási kérelmet, az eljárás megindításáról szóló végzést, és a függőben tartásról értesítő végzést,
- a 2021.12.07. napján kelt és az eljárás alá vont ügyvéd által ellenjegyzett bejegyzési engedélyt és ingatlan-nyilvántartási kérelmet, a bejegyzési kérelmet elutasító 2021.12.20-i keltű határozatot és a kézbesítésére vonatkozó 3 db tértivevényt,
- a 2021.08.15-én kelt és már korábban is csatolt ajándékozási szerződést, és ahhoz kapcsolódó újabb, 2022.01.06-án benyújtott bejegyzési engedélyt, tulajdonjog bejegyzési engedélyre vonatkozó letéti igazolást, valamint a bejegyzési kérelmet visszautasító 2022.01.14-i határozatot,
- a 2022.01.25. napján kelt, az eljárás alá vont ügyvéd által ellenjegyzett, a 2021.08.15. napján kelt ingatlan ajándékozási szerződés javított, pontosított és erre tekintettel egységes szerkezetbe foglalt korrigált ingatlan ajándékozási szerződést, tulajdonjog bejegyzési engedélyre vonatkozó letéti igazolást, és a bejegyzési kérelmet elutasító 2022.02.09-i határozatot,
- az adatlekérések eredményét.

A Fegyelmi biztos határozatával az eljárás alá vont ügyvéddel szemben fegyelmi eljárást kezdeményezett.

Határozatában rögzítette, hogy alapos gyanú merült fel arra, hogy az eljárás alá vont ügyvéd kirívóan szakszerűtlen okiratszerkesztői és jogi képviseleti eljárásával, valamint az iratcsatolási kötelezettség megszegésével 2 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el.

A megállapított tényállás:

a) N.J.-né ajándékozó – H.I.-né meghatalmazott útján, aki az ajándékozó leánya, és a megajándékozott édesanyja – az ingatlan tulajdonát a 2021.08.15-én kelt ajándékozási szerződéssel az unokájának, H.I.-nak ajándékozta. A felek megállapodtak abban, hogy az ajándékozási szerződés az ingatlan tulajdoni lapjára – a 302.976.- Ft és járulékai erejéig – bejegyzett végrehajtási jog törlésével lép hatályba, s addig joghatást nem vált ki.

Az ajándékozó a meghatalmazottja útján – a szerződés hatályának beálltától függően – már a szerződésben és a 2021.08.15. napján kelt bejegyzési engedélyben is hozzájárult ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra a megajándékozott tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön. A bejegyzési engedélyt az ajándékozó meghatalmazottja 2021.08.15. napján 8 eredeti példányban letétbe helyezte az eljárás alá vont ügyvédnél, aki erről ezzel egyidejűleg, 2021.08.15. napján letéti igazolást állított ki.

Az ajándékozási szerződésben a felek rögzítették, hogy az ajándékozó tulajdonjog bejegyzési engedélyének becsatolásával kérik a tulajdonjog változás bejegyzését, és az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján kezdeményezik az eljárás függőben tartását az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

Az ajándékozási szerződést a felek közös megbízása alapján az eljárás alá vont ügyvéd szerkesztette és ellenjegyezte, majd 2021.09.21-én ingatlan-nyilvántartási kérelmet nyújtott be azzal, hogy a végrehajtási jog törlését követően kérik a felek a megajándékozott tulajdonjogának bejegyzését, és egyben kérik az Inyvtv. 47/A. § alapján az eljárás függőben tartását.

Az ingatlanügyi hatóság a 2021.10.04. napján kelt határozatával tájékoztatta a kérelmezőt, hogy a kérelmet az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdése alapján az ügyintézési rangsorban megelőző beadvány elintézéséig függőben tartja.

2021 decemberére a végrehajtások alapjául szolgáló követelések rendezése megtörtént, ezért az eljárás alá vont ügyvéd 2021.12.08-án benyújtotta a bejegyzési kérelmet, amelyhez egy, a meghatalmazott által aláírt olyan bejegyzési engedélyt csatolt, amely 2021.12.07-én kelt és került ellenjegyzésre.

Az ingatlanügyi hatóság a 2021.12.20-án kelt határozatával a kérelmet elutasította azzal az indoklással, hogy a bejegyzési engedély 2021.12.07-ei keletkezésének időpontjában N.J.-né ajándékozó jogképessége nem állt fenn, mivel a személy- és lakcímnnyilvántartásból lekérdezett igazolás szerint 2021.08.19-én elhunyt.

A határozat pótolható hiányosságként jelölte meg, hogy az ügyvédi meghatalmazás nem tartalmaz elfogadó nyilatkozatot.

Ezt követően az eljárás alá vont ügyvéd 2022.01.06-án a 2021.08.15-ei ajándékozási szerződés alapján újból kérte a megajándékozott tulajdonjogának bejegyzését, a kérelemhez csatolva egy 2021.08.15-ei keltezésű bejegyzési engedélyt, amelyben N.J.-né ajándékozó – H.I.-né meghatalmazott útján – hozzájárult ahhoz, hogy a megajándékozott tulajdonjoga a 2021.08.15. napján létrejött „függő hatályú adásvételi szerződés alapján” ajándékozás jogcímen bejegyzésre kerüljön. A bejegyzési engedélyt szintén az eljárás alá vont ügyvéd szerkesztette és ellenjegyezte.

Az ingatlanügyi hatóság a 2022.01.14-én kelt végzésével a kérelmet visszautasította, mivel az újból beadott, 2021.08.15-ei keltű ajándékozási szerződés és bejegyzési engedély tartalma eltért a korábban, 2021.09.21-én benyújtott és iktatott, szintén 2021.08.15-ei keltezésű ajándékozási szerződés, valamint a 2021.12.07-én kelt bejegyzési engedély tartalmától, és az ajándékozási szerződések, valamint a bejegyzési engedélyek tartalma érthetetlen és ellentmondó.

Az eljárás alá vont ügyvéd 2022.01.28-án ismételten kérte a megajándékozott tulajdonjogának bejegyzését, a kérelemhez csatolva a 2021.08.15-ei ajándékozási szerződés 2022.01.25-én „javított, pontosított és erre tekintettel egységes szerkezetbe foglalt” változatát, amelyben feltüntetésre került, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az ingatlan-nyilvántartási eljárásra vonatkozó meghatalmazást elfogadja.

Az ingatlanügyi hatóság a 2022.02.09-én kelt határozatával a kérelmet ismét elutasította. Az indokolás szerint a 11. pontban történt, az ügyvédi meghatalmazás elfogadásáról szóló javítás nem felel meg az Inyvtv. és a Ptk. előírásainak, továbbá a 2021.08.15-én kelt ajándékozási szerződés 2022.01.25-ei javításakor N.J.-né ajándékozó már nem élt, a 2021.08.19-én elhunyt, jogképességgel nem rendelkező ajándékozót a nevében meghatalmazottként nyilatkozó H.I.-né nem képviselhetette.

Az ingatlan tulajdonjogát végül a megajándékozott az ajándékozó halála okán lefolytatott hagyatéki eljárásban szerezte meg.

b) A kamara vezető fegyelmi biztosa a határozatában felhívta az eljárás alá vont ügyvéd figyelmét arra, hogy a vizsgálat lefolytatásához szükséges iratait 8 napon belül köteles benyújtani. Az eljárás alá vont ügyvéd az ingatlanügyi iratait nem nyújtotta be.

Az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozatai:

Az eljárás alá vont ügyvéd a vizsgálati eljárásban nyilatkozatot egyáltalán nem tett, a fegyelmi eljárásban a 2023.02.06. napján tartott tárgyaláson fegyelmi felelősségét vitatta.

Arra hivatkozott, hogy az eredeti ügylet időpontjában, az ajándékozási szerződés létrejöttékor minden érintett, így N.J.-né is élt, a szerződést a képviselőjében szabályos meghatalmazás alapján eljáró lánya, H.I. né, és az unokája, H.I. írták alá.

Mivel végrehajtási joggal terhelt volt az ingatlan, ezeket a terheket rendezni kellett, és csak a rendezés után volt bejegyezhető a megajándékozott tulajdonjoga.

A szerződés megkötésével egyidejűleg letétbe helyezésre került a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozat 8 példánya, amely 2021.08.15. napján kelt. Erre az okiratra a dátum kézzel lett ráírva.

A bejegyző nyilatkozatot a függő hatály miatt csak óvatosságból készítette el, azért, hogy, ha kérné külön ezt a bejegyzési engedélyt is a földhivatal, akkor be lehessen csatolni, hiszen amúgy elég lett volna a szerződés is, amiben benne volt az engedély.

Amikor a végrehajtási jog lekerült az ingatlanról, akkor adta be a tulajdonjog bejegyzési engedélyt és kérelmet. Mivel H.I.-né kérése volt, hogy ne a kézzel írott keltezéssel ellátott bejegyzési engedély menjen be a földhivatalba, elkészített egy olyan bejegyzési engedélyt, amin a dátum géppel lett nyomtatva. Adminisztrációs hiba okozta, hogy ezen a bejegyzési engedélyen 2021.12.07. napja lett feltüntetve, és nem az eredeti 2021.08.15. napja. Ennek indokaként előadta, hogy a 2021.12.08-án benyújtott kérelmet is 2021.12.07. napján készítette el, és a word ezt a dátumot tette rá a bejegyzési engedélyre is.

Azt tehát elismerte, hogy a földhivatalhoz nem a kézzel írt dátummal ellátott 2021.08.15-i nyilatkozatot adta be, de ezt nem szakmai, ügyvédi hibának, hanem pusztán egy adminisztrációs hibának tartotta.

Elismerte azt is, hogy 2022. januárjában újabb kérelmet és kapcsolódó új, 2022.01.25-i keltű okiratot adott be, e körben ugyanakkor arra hivatkozott, hogy az kizárólag a meghatalmazást elfogadó ügyvédi nyilatkozat vonatkozásában tekinthető módosításnak, valójában azonban csak olyan javítás, ami a felek szerződési akaratát és nyilatkozatát nem érintette.

Álláspontja szerint a 2021.12.07-i és a 2021.08.15-i bejegyzési nyilatkozat, valamint a 2022.01.25-i okirat egységet képez. Ezek nem önálló nyilatkozatok, ezért nem lehet azokat önállóan, egymástól függetlenül értelmezni. N.J.-né meghatalmazottja még az ajándékozó életében megadta és letétbe helyezte a bejegyzési engedélyt.

A fegyelmi biztos végindítványa:

A Fegyelmi biztos a végindítványában rögzítette, hogy az ajándékozási szerződés tartalmilag ellentmondásos, mert nem lehet függőben tartást és bejegyzést is kérni benne egyidejűleg, de ez nem fegyelmi vétség. Az eljárás alá vont ügyvéd helyesen járt el abban a tekintetben is, hogy a tulajdonjog bejegyzés előtt a végrehajtási jogot kívánta rendezni, azt töröltetni.

A bizonyítási eljárás eredményeként a tényállást akként kérte megállapítani, hogy a 2021.08.15-én kelt bejegyzési engedély az okirat keltének időpontjában valóban elkészült, azt a meghatalmazott ebben az időpontban, még az ajándékozó életében írta alá.

Ugyanakkor fenntartotta, hogy mivel az elhunyt személy sehogyan nem tehet jognyilatkozatot, hiába van az okirat tartalmi egységben egy korábbi, általa aláírt okirattal, azt a meghatalmazott személy nem írhatja alá. Mindezért az az eljárás, hogy az eljárás alá vont ügyvéd N.J.-né halála után – amelyről saját elmondása szerint is tudott – okiratokat íratott alá az elhunyt által meghatalmazott személlyel, szakmai hiba.

Fentiekre tekintettel álláspontja szerint a fegyelmi vétség megvalósult, de ennél súlyosabb mulasztás az iratcsatolási kötelezettség elmulasztása, mert a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatba foglalt tényállást kizárólag a bejelentő által csatolt iratok alapozhatták meg.

Minderre tekintettel indítványozta, hogy a Fegyelmi Tanács állapítsa meg az eljárás alá vont ügyvéd felelősségét 2 rendbeli szándékos fegyelmi vétség elkövetésében, erre figyelemmel pedig indítványozta vele szemben pénzbírság kiszabását, és azt, hogy a Fegyelmi Tanács kötelezze őt az eljárási költség megfizetésére.

Az eljárás alá vont ügyvéd záró nyilatkozata:

Az eljárás alá vont ügyvéd végfelszólásában továbbra is vitatta fegyelmi felelősségét. Kiemelte, hogy az ügyfelek érdekét képviselte, az ő érdekükben szeretett volna eljárni.

Az iratcsatolási kötelezettség elmulasztásával kapcsolatosan elismerte, hogy annak valóban nem tett eleget, ugyanakkor ennek személyes, magánéleti okai voltak, nem az eljárás elhúzása volt a célja. Kérte figyelembe venni, hogy bár lehet, hogy hibázott, mulasztása nem volt szándékos.

A fegyelmi tanács döntése:

A fegyelmi biztos indítványa az alábbiak szerint alapos.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (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 szerint az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolnia.

Az (5) bekezdés szerint az ügyvédi tevékenység gyakorlása nem irányulhat jogszabály megkerülésére, jogszabályba ütköző célra, vagy ilyen jogügyletben való közreműködésre.

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

A Ptk. 2:4. §-a kimondja, hogy *a jogképesség a halállal megszűnik.*

Az Üttv. 44. § (1) bekezdése értelmében *az ellenjegyzéssel az ügyvéd tanúsítja, hogy*

a) az okirat a jogszabályoknak megfelel,

b) a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak,

c) az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselőik azonosítását elvégezte, és

d) az okiratot a felek előtte írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el.

Az ÜESZ 12.3. pontja értelmében *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.*

A Fegyelmi tanács azt állapította meg, hogy a 2021.08.15-i okirat szerkesztésekor, illetve ellenjegyzésekor az ajándékozó még élt és ekként jogképes volt.

Az okirat készítésével egyidejűleg az eljárás alá vont ügyvéd letétbe vette a szerződéskötéssel egyidejűleg kiállított bejegyzési engedélyt, amit maga a bejelentő által csatolt 2021.08.15-i keltű Letéti igazolás igazol.

Mindennek alapján a Fegyelmi tanács azt állapította meg, hogy a 2021.08.15-i keltű okiratszerkesztés során az eljárás alá vont ügyvéd a szerződő felek akaratának megfelelően járt el, az ellenjegyzési szabályokat ekkor nem sértette meg.

Amennyiben tehát az eljárás alá vont ügyvéd a nála letétbe helyezett bejegyzési engedélyt nyújtotta volna be, úgy eljárásának szabályszerűsége meg sem kérdőjeleződött volna.

Az, hogy a letétbe vett és a bejegyzési kérelemhez benyújtott bejegyzési engedély is hibás volt, a földhivatali eljárásban derült ki.

Az eljárás alá vont ügyvéd a földhivatali intézkedések alapján a csatolt bejegyzési engedély hibáját úgy kívánta orvosolni, hogy az okirat szerkesztésekor és ellenjegyzésekor már nem élő – tehát jogképességgel nem rendelkező - személy nemlétező jognyilatkozatát foglalta okiratba és ellenjegyezte.

Nem fogadható el e körben az a védekezés, hogy a 2022.01.25. napján kelt okirat pusztán pótolható adminisztratív javításnak minősül, mivel az - a tartalmától függetlenül is - egy olyan időpontban keletkezett és aláírt okirat, amikor az abban feltüntetett szerződő fél már nem élt.

Nem alapozza meg az elhunyt szerződéskötő minőségét az a tény, hogy az okiratot a meghatalmazottja írta alá, mert az Ajándékozó jogképessége a 2021.08.19-én bekövetkezett halálával a Ptk. 2:4. §-a szerint megszűnt és ez a tény megszüntette a meghatalmazást is. Ezért az ajándékozó halálát követően H.I.-nének már nem volt képviselői joga.

Mindezek figyelembevételével a Fegyelmi tanács – a fegyelmi biztos álláspontjával egyetértve - azt állapította meg, hogy eljárás alá vont ügyvéd megsértette az Üttv. 44. §-ában foglalt ellenjegyzési szabályokat, mert olyan okiratot szerkesztett és ellenjegyzett, mely a jogszabályoknak nem felel meg. Ezzel 1 rb. szándékos fegyelmi vétséget valósított meg.

Az iratcsatolás elmulasztása önálló fegyelmi vétség, amely csak szándékosan követhető el, az eljárás alá vont által e körben előadott védekezés legfeljebb a büntetés kiszabásánál vehető figyelembe.

---***---

A joghátrány alkalmazása körében a Fegyelmi tanács súlyosító körülményként értékelte, hogy az ellenjegyzési szabályok megsértésével készült okiratok az ingatlan-nyilvántartásba is bekerültek.

Enyhítő körülményként értékelte azonban, hogy az eljárás alá vont ügyvéd szándéka kizárólag az általa szerkesztett ajándékozási szerződésnek az ingatlan nyilvántartáson történő mielőbbi átvezetését célozta, és az elkövetett jogsértés azért történt, mert az eljárás alá vont ügyvéd rosszul választotta meg a hibás bejegyzési kérelem kijavításának eszközét.

Ezen büntetéskiszabási körülmények alapján a Fegyelmi tanács az Üttv. 108. § b) pontja alapján a pénzbírság fegyelmi büntetés kiszabását és annak rendelkező részben írt mértékét tartotta az elkövetett fegyelmi vétségek tárgyi súlyával arányban állónak.

Miután az eljárás alá vont ügyvéd felelőssége megállapításra került, 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 az eljárással felmerült átalányköltség viselésére.

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. március 24. napján jogerős és végrehajtható.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2022. F. 232.)