

DEBRECENI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG

1.sz. Fegyelmi Tanácsa

Ügyszám: DRFB-24/2022. (P33/2022)

A Debreceni Regionális Fegyelmi Bizottság 1. sz. Fegyelmi Tanácsa (4026 Debrecen, Péterfia u. 46. sz.) **Dr.** [...] eljárás alá vont ügyvéd ellen [...] bejelentésére indult folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a 2023. február 21. napján megtartott tárgyaláson meghozta, majd kihirdette az alábbi

Fegyelmi határozatot:

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy **Dr.** [...] (KASZ: [...]. irodájának székhelye: [...]) - eljárás alá vont ügyvéd nem követett el fegyelmi vétséget, ezért az eljárást **megszünteti**.

Az eljárással felmerült átalányköltséget, valamint a tanú megjelenésével felmerült 27.508,-Ft. tételes költséget a Debreceni Ügyvédi Kamara viseli.

Indoklás:

A Fegyelmi Tanács a lefolytatott bizonyítási eljárás és rendelkezésre álló iratok alapján az alábbiakat állapította meg.

Az eljárás alá vont ügyvéd személyi körülményeire vonatkozó adatok

[...]

Eljárás alá vont ügyvéddel szemben fegyelmi eljárás korábban nem indult.

Az eljárás adatai

- A bejelentő 2022. június 29. napján megküldött beadványában azért tett panaszt az eljárás alá vont ügyvéd ellen, mert állítása szerint ő nem teljesítette a kötelezettségét. Bejelentő szerint egy adásvételi szerződést szerkesztett és jegyzett ellen az eljárás alá vont ügyvéd, amellyel a bejelentő egy termőföldnek minősülő ingatlant vásárolt meg. Ezt az adásvételi szerződést azonban nem adta be az illetékes kormányhivatalba, és neki sem adta ki a szerződés további példányait, hogy más ügyvédhez fordulhasson.
- Az ügyvédi kamara vezető fegyelmi biztosa 2022. július 4. napján kelt P33/2022. számú határozatával rendelte el az előzetes vizsgálatot és fegyelmi biztosként Dr. [...] jelölte ki.
- Az eljárás alá vont ügyvéd 2022. augusztus 3. napján érkezett nyilatkozatában tagadta a fegyelmi vétség elkövetését. Nyilatkozatához csatolta az ingatlan adásvételi szerződését, az ingatlan nem hiteles tulajdoni lapját, a közzétételi kérelmet, a résztvevő feleknek a JÜB-öléséről készült iratokat, a kiállított számlát, M.M. eladónak a nyilatkozatát arra nézve, hogy az adásvételi szerződést megtámadja, mert a tényleges vételár 6.000.000 Ft. volt, nem pedig az ingatlan adásvételi szerződésben megjelölt 15.000.000 Ft.
Csatolta továbbá egy ügyvéd kollégának a részére írt levelét, melyben az ügyvéd felszólítja őt, hogy a szerződés további példányait a bejelentő részére adja ki. Csatolta a levelet, amelyben a vele szemben eljáró ügyvédnek válaszolt. A válaszevel az eljárás alá vont ügyvéd érdemi védekezését is tartalmazza. Eszerint a felek a végleges adásvételi szerződés megkötésekor azt nyilatkozták, hogy a ténylegesen megjelölt vételár 15.000.000,-Ft. Az eljárás alá vont ügyvéd pedig ezt a ténylegesen megjelölt 15.000.000,-Ft-ot írta az adásvételi szerződésbe vételárként.
- A fegyelmi biztos a 2022. november 29. napján kelt P33/2022. sz. határozatával kezdeményezett fegyelmi eljárást. A határozat szerint az eljárás alá vont ügyvéd tudta azt, hogy a valós vételár 6.000.000,-Ft., de ennek ellenére az adásvételi szerződésben 15.000.000,-Ft-ot jelölt meg. Ezzel - álláspontja szerint -1 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el, mert megsértette az Üttv. 1. § (3) és (5) bekezdésében, és a 42. § (3) és (6) bekezdésében foglaltakat, és megvalósította az Üttv. 107. § a) pontjában meghatározott fegyelmi vétséget.

- A Debreceni Regionális Fegyelmi Bizottság elnöke 2022. december 8. napján jelölte ki az eljáró Fegyelmi Tanácsot, amely Fegyelmi Tanács 2023. január 12. napjára tűzött ki fegyelmi tárgyalást.
- A fegyelmi tárgyaláson a Fegyelmi Tanács úgy határozott, hogy 2023. február 21. napján újabb tárgyalást tart, amely határnapra megidéri a bejelentőt, és az adásvételi szerződésben eladóként szereplő M.M-t.
- A második tárgyalási napon az eljárás alá vont ügyvéd elektronikusan megküldött olyan okiratokat, amelyek egy korábban folyamatban volt polgári eljárásból származtak. Az eljárásban az ingatlant eladó M.M. volt a perbeli fél, és az adásvétellel érintett ingatlan a per tárgyát képezte.
- A Fegyelmi Tanács a 2023. február 21. napjára kitűzött tárgyalást megtartotta, és érdemi döntést hozott.

Tényállás

A Fegyelmi Tanács a rendelkezésre álló okiratok és egyéb bizonyítékok alapján a következő tényállást állapította meg.

A bejelentő és M.M. eladó 2021. december 27. napján kötöttek egymással adásvételi előszerződést. Az előszerződés aláírására az eljárás alá vont ügyvéd irodájában került sor. Az eljárás alá vont ügyvéd az előszerződést nem jegyezte ellen, de tudott annak tartalmáról.

A megjelölt előszerződésben a termőföldnek minősülő ingatlan vételáraként a felek 6.000.000,-Ft-ot jelöltek meg, amelyből a bejelentő 2.000.000 Ft-ot adott át az eladó részére, aki az előszerződés aláírásával a 2.000.000,-Ft. átvételét elismerte.

A felek az adásvételi előszerződésben 2022. március 31. napját jelölték meg a végleges adásvételi szerződés aláírására. A felek azért nem kívántak az előszerződés aláírásának időpontjában végleges szerződést kötni, mert ahhoz még szükséges volt a bejelentő földművesként történő regisztrációja, amely késedelmesen történt meg.

2022. április 25. napján, tehát az előszerződésben kikötött határidőt követően előre egyeztetett időpontban jelent meg a bejelentő és az eladó az eljárás alá vont ügyvéd irodájában. Az eljárás alá vont ügyvédet a felek az eladó kérésére választották. Az ügyvéd az adásvételi szerződést előzetesen megszerkesztette és abba az előtte megjelenő felek csak további adatokat adtak meg, így például vételárnak azt az összeget, amely az adásvételi szerződésbe került.

A vételár összegét a bejelentő jelölte meg az eljáró ügyvéd részére, aki erről megkérdezte az eladót. Az eladó a vételár megjelölt összegét jóváhagyó bólintással ismerte el. Az eljáró ügyvéd rákérdezett a vételár összege módosításának az okára is. A felektől erre azt az általános választ kapta, hogy az előszerződéshez képest „változtak dolgok”. Mivel a felek egybehangzó nyilatkozatot tettek a vételár összegére nézve, az eljáró ügyvéd a vételár összegét elfogadta, és azt írta a szerződésbe.

Az adásvételi szerződés szerint egyébként 2.000.000 Ft-ot az előszerződés alkalmával, 4.000.000 Ft-ot utalással, míg a hátralévő 9.000.000,-Ft-ot a szerződés aláírását megelőzően adott át a bejelentő az eladó részére.

A szerződés tartalmát így a felek – mivel az általuk elmondottakat tartalmazta – elfogadták, és aláírták. Az aláírt és ellenjegyzett szerződésből az eljárás alá vont ügyvéd mind az eladó, mind a vevő részére egy-egy aláírt példányt átadott.

Az aláírást követő napon az eladó felhívta az eljárás alá vont ügyvédet, akit akkor arról tájékoztattott, hogy a tényleges vételár csupán a már az előszerződésben is megjelölt 6.000.000,-Ft. volt. Állítása szerint további összeget ő nem vett át a vevőtől, és ezért szándékában áll a szerződést megtámadni. Az eladó az eljárás alá vont ügyvédnek a tulajdonszerzés hatósági engedélyének megszerzése iránti eljárás kezdeményezésére adott megbízását visszavonta.

Bizonyítékok

A már megjelölt fegyelmi eljárást elrendelő határozatra tekintettel a Fegyelmi Tanácsnak kizárólag azt kellett megvizsgálnia, hogy az eljárás alá vont ügyvéd milyen tudattartalommal rendelkezett a szerződés szerkesztésekor és ellenjegyzésekor a vételár vonatkozásában.

A Fegyelmi Tanács erre tekintettel bizonyítékként értékelte az adásvételi előszerződést, az adásvételi szerződést, az eljárás alá vont ügyvéd és a bejelentő nyilatkozatát, illetve tanúvallomását.

Nem vitatott tény volt az, hogy a megjelölt adásvételi előszerződés 6.000.000,-Ft-os vételárat határozott meg. Ugyan így objektív, nem vitatható tény az, hogy az adásvételi szerződésben meghatározott vételár ettől jelentős mértékben eltérő, 15.000.000,-Ft-os volt.

A Fegyelmi Tanácsnak erre tekintettel az volt az álláspontja, hogy az adott ügynek vannak olyan körülményei, amelyek abba az irányba mutatnak, hogy az eljárás alá vont ügyvédnek tudnia kellett arról, hogy a felek 6.000.000,-Ft-os vételár meghatározásával állapotok meg egymással, és az adásvétel is ezzel a tényleges vételárral történik. Ezt támasztotta alá az, hogy az előszerződés és az adásvételi szerződés megkötésének időpontjai között jelentős időtartam nem telt el. Sem az eljárás alá vont ügyvéd, sem a bejelentő olyan objektív okot nem tudott megjelölni, amelyre tekintettel nyilvánvaló, hogy a feleknek a polgári jog általános szabályai szerint is (jóhiszeműség, más érdekeinek figyelembevétele, stb.) a korábban megállapított vételárat jelentős mértékben emelniük kellett volna. Az adásvételi szerződésben megjelölt ingatlan nem változott a besorolása, nem változott a mérete, tehát semmi olyasmi nem történt magával az ingatlannal, amely a jelentős mértékű vételár növekedést objektíven alátámasztotta volna.

A Fegyelmi Tanácsnak azonban nem arról kellett döntenie, hogy a felek milyen vételár meghatározásával kötöttek egymással adásvételi szerződést, hanem arról, hogy az adásvételi szerződés szerkesztésekor, és ellenjegyzésekor az eljárás alá vont ügyvéd milyen összegű vételárról tudott, őt miről tájékoztatták a felek. A Fegyelmi Tanácsnak ezért a rendelkezésre álló bizonyítékokat összességében kellett mérlegelnie, jelesül hogyan hatnak a további bizonyítékok a – fentiek szerinti - „megalapozott gyanúra”.

A Fegyelmi Tanácsnak ezen a ponton kell azt is megjegyeznie, hogy a valós vételár mértékére nézve objektíven csupán az adásvételi szerződés áll rendelkezésére, amelyben 15.000.000,-Ft. a megjelölt vételár. A szerződést az eljárás adatai (az eljárás alá vont ügyvéd és a bejelentő nyilatkozatai) alapján senki sem támadta meg, tehát az jogi értelemben továbbra is egy teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősül.

Az eljárás alá vont ügyvéd tagadta, hogy tudott arról, hogy a tényleges vételár nem a felek által megjelölt, illetve elfogadott 15.000.000,-Ft. és ezen védekezésének a lényegét támasztotta alá a fegyelmi tárgyaláson meghallgatott bejelentő is.

Bár az eljárás alá vont ügyvéd védekezése és a tárgyaláson tanúként meghallgatott bejelentő nyilatkozata illetve vallomása között több eltérés van, a Fegyelmi Tanács által vizsgált kérdéskör vonatkozásában egybehangzó nyilatkozatot tettek. Az eljárás alá vont ügyvéd úgy nyilatkozott, hogy a bejelentő jelölte meg a 15.000.000,-Ft-os vételárat, amit az eladó is megerősített részére. A bejelentő az eljárás alá vont ügyvéd védekezésén „túlmenően” még azt is állította, hogy a pénz átadása is megtörtént az eljáró ügyvéd előtt. Ezen nyilatkozatok alapján tehát az eljárás alá vont ügyvéd azt tudta az okirat szerkesztésekor, és ellenjegyzésekor, hogy a tényleges vételár 15.000.000,-Ft.

A Fegyelmi Tanács tanúként idézte az adásvételi szerződésben eladóként szereplő M.M. is, akinek az idézése szabályszerű volt, ennek ellenére a fegyelmi tárgyaláson nem jelent meg, magát nem mentette ki. A Fegyelmi Tanács úgy ítélte meg, hogy az ismételt idézése sem járna eredménnyel, csupán az eljárás indokolatlan elhúzását eredményezné. További bizonyítékokat beszerezni a fegyelmi eljárásban nem lehetséges.

Mіндеzen bizonyítékokat értelmezve és összességében mérlegelve a Fegyelmi Tanács arra a következtetésre jutott, hogy nincs olyan bizonyíték, amely alapján kétséget kizáró bizonyossággal lehetne azt megállapítani, hogy az eljárás alá vont ügyvéd - akár a felek szándékának megfelelően is -, részt vett a fegyelmi eljárást elrendelő határozatban megjelölt módon abban, hogy a szerződésben a felek valótlan vételárat jelöljenek meg.

A fegyelmi biztos indítványa

A fegyelmi biztos a már ismertettek szerint 1 rb. szándékos fegyelmi vétség miatt kezdeményezett fegyelmi eljárást.

Az eljárás alá vont ügyvéd, ahogy az előzetes vizsgálat során, úgy a tárgyaláson is tagadta azt, hogy fegyelmi vétséget követett volna el.

Fegyelmi Tanács által levont következtetés

A Fegyelmi Tanács azt a következtetést vonta le a rendelkezésre álló bizonyítékokból, hogy kétséget kizáró módon nem lehet megállapítani azt, hogy az eljárás alá vont ügyvéd szándékosan, vagy gondatlanul eljárva olyan vételárat írt bele az adásvételi szerződésbe, amely nem a felek közötti valós vételár volt.

Mivel kétséget kizáró módon ezt a tényt nem lehet megállapítani, így a Fegyelmi Tanács a fegyelmi eljárást megszüntette.

Eljárási szabályok, költségek, egyéb jogi normák megjelölése

Mivel a fegyelmi eljárást a fenti okokra tekintettel a Fegyelmi Tanács megszüntette, az Üttv. 131. § (3) bekezdésének b) pontja alapján döntött az eljárási költség viseléséről.

A FESZ 27.6. c.) pontja előírja az eljárás alá vont ügyvéd ellen korábban indított fegyelmi eljárások adatainak megjelölését.

A FESZ 40.6 pontja alapján az egyes ügyekben felmerült és az eljárás alá vont személyre át nem hárítható költségeket az eljárás alá vont személyt a fegyelmi vétség elkövetésekor nyilvántartó kamara viseli.

A jogorvoslati jogra való tájékoztatás az Üttv. 135. §-án és a FESZ 31. pontján alapul. A fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (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 postai úton vagy elektronikus levélben megküldött irat nem minősül joghatályos előterjesztésnek.

A Fegyelmi Tanács határozata 2023. április 20. napján jogerős.

Debreceni Regionális Fegyelmi Bizottság DRFB-24/2022 (P33/2022)