

Fegyelmi Tanács: Pest megyei Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa

Ügyszám: F. 95/2023.

Év: 2023. és 2024.

Tárgy: tájékoztatás elmulasztása

Típus: elsőfokú határozat, marasztaló

Jogkövetkezmény: marasztaló

Jogerős: 2024. május 21.

A Fegyelmi Tanács a dr. eljárás alá vont ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a 2024. április 12. napján megtartott nem nyilvános fegyelmi tárgyaláson, zárt ülésben meghozta, majd 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 az eljárás alá vont ügyvéd elkövetett az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017.évi LXXVIII. törvény (Üttv) 107.§ a) pontjába ütköző kettő rendbeli gondatlan fegyelmi vétséget, ezért vele szemben az Üttv.108.§ b) pontja szerint 400.000 Ft, azaz négyszázezer forint pénzbírság fegyelmi büntetést szab ki, továbbá az eljárási költséget 80.000 Ft, azaz nyolcvanezer forint összegben állapítja meg.

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet, hogy a határozat jogerőre emelkedését követő 15 napon belül fizesse meg a 400.000 Ft, azaz négyszázezer forint pénzbírság összegét és a 80.000 Ft (nyolcvanezer forint) átalányköltséget a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara pénztárába vagy banki utalással teljesítse a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11713005-20403120 sz. bankszámlára, az ügyszámra való hivatkozással.

A határozat ellen annak kézbesítésétől számított 15 napon belül az eljárás alá vont ügyvéd és a fegyelmi biztos az elsőfokú fegyelmi tanácsnál benyújtandó, a másodfokú fegyelmi tanácshoz címzett, indokolt fellebbezést terjeszthet elő az elektronikus kapcsolattartás szabályai szerint (Üttv. 135.§ (1) bekezdése).

A területi kamara elnöke a fegyelmi biztost fellebbezés előterjesztésére utasíthatja. (Üttv. 135.§ (2) bekezdése.)

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.

I n d o k o l á s

A Fegyelmi Tanács a lefolytatott bizonyítás, valamint a rendelkezésére álló iratok alapján az alábbiakat állapította meg az F.95/2023. számon egyesített F.95/2023. és F.1/2024. számú ügyben:

1./ Bejelentések

1. Bejelentés: F.95/2023. ügy:

Első bejelentő 2023. november 29. napján érkezett bejelentésében az eljárás alá vont ügyvéd tevékenységét sérelmezte. Hivatkozott arra, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd az adásvételi előszerződések és adásvételi szerződések megkötésekor a tulajdoni lapon szereplő terheket nem tüntette fel, azokat elhallgatta.

Az adásvételi szerződés tartalmazza azt is, hogy a tulajdonjog jelen szerződés alapján történő bejegyzésének akadályát képező bejegyzés a tulajdoni lap III. részén nincs, és széljegy feltüntetésre nem került.

2. Bejelentés F.1/2024. ügy

Második bejelentő 2024. január 2. napján érkezett bejelentésében az eljárás alá vont ügyvéd tevékenységét sérelmezte. Bejelentésében előadta, hogy 2022. szeptember 22. napján ingatlan adásvételi szerződést kötött az eladóval a hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanra.

Az ingatlanra nagyösszegű Ft vételárrészt megfizetett az eladó részére, amely összeget a mai napig nem kapott vissza, és az ingatlan birtokba bocsátása sem történt meg, a tulajdoni lapon nagyösszegű tartozás és elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve.

2./Az előzetes vizsgálat tárgya

A Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara kijelölt fegyelmi biztosa az F.95/2023. sz. ügyben 2024. január 12. napján kelt határozatával, az F.1/2024. sz. ügyben 2024. január 18. napján kelt határozatával az előzetes vizsgálatot elrendelte, hivatkozva arra, hogy a bejelentésekben leírtak alkalmasak lehetnek az Üttv. 107. § a) pontjába ütköző fegyelmi vétség elkövetésének megállapítására.

3./ Igazolóló jelentés

Az eljárás alá vont ügyvéd az F.95/2023. sz. ügyben 2024. február 13. napján, az F.1/2024. számú ügyben 2024. február 19. napján igazolóló jelentést terjesztett elő, iratot nem csatolt, majd az eljárás során a későbbiekben 2024. április 9. napján eleget tett iratcsatolási kötelezettségének.

4./A fegyelmi eljárás elrendelése

A fegyelmi biztos F.95/2024. számon 2024. március 4. napján kelt határozatával a fegyelmi eljárást elrendelte. A fegyelmi biztos hivatkozott arra, hogy eljárás alá vont ügyvéd igazolóló jelentést terjesztett elő, igazolóló jelentéséhez azonban az ügghöz kapcsolódó releváns iratokat nem csatolta. Fegyelmi felelősségét nem ismerte el, mert álláspontja szerint nem az általa szerkesztett okiratok hibája miatt nem kerültek átadásra a társasházi lakásingatlanok.

A fegyelmi biztos megállapította, hogy a bejelentése a kamarához 2023. november 29. napján érkezett, az általa sérelmezett okiratok közül a 2019. augusztus 12. keltezésű adásvételi előszerződés, a 2020. június 10. keltű módosítás, a 2020. július 15. keltű adásvételi előszerződés az Üttv. 112.§ (2) bekezdés c) pontjára figyelemmel az elévülésre vonatkozó szabályok szerint nem vizsgálható, ezek miatt a fegyelmi eljárás elrendelésére nem kerülhet sor, mivel az elévülés kezdő időpontjától számítotán a bejelentés beérkezésig több, mint 3 év telt el.

112. § (1) Nem indítható fegyelmi eljárás, ha azt a fegyelmi biztos a fegyelmi vétségnek a tudomására jutásától számított hat hónap alatt nem kezdeményezte.

(2) Nem indítható fegyelmi eljárás, ha az elévülés kezdő napjától számított három év eltelt.

A fegyelmi biztos megállapította, hogy a vevő és az eladó által 2021. szeptember 9. napján a hrsz-ú társasházi lakásingatlanra kötött adásvételi szerződés az F.95/2023. számú jelen fegyelmi eljárást elrendelő határozat tárgya.

A fegyelmi biztos hivatkozott arra, hogy a bejelentő bejelentésben azt sérelmezte, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd az adásvételi előszerződések és adásvételi szerződések megkötésekor a tulajdoni lapon szereplő terheket nem tüntette fel, azokat elhallgatta.

A tulajdoni lap alapján megállapíthatóan társasház alapításra vonatkozó okiratok, illetve a vevő tulajdonjog bejegyzési kérelme nem került benyújtásra az illetékes földhivatalhoz.

A fegyelmi biztos az F.1/2024. számú 2024. március 4. napján kelt határozatával az F.1/2024. számú ügyben a fegyelmi eljárást elrendelte. A fegyelmi biztos hivatkozott arra, hogy eljárás alá vont ügyvéd igazoló jelentést terjesztett elő, igazoló jelentéséhez azonban az ügyhöz kapcsolódó releváns iratokat nem csatolta. Fegyelmi felelősségét nem ismerte el, mert álláspontja szerint nem az általa szerkesztett okiratok hibája miatt nem kerültek átadásra a társasházi lakásingatlanok.

A fegyelmi biztos rögzítette, hogy a 2022. szeptember 22. napján megkötött adásvételi szerződés tartalmazza, hogy az eladó az átadásra kerülő lakásingatlan per-, teher és igénymentességéért szavatosságot vállal, és a lakásingatlant tehermentes állapotban köteles átadni a vevőnek, azonban az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén szereplő bejegyzésekről való tájékoztatásnak a szerződésben nincs nyoma.

A bejelentéshez benyújtott tulajdoni lap alapján megállapíthatóan – az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában több teher bejegyzése szerepelt a tulajdoni lapon.

A fegyelmi biztos álláspontja szerint mindkét bejelentésben foglaltak és a csatolt okiratok alapján megállapítható, hogy eljárás alá vont ügyvéd több fegyelmi vétséget valósított meg.

5./ Az eljárás egyesítése

A Fegyelmi Tanácsa hivatalból 2024. március 8. napján az Üttv. 127. § (1) bekezdése szerint tárgyalás tartása nélkül az F.95/2023. számú ügyhöz egyesítette az F.1/2024. számú fegyelmi ügyet. A fegyelmi eljárások egyesítésére a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018.(XI.26.) MÜK szabályzat lehetőséget ad.

6./ Tárgyalás

A Fegyelmi Tanács 2024. április 12. napján tartott tárgyalást, amelyen megjelent az eljárás alá vont ügyvéd és a bejelentők.

A fegyelmi tárgyaláson az eljárás alá vont ügyvéd nem ismerte el fegyelmi felelősségét egyik rendbeli fegyelmi vétség esetében sem.

A fegyelmi biztos az indítványát a tárgyaláson kiegészítette, indítványt tett további szándékos fegyelmi vétség elkövetésének megállapítására.

A tárgyaláson az eljárás alá vont ügyvéd előadta, nem követett el fegyelmi vétséget, ami miatt őt marasztalni kellene.

Előadta, hogy az az előszerződés, amit írt, megfelelően biztosítja, hogy az adott lakásingatlan a vevőé lesz. A fizetési konstrukció szinte minden vevő esetén azonos volt. A vevők a fizetési ütemezés szerint fizettek, hiszen a lakások épültek, adminisztratív okok miatt siklott el az ügylet. Állította, hogy amit lehetett, ő mindent megtett.

Az iratmegőrzéssel kapcsolatban és a titoktartás kapcsán vitatta felelősségét és vitatta, hogy az ügyfelek titka sérült volna, mert az elkészített szerződésekben minden adat benne van egyébként is, tehát többlet-információhoz nem juthatott senki. Az iratmegőrzés az irodában megfelelő volt.

Az eljárás alá vont ügyvéd akként nyilatkozott, hogy a vevőket tájékoztatta arról a helyzetről, hogy az alap telekingatlan van megterhelve a finanszírozó jelzáloghitelével. Azért nem szerepelt a jelzálogjog a végleges szerződésben, mert a szerződés tárgyát képező ingatlan a társasházi lakás ingatlan volt, a jelzálogjog pedig az alap telek ingatlant terhelte, a projektcég pedig felelősséget vállalt a tehermentességért, a lakóingatlanokat nem terhelte volna jelzálogjog, továbbá tájékoztatva voltak a vevők a földhasználati jog kapcsán.

Előadta továbbá, hogy a lakásingatlanok tehermentességére vállalt az eladó szavatosságot és ha a használatbavételi engedély alapján be lettek volna jegyezve ezek az egyébként felépült ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásba, akkor a vevők tehermentes tulajdonjogot szereztek volna és erre is vállalt szavatosságot az eladó.

Arról is tájékoztatva voltak a vevők, hogy a földterületnek a társasházalapítás során nem lesznek a tulajdonosai, a társasháznak földhasználati joga lesz.

Elismerte, hogy többletkockázatot jelentett a vevők számára, hogy nem jöhetett létre a közös tulajdon a telekingatlanon, mert nem egy társasház építése folyt, mivel jelen esetben 14 társasház volt azon a telekingatlanon.

A fegyelmi biztos a tárgyaláson tett végindítványában az eredeti indítványát akként módosította, hogy öt rendbeli, szándékos fegyelmi vétség megállapítását indítványozta és az Üttv. 108.§ b) pontja alapján pénzbírság kiszabását kérte, a súlyosító körülményekre tekintettel – a többrendbeliségre, okiratszerkesztés körében alapvető ügyvédi szabályok megsértésére, fegyelmi előzményekre hivatkozással - a középértéket meghaladó összegben, valamint kötelezni kérte eljárás alá vont ügyvédet a 80.000 Forint költségátalány megfizetésére.

Az eljárás alá vont ügyvéd zárszavában az iratörzési szabályok kapcsán nem ismerte el a fegyelmi felelősségét. Az iratokhoz senki más nem férhetett hozzá csak ő, vagy akinek ő engedélyt adott.

Nem ismerte el a tájékoztatási kötelezettség elmulasztása kapcsán sem a felelősségét.

Hivatkozott arra, hogy az iratcsatolási kötelezettségének részben eleget tett.

Szándékosság semmiképp nem terheli álláspontja szerint.

Önhibáján kívül állt elő a helyzet, hogy felszámolás alá került a beruházó cég, fegyelmi vétséget nem követett el, kérte a felmentését, az eljárás megszüntetését.

III. Tényállás

A Fegyelmi Tanács a rendelkezésére álló okiratok továbbá az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozata, a meghallgatott tanúk nyilatkozata alapján az alábbi tényállást állapította meg a jogilag releváns tényekre vonatkozóan:

Az eladó és az első bejelentő vevő 2021. szeptember 9. napján a hrsz-ú társasházi lakásingatlanra kötött adásvételi szerződést. Az eladó kft. a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez az adásvételi szerződés aláírásával hozzájárult.

Az adásvételi szerződés tartalmazza azt is, hogy a tulajdonjog jelen szerződés alapján történő bejegyzésének akadályát képező bejegyzés a tulajdoni lap III. részén nincs, és széljegy feltüntetésre nem került.

A vevővel történt adásvételi szerződés megkötésének idején 2021. szeptember hónapban az ingatlan tulajdoni lapján szerepelt 170 millió Ft erejéig jelzálogjog bejegyzés, elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése. Az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződést nem nyújtotta be a földhivatalba.

Az eladó és másik bejelentő vevő 2022. szeptember 22. napján ingatlan adásvételi szerződést kötött a későbbiekben létrejövő hrsz-ú ingatlanra. Az ingatlant 2023. március 30. napjáig kellett volna

birtokba adni, azonban erre nem került sor. Az ingatlanra a vevő nagyszegű vételárreszt megfizetett az eladó részére.

A vevővel történt adásvételi szerződéskötés idején 2022. szeptember hónapban 170 millió Ft erejéig jelzálogjog bejegyzés, elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése szerepelt a tulajdoni lapon, és további ügyszámon perindítás ténye került feljegyzésre.

Az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződést nem nyújtotta be a földhivatalba.

A vevők tulajdonjogának bejegyzésére nem került sor a társasházalapítás folyamatának megszakadása miatt.

Az eljárás alá vont ügyvéd a megindult fegyelmi eljárásokban az igazoló jelentéseinek megküldésével egyidejűleg iratokat nem csatolt, azonban az eljárás későbbi szakaszában csatolta az ügyvel kapcsolatos megbízási szerződéseket és tényvázlatot, vázrajzokat.

Az adásvételi szerződéseket a bejelentők csatolták.

Az ügyiratait az eljárás alá vont ügyvéd a rendelkezése alatt álló irodában, lemezszekrényben őrizte, amely irodát az eladó tőle bérelt. Később a szerződéses iratok a felszámolóbiztoshoz kerültek.

IV. Döntéshozatal

A Fegyelmi Tanács megállapította, hogy a fegyelmi biztos indítványa részben alapos.

A Fegyelmi Tanács 2 rendbeli gondatlan fegyelmi vétség elkövetését állapította meg.

A tényállás tartalmazza, hogy mindkét bejelentő ugyanazon társasház építési konstrukcióval szerzett volna lakás tulajdont. Ezen konstrukció kockázatos volt.

Az eljárás alá vont ügyvéd is elismerte, hogy a szokásosan elterjedt és biztonságosabb konstrukció helyett egy kifejezetten atipikus, nagyobb kockázattal járó jogügylet volt.

Nem vitatta, hogy a megvásárolni kívánt ingatlan megszerzésének bárminemű ellehetetlenülése esetén a földterületen való közös tulajdon rész tulajdoni illetőségének megszerzési lehetőségével való biztonságot adó szerződés helyett más jellegű szerződéses lehetőség volt, ennek oka az volt, hogy több épület épült ugyanazon a telekingatlanon. A korábbi ügyletek sikeresek voltak az eljárás alá vont ügyvéd és a bejelentő nyilatkozata szerint.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint a jogügylet fokozottan kockázatos jellege miatt az eljárás alá vont ügyvédnek mindenre kiterjedően, széles körben, a laikusok számára érthetően kell tájékoztatást nyújtania elsősorban az ügyfél, másodsorban a kockázatos jelleg miatt a saját érdekében is.

A Fegyelmi Tanács megállapította, hogy eljáró ügyvéd ennek a szükséges mértékű tájékoztatási kötelezettségnek egyik szerződés esetében sem tett eleget, a külön kockázatra és annak lehetséges jogkövetkezményire a figyelmet nem hívta fel.

A többletkockázattal járó jogügylet ismertetésének hiánya miatt a vevőknek nem volt lehetőségük megfelelően mérlegelni a lehetséges jogkövetkezményeket, amelyre vonatkozó tájékoztatási kötelezettség az ügyvédi tevékenység alapvető szabályai közé tartozik.

További kiemelendő tény, hogy az eladóként a szerződésben szereplő gazdasági társaság nem volt azonos a projektet elindító, a vevőkkel előszerződést kötő és a későbbiekben a földterületen tulajdonosi jogokat gyakorolni kívánó társasággal, mely újabb kockázati elem a jogügyletben, ezért külön tájékoztatási kötelezettséggel jár.

Az előszerződéseket követően elkészített adásvételi szerződések nem tartalmaztak a földhasználati joggal, az eladó személyének változásával, a megvásárolni szándékozott lakás jogi létrejöttének egyes lépéseivel, az ügymenettel kapcsolatosan semminemű tájékoztatást, tényközlést.

Az eljárás alá vont ügyvéd elmulasztotta a szerződéskötés kori állapot időpontjában fennálló ingatlan-nyilvántartási állapotnak megfelelő – az ingatlant terhelő és bejegyzett terhek vonatkozásában - tájékoztatási kötelezettségét, mely tájékoztatás szükséges volt, még akkor is, ha nem a konkrét lakásra vonatkozott a terhelés, vagy éppen azért, mert nem a konkrét megvásárolni szándékozott lakás ingatlanra vonatkozott a teher, alkalmas lett volna arra, hogy a konstrukciót megfelelően megértse a szerződéskötő fél. Ez a megértés pedig szintén hatással bírt volna a vevő esetleges szerződéskötési akaratára.

Mindezek miatt a Fegyelmi Tanács a tájékoztatási kötelezettség két rendbeli elmulasztása miatt 2 rendbeli gondatlan fegyelmi vétség elkövetését megállapította.

Az Üttv. 107. § a) pontja szerint: fegyelmi vétséget követ el az ügyvédi tevékenységet gyakorló, 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.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint nem szándékos szabályszegés történt, hanem gondatlanul járt el az eljárás alá vont ügyvéd.

A Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvédet vétkesnek nyilvánítja és megállapítja, hogy elkövette az Üttv. 107.§ a) pontjába ütköző 2 rendbeli gondatlan fegyelmi vétséget.

A Fegyelmi Tanács a büntetés kiszabása során a fegyelmi biztos indítványával egyezően pénzbírság kiszabását indokoltnak, szükségesnek tartotta, ezért az Üttv.108.§ b) pontban írt pénzbírság fegyelmi büntetést alkalmazta, amelynek összegét a súlyosbító és enyhítő körülmények mérlegelése alapján a középérték alatt 400.000.- Ft azaz négyszázezer Ft összegben határozta meg.

A Fegyelmi Tanács súlyosbító körülménynek tekintette a mulasztás többrendbeli elkövetését, de nem tartotta szükségesnek a középértéket meghaladó összegű pénzbírság kiszabását.

A Fegyelmi Tanács enyhítő körülményként értékelte azt, hogy az eljárás alá vont ügyvéd megbánást tanúsított, amikor sajnálatát fejezte ki, továbbá kisebb mértékű tájékoztatás megadása megtörtént az eljáró ügyvéd által is az egyes vevők részére.

A Fegyelmi Tanács a szándékos vétkeség megállapítására tett indítványt nem találta megalapozottnak, tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződések tartalmazták, hogy a megvásárolni szándékozott egyedi lakások tehermentesen kell, hogy a vevők tulajdonába kerüljenek, az épületek felépültek, az eljárás alá vont ügyvéd hibáján kívüli okból indult felszámolási eljárás a beruházó, eladó cég ellen.

A Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvéd vétkeségét az iratcsatolás elmulasztása és az iratörzési kötelezettség szabályainak megszegése miatt tett indítványok vonatkozásában nem találta megalapozottnak, mert az eljáró ügyvéd a fegyelmi tárgyalás megtartása előtt csatolta a korábban is hivatkozott iratokat, amelyek az ügygel kapcsolatban a bejelentők által csatolt iratokon felül rendelkezésére álltak a döntéshozatalhoz.

A Fegyelmi Tanács megállapította, hogy az eljáró ügyvéd nem szegte meg az iratőrzésre vonatkozó szabályokat, mert az iratok nem kerültek ki a rendelkezése alól és azokat nem bízta harmadik személyre, az ügyvédi titkot nem sértette az iratőrzés módja.

A Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvédet az Üttv. 142.§ (2)-(3) bekezdése, valamint a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018.(XI.26.) MÜK szabályzat (FESZ) 40.2 a) pontja alapján kötelezte a fegyelmi átalány költség 80.000.- Ft megfizetésére.

A Fegyelmi Tanács határozat elleni fellebbezési jog az Üttv.135.§-án alapul.

Tájékoztatás:

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

Alkalmazott jogszabályok:

- Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017.évi LXXVIII. törvény
- Az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018.(III.26.) MÜK szabályzat
- A fegyelmi eljárásról szóló 20/2018.(XI.26.) MÜK szabályzat

Kihirdetve: Budapesten, 2024. április 12. napján, írásba foglalva: 2024. április 24.napján

Jogerős: 2024. május 21. napján.

A Pest megyei Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa