

PÉCSI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG

Ügyszám: 212/2023. PRFB.

A Pécsi Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa (...) ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a 2023. május 16. napján megtartott tárgyaláson, zárt ülésen 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 (kettő) rendbeli, folytatólagosan elkövetett szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért őt 200.000,- Ft, azaz Kettőszázezer forint **p é n z b í r s á g f** egyelmi büntetéssel sújtja.

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet, hogy a kiszabott pénzbírságot, valamint 80.000,- Ft átalányköltséget a határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül fizessen meg a Pécsi Ügyvédi Kamara pénztárába vagy a kamara bankszámlájára.

I n d o k o l á s

I.

Az eljárás alá vont ügyvéd (...). Személyi körülményeiről egyéb adat nem áll rendelkezésre.

II.

Eljárás alá vont ügyvéddel szemben (...) bejelentése alapján 212/2023/PRFB. ügyszámon, ezt követően (...) bejelentése alapján 213/2022/PRFB. ügyszámon indult fegyelmi eljárás. A Fegyelmi Tanács a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018.(XI.26.) MÜK szabályzat (továbbiakban: FESZ) 28.2 c) pontja alapján 2023. április 18. napján 213/2023/I. sz. határozatával a később indult fegyelmi eljárást egyesítette a korábban 212/2023. számon indult eljáráshoz. Fegyelmi Tanács megítélése szerint az ügyek együttes elbírálása az eljárás alá vont személyre tekintettel indokolt volt a FESZ 30.1 pontjában meghatározottak szerint.

III.

A 213/2023/PRFB. sz. fegyelmi ügy előzményeként (...) a Pécsi Ügyvédi Kamarához 2022. november 07. napján benyújtott bejelentésében előadta, hogy a (...) önálló albetétként szereplő társasházi lakást kívánt vásárolni, amelyre vonatkozóan előszerződést kötött.

Előadása szerint a magyar jogban járatlan és a helyi körülményeket illetően tájékozatlan személyként az előszerződést abban a hiszemben írta alá, hogy az szabályszerű, a szerződés megkötésekor eljárás alá vont ügyvédre hagyatkozott. Utóbb azonban kétségei támadtak már a szerződés formájával kapcsolatban is, emellett állítása szerint nem kapott tervrajzot, a szerződést postán kapta meg, nem az ellenjegyző ügyvéd előtt írta alá, és a bejelentő által utólag lekért tulajdoni lap másolatból derült ki a számára, hogy a szerződésben foglalt állapottal szemben az ingatlant – a megvásárolt lakás vételárával egyező nagyságú – végrehajtási jog is terheli. Előadása szerint az általa megkeresett másik ügyvéd további súlyos hiányosságokat tárt fel az előszerződésben.

Bejelentéséhez csatolta a hivatkozott ingatlan adásvételi előszerződést, egy belföldi átutalási megbízás másolatát a vételárelőleg megfizetéséről, valamint a (...) és a bejelentő, továbbá (...) között létrejött (...) szolgáltatásról szóló szerződést, és ingatlan működtetési szolgáltatásról szóló szerződést, valamint eljárás alá vont ügyvéd által kiállított 1 db számlát, továbbá az ingatlan 2022. július 20. napján lekért nem hiteles tulajdoni lap másolatát. Kérte a panasza kivizsgálását.

A fentieket követően a 212/2023/PRFB. sz. fegyelmi ügy előzménye a (...) bejelentőnek a Pécsi Ügyvédi Kamarához 2022. november 10. napján benyújtott bejelentése, melyben előadta, hogy a (...) önálló albetétként szereplő társasházi lakást kívánt vásárolni, amelyre vonatkozóan előszerződést kötött.

Előadása szerint jogi laikus személyként az előszerződést abban a hiszemben írta alá, hogy az minden szempontból szabályszerű, azt ügyvéd ellenjegyezte. Később azonban kétségei támadtak, nem kapott tervrajzot, a szerződést e-mailben kapta meg, nem az ellenjegyző ügyvéd előtt írta alá, az ügyvéddel még nem is találkozott, és a bejelentő által utólag lekért tulajdoni lap másolatból derült ki a számára, hogy a szerződésben foglalt állapottal szemben az ingatlant – a megvásárolt lakás vételárával egyező nagyságú – végrehajtási jog is terheli.

Bejelentéséhez csatolta a hivatkozott ingatlan adásvételi előszerződést, valamint a (...) Kft. és a bejelentő között létrejött (...) szolgáltatásról szóló szerződést, és ingatlan működtetési szolgáltatásról szóló szerződést, valamint az ingatlan 2022. július 20. napján lekért nem hiteles tulajdoni lap másolatát, egyúttal hivatkozott a fenti okiratokon a keltezés hiányára, valamint arra is, hogy a szerződésekben rögzítettekkel szemben az ingatlanban nincsen sem konyha, sem ebédlő. Kérte az ügy kivizsgálását, álláspontja szerint eljáró ügyvéd tevékenysége nem egyezik a más ügyvédekénel tapasztalt szakmai és etikai színvonallal. Kérte a panasza kivizsgálását.

A Pécsi Ügyvédi Kamara Vezető Fegyelmi biztosa mindkét fenti panasz kapcsán Pécsett, 2022. november 30. napján kelt határozatával az előzetes vizsgálatot elrendelte az Üttv. 119. § (1) bek. b) pontjában és a MÜK Fegyelmi Eljárási Szabályzatának 8.2. pontja alapján az Üttv. 107. § a) pontjában meghatározottak megsértésének, mint fegyelmi vétség elkövetésének gyanúja miatt.

A Pécsi Ügyvédi Kamara vezető fegyelmi biztosa a Pécsett, 2022. 11. 30. napján kelt határozataival mindkét ügyben (...) fegyelmi biztost jelölte ki az előzetes vizsgálati eljárásban a vizsgálat lefolytatására a 20/2018. (XI. 26.) MÜK szabályzat 8.1. pontja alapján.

Eljárás alá vont ügyvéd a Pécsi Ügyvédi Kamarához 2022. december 12. napján benyújtott nyilatkozatában (...) panaszával kapcsolatban vitatta a bejelentő beadványában előadottakat.

Előadta, hogy (...), aki a (...) hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, (...) -ban vásárolta meg a volt (...), amely a vásárlás időpontjában használatra teljesen alkalmatlan, majdhogynem romos állapotban volt. Az elmúlt években azonban a befektető egy országosan is jelentős műemlék felújítást végzett el, aminek eredményeképpen egy igényes és egy szép épületgyűttest hozott létre. Üzleti céljának azt tűzte ki, hogy a több ingatlanból és több épületből álló területen bérleti konstrukcióban biztosít lakhatást az érdeklődők számára, majd később a bérleti konstrukciót tovább fejlesztve lehetőséget biztosított a tulajdonjog megszerzésére is.

Eljárás alá vont ügyvéd elődása szerint a bejelentő így került kapcsolatba az eladóval, akivel és feleségével a szerződés megkötésre került, az ingatlanba azonban nem költöztek be, ugyanis az eladó a vevők kérésének megfelelően a kinézett két apartmanban jelentős átalakításokba kezdett.

(...) ügyvéd előadta, hogy a fenti szerződésekkel kapcsolatban a jogi tevékenységet eljárás alá vont ügyvéd végezte, de nem kizárólagosan és nem állandó megbízás alapján.

(...) ügyvéd állította, hogy a bejelentésben hivatkozott előszerződést is ő készítette. Miután a bejelentő és a felesége megállapodott az eladóval, gyorsan szerettek volna szerződést kötni. A szerződő felek előzetes egyeztetés nélkül hívták ki (...) eljárás alá vont ügyvédet, aki a helyszínen készítette el az előszerződést. Előadása szerint az előszerződést a felek előtte írták alá (...), ahol a bejelentő és a felesége, mint vevők részére be lett mutatva az ingatlan tulajdoni lapja, és azok a tervek és elképzelések is ismertetve lettek, amely szerint véglegesedik a projekt.

Eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozata szerint külön kitértek az ingatlant terhelő végrehajtási jogra is azzal, hogy a bejegyzés az ingatlant a valóságban nem terheli, ugyanis az annak alapjául szolgáló követelést az eladó már évekkel korábban kifizette, az ügy lezárásra került a végrehajtónál, ugyanakkor a jogosulttól, (...) rendkívül nehéz volt az ügyet lezáró nyilatkozatot beszerezni. Erről a vevők is tájékoztatva lettek, és nem kérték annak a szerződésben való részletezését.

Eljárás alá vont ügyvéd tudomása szerint a bejelentő és felesége (...),- Ft vételárrészt el is utalt az eladónak.

Eljárás alá vont ügyvéd hangsúlyozta, hogy a végrehajtási jog az ingatlanról utóbb törlésre került, és a bejelentő jogi képviselője által az előszerződéssel, annak előkészítésével kapcsolatban megfogalmazott egyéb kifogások pedig álláspontja szerint megalapozatlanok, azok előkészítését ugyanis a „prompt” jelleggel megkötött előszerződés nem tette lehetővé, illetőleg utóbb javarészt ezek is orvosolva lettek, a vevők az előszerződéstől nem kívántak elállni, minden hatósági és terv iratot megkaptak, az eladó pedig megkezdte az ingatlanrészek átalakítását.

(...) ügyvéd előadta, hogy az ügyben külön tényvázlat nem készült, a szerződés tartalmazza a megbízást és egyben tényvázlatnak is minősül.

Álláspontja szerint nem vétett az okiratszerkesztés és ellenjegyzés szabályainak, azokat betartva járt el az ügyben.

Nyilatkozatához eljárás alá vont ügyvéd csatolta (...) (...) részére írt levelét, a (...) hrsz-ú ingatlan 2022. december 11. napján lekért nem hiteles, teljes tulajdoni lap másolatát, dr. (...) ügyvéddel folytatott e-mail levelezését.

Eljárás alá vont ügyvéd a (...) által tett bejelentéssel kapcsolatban a Pécsi Ügyvédi Kamarához 2022. december 12. napján benyújtott nyilatkozatában vitatta a bejelentő beadványában előadottakat.

Előadta, hogy (...), aki a (...) hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, (...) -ban vásárolta meg a volt (...), amely a vásárlás időpontjában használatra teljesen alkalmatlan, majdhogynem romos állapotban volt. Az elmúlt években azonban a befektető egy országosan is jelentős műemlék felújítást végzett el, aminek eredményeképpen egy igényes és egy szép épületgyűttest hozott létre. Üzleti céljának azt tűzte ki, hogy a több ingatlanból és több épületből álló területen bérleti konstrukcióban biztosít lakhatást az érdeklődők számára, majd később a bérleti konstrukciót tovább fejlesztve lehetőséget biztosított a tulajdonjog megszerzésére is.

Eljárás alá vont ügyvéd elődása szerint a bejelentő így került kapcsolatba az eladóval, akivel a szerződés megkötésre került és be is költözött az ingatlanba.

(...) ügyvéd előadta, hogy a fenti szerződésekkel kapcsolatban a jogi tevékenységet eljárás alá vont ügyvéd végezte, de nem kizárólagosan és nem állandó megbízás alapján.

(...) ügyvéd állította, hogy a bejelentésben hivatkozott előszerződést is ő készítette, és azt a szerződő felek előtte írták alá (...), ahol a bejelentő részére be lett mutatva az ingatlan tulajdoni lapja, és azok a tervek és elképzelések is ismertetve lettek, amely szerint véglegesedik a projekt. Eljárás alá vont ügyvéd hangsúlyozta, hogy ekkor az előszerződés felolvasásra került. Eljárás alá vont ügyvéd tudomása szerint a bejelentő (...),- Ft vételárrészt el is utalt az eladónak.

Hivatkozott arra, hogy tervek átadása a szerződésben kötelezettségként nem szerepelt, és az előszerződés tervezetét előzetesen e-mailben valóban elküldte a bejelentőnek. Hangsúlyozta továbbá, hogy a szerződéskötés időpontjában az ingatlan nem volt végrehajtási joggal terhelve. Azt ugyanakkor elismerte, hogy a szerződésről a dátumok lemaradtak.

(...) ügyvéd előadta, hogy az ügyben külön tényvázlat nem készült, a szerződés tartalmazza a megbízást és egyben tényvázlatnak is minősül.

Álláspontja szerint nem vétett az okiratszerkesztés és ellenjegyzés szabályainak, azokat betartva járt el az ügyben.

Nyilatkozatához eljárás alá vont ügyvéd csatolta a bejelentő (...) részére írt levelét, valamint a (...) hrsz-ú ingatlan 2022. december 11. napján lekért nem hiteles, teljes tulajdoni lap másolatát.

A bejelentésében foglaltakra figyelemmel (...) és (...) bejelentésére indult eljárásokban fegyelmi biztos a 2023. január 03. napján kelt leveleivel felhívta a bejelentőket arra, hogy amennyiben a bejelentők a rendelkezésre álló okirati bizonyítékokkal szemben azt állítják, hogy az előszerződés aláírására nem az ellenjegyző ügyvéd előtt került sor, úgy a kézhez vételtől számított 8 napon belül az erre vonatkozó bizonyítékaikat a Pécsi Ügyvédi Kamara (7621 Pécs, Ferencesek u. 7/B.) részére megküldeni szíveskedjenek.

Tájékoztatta a bejelentőket arról, hogy amennyiben a fent megjelölt határidőben a bizonyítékaikat, a felhívás ellenére, nem jelölik meg, úgy a rendelkezésre álló iratok alapján kerül sor a döntésre fegyelmi eljárás kezdeményezése, vagy az előzetes vizsgálat megszüntetése tárgyában.

(...) bejelentő a részére megküldött megkeresést a postai térítvény tanúsága szerint 2023. január 06. napján átvette, azonban arra sem a részére biztosított határidőben, sem pedig azt követően, a fegyelmi eljárást kezdeményező határozat meghozataláig nem válaszolt.

(...) bejelentő részére megküldött megkeresés „nem kereste” postai jelzéssel érkezett vissza a Pécsi Ügyvédi Kamarához.

(...) felhívás nélkül az mindkét előzetes vizsgálati eljárásra hivatkozással e-mail levél formájában 2022. december 12. napján egy nyilatkozatot küldött meg a Pécsi Ügyvédi Kamara részére. (...) ezen nyilatkozatában előadta, hogy ő az (...) tulajdonosa. (...) alakított ki egy (...), melynek felújítását, kialakítását 2018-ban kezdte meg, a létesítménnyel kapcsolatos összes jogi dolgot eljárás alá vont ügyvéd közreműködésével, illetve tanácsai alapján végzett.

(...) nyilatkozatában elismerte, hogy előszerződést kötött a bejelentővel, elismerte, hogy az előszerződés „hatályának” lejártára figyelemmel a bejelentőnek jogos követelése áll fenn vele szemben. Azt ugyanakkor vitatta, hogy az előszerződést ne eljárás alá vont ügyvéd előtt írták volna alá, állítása szerint a (...) tárgyalójában került sor az aláírásra, ahol pontonként értelmezték a szerződést, amelyet (...) ügyvéd olvasott fel.

Vezető fegyelmi biztos (...) bejelentése és az előzetes vizsgálat nyomán 2023. február 01 napján kelt határozattal, míg (...) bejelentése és az előzetes vizsgálat nyomán 2023. február 02. napján kelt határozatával fegyelmi eljárást kezdeményezett eljárás alá vont ügyvéddel szemben. Álláspontja szerint (...) ügyvéd mindkét esetben megsértette az Üttv. 42. § (6) bekezdésében és az ÜESZ (6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól) 5.12. pontjában, valamint az Üttv. 1. § (3) bekezdésében foglaltakat, mert egyik esetben sem tett eleget tájékoztatási kötelezettségének, illetve a (...). és a bejelentők között olyan szerződések (étkeztetési szolgáltatásról szóló szerződés, és ingatlan működtetési szolgáltatásról szóló szerződés) megszerkesztésében is közreműködött, illetőleg azokat úgy látta el aláírásával, hogy azokon (...) bejelentés nyomán indult eljárásban a szerződések létrejötte, aláírásának időpontja feltüntetésre nem került, míg (...) bejelentése nyomán indult eljárásban az adásvételi előszerződés folyamatos oldalszámozással nem került ellátásra, azon oldalszámok egyáltalán nincsenek, az előszerződés első két oldalát csak az eladó és eljárás alá vont ügyvéd látta el a kézzel.

IV.

A Fegyelmi Tanács ezt követően a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI. 26.) MÜK szabályzat (továbbiakban: FESZ) 28.2 c) pontja alapján 2023. április 18. napján 213/2023/I. sz. határozatával a két fegyelmi eljárást egyesítette.

A Fegyelmi Tanács a fegyelmi eljárás során 2023. május 16. napján az egyesített eljárásban fegyelmi tárgyalást tartott. A tárgyaláson – szabályszerű idézés alapján – eljárás alá vont ügyvéd személyesen megjelent.

A tárgyalás során eljárás alá vont ügyvéd lényegében fenntartotta az előzetes vizsgálat során benyújtott nyilatkozataiban foglaltakat. Elismerte, hogy a rendelkezésre álló okiratokat saját maga készítette, ténybelileg elismerte fegyelmi felelősségét, azonban hivatkozott arra, hogy álláspontja szerint magatartása szándékosnak nem minősíthető, cselekményei tekintetében magatartása hanyagnak tekintendő, az elővásárlási jogok tekintetében több hivatallal egyeztetett és szóban azt a tájékoztatást kapta, hogy az (...) Hivatalon kívül nem kell az elővásárlási jogokkal kapcsolatban felhívást küldeni. Nem vitatta, hogy e körben az okiratok, melyeket egyben tényvázlatnak is tekintettek a felek, nem tartalmaz erre vonatkozó tájékoztatást, azonban hivatkozott arra, hogy szóban megadta a felek részére a szükséges tájékoztatást. Ennek ellenére a Fegyelmi Tanács indítványtételi jogaira történt tájékoztatását követően, eljárás alá vont ügyvéd további bizonyítási indítványt nem terjesztett elő.

Hivatkozott arra, hogy az előszerződéseken túli további okiratok vonatkozásában, azok szerkesztésében nem működött közre, azokat ellenjegyzéssel nem látta el, aláírása a felek kérésére került az okiratokon elhelyezésre.

Vezető fegyelmi biztos mindkét ügyben végindítványát a fegyelmi eljárást elrendelő határozata szerint fenntartotta.

Vezető fegyelmi biztos a fentiek szerint végindítványában úgy nyilatkozott, hogy eljárás alá vont ügyvéd (...) sérelmére 2 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget, (...) bejelentő sérelmére szintén 2 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el. Eljárás alá vont ügyvéd mindkét esetben megsértette az Üttv. 42. § (6) bekezdésében és az ÜESZ 5.12.

pontjában, valamint az Üttv. 1.§ (3) bekezdésében foglaltakat, mert egyik esetben sem tett eleget tájékoztatási kötelezettségének, illetve a (...) és a bejelentők között olyan szerződések (étkeztetési szolgáltatásról szóló szerződés, és ingatlan működtetési szolgáltatásról szóló szerződés) megszerkesztésében is közreműködött, illetőleg azokat úgy látta el aláírásával, hogy azokon (...) bejelentése nyomán indult eljárásban a szerződések létrejöttek, aláírásának időpontja feltüntetésre nem került, míg (...) bejelentése nyomán indult eljárásban az adásvételi előszerződés folyamatos oldalszámozással nem került ellátásra, azon oldalszámok egyáltalán nincsenek, az előszerződés első két oldalát csak az eladó és eljárás alá vont ügyvéd látta el a kézjeggyel.

V.

A Fegyelmi Tanács a rendelkezésre álló adatok, becsatolt iratok, az eljárás alá vont ügyvéd igazoló jelentése alapján a lefolytatott bizonyítás eredményeként az alábbi **tényállást** állapította meg.

A lefolytatott eljárás alapján mindkét esetben megállapítható, hogy az okirati bizonyítékokkal szemben arra vonatkozó, ezzel ellentétes egyértelmű bizonyíték, adat nem merült fel, hogy az ingatlan adásvételi előszerződést a szerződő felek ne a szerződést szerkesztő és ellenjegyző (...) ügyvéd előtt írták volna alá, így e körben további megállapításra nem volt lehetőség.

(...) bejelentő esetében a lefolytatott eljárás alapján megállapítható, hogy az előszerződés 2022. július 04. napján történt megkötésekor a (...) hrsz-ú ingatlant terhelte az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett formában, (...),- Ft és járulékai erejéig, (...) jogosult javára bejegyzett végrehajtási jog, amely az ingatlan tulajdoni lapjáról csak utóbb, az ingatlanügyi hatóság (...) számú határozata alapján került törlésre.

A Fegyelmi Tanács kiemeli, hogy az eljárás alá vont ügyvéd által tényvázlatnak is tekintendő adásvételi előszerződés még utalás szintjén sem tartalmazza az eljárás alá vont ügyvéd által előadottakat, így azt, hogy a vevők tájékoztatva lettek volna előzetesen arról, hogy a végrehajtási jog alapjául szolgáló tartozás az ingatlant a valóságban nem terheli, ugyanis azt az eladó már évekkorábban kifizette, csak a végrehajtási jog törlése maradt el. Azt sem tartalmazza az előszerződés és egyben tényvázlat, hogy a vevők maguk nyilatkoztak úgy, hogy nem kérik ennek a szerződésben való részletezését. Eljárás alá vont ügyvéd a megtartott tárgyaláson, kifejezett tájékoztatást követően sem kívánt élni e körben bizonyítási indítvánnyal. Az adásvételi előszerződés, mint teljes bizonyító erejű magánokirat pedig állításával ellentétesen, kifejezetten azt rögzíti, hogy az előszerződésben feltüntetettek meghaladóan egyéb tartozás az ingatlant nem terheli. Ilyen körülmények között pedig a bejelentő vitatásával, és a bejelentő nyilatkozatát igazoló, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt adásvételi előszerződéssel, és egyben tényvázlattal szemben eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozatának elfogadására lehetőség nem volt.

Azt lehetett megállapítani az adásvételi előszerződésből és egyben tényvázlatból, mint teljes bizonyító erejű magánokiratból, hogy eljárás alá vont ügyvéd az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, az ingatlant terhelő jelentős összegű végrehajtási jogról, annak jelentőségéről, jogkövetkezményeiről a vevőket a szerződéskötéskor nem tájékoztatta, arra nem hívta fel a figyelmüket.

(...) esetében a fentiekkel ellentétben, a szerződéskötés pontos időpontja a hiányos keltezés következtében nem volt megállapítható, annyi azonban rögzíthető, hogy az előszerződés valamikor 2021 évben jött létre. A bejelentő által hivatkozott végrehajtási jog ugyanakkor az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján 2022 évben került az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre, így a szerződéskötés időpontjában a végrehajtási jog az ingatlant még nem

terhelte, így e körben – a bejelentő hivatkozásával szemben – eljáró ügyvédet mulasztás sem terhelheti.

A vezető fegyelmi biztos indítványa alapos.

A lefolytatott eljárás alapján mindkét esetben megállapítható, hogy az adásvételi előszerződés – melyet a felek egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintettek – nem tartalmaz kimerítő tájékoztatást sem a kulturális örökség védelméről szóló törvényen, sem a természetvédelemről szóló törvényen alapuló elővásárlási jog fennállásáról, az elővásárlásra jogosultak pontos köréről, az elővásárlási jog gyakorlásának módjáról, és annak jogkövetkezményeiről sem.

A fenti tájékoztatási kötelezettség elmulasztásának amiatt kiemelkedő jelentősége van, hogy (...) bejelentő és felesége, mint vevők már az adásvételi előszerződés aláírását követő 3 napon belül kötelesek voltak a (...),- Ft összegű teljes vételárból (...),- Ft vételárrész megfizetésére, míg (...) bejelentő mint vevő már az adásvételi előszerződés aláírását követő 8 napon belül köteles volt a (...),- Ft összegű teljes vételárból (...),- Ft vételárrész megfizetésére úgy, hogy ekkor még a végleges szerződés megkötésére sem került sor, és az sem volt bizonyos a bejelentők, mint szerződéses vevők számára, hogy a végleges vevő – az elővásárlási jogra tekintettel – a vevők maguk, és nem harmadik személy lesz-e a végleges adásvételi szerződésben.

Az Üttv. 42.§ (6) bekezdése alapján az ügyvéd köteles az ügyfelet tájékoztatni a jogüggyellett kapcsolatos esetleges jogi kockázatokról.

Az ÜESZ 5.12. pontjának b) és c) alpontja értelmében a megbízott az ügyfél által előadott tényállás keretei között - az ügyfél kifejezett eltérő rendelkezése hiányában - a létrehozni kívánt jogüggyet, megtenni kívánt jognyilatkozat várható közvetlen jogkövetkezményeire, valamint a jogüggyet létrehozásával, jognyilatkozat megtételével kapcsolatban szükségessé váló közhatalmi eljárásokra vonatkozó tájékoztatással köteles ellátni az ügyfelet.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a fentiek szerinti tájékoztatási kötelezettség elmulasztásával eljárás alá vont ügyvéd megsértette az Üttv. 42. § (6) bekezdésében és az ÜESZ 5.12. pontjában foglaltakat, és ezzel egy rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el.

A lefolytatott eljárás alapján azonban a végindítvánnyal ellentétben nem volt megállapítható, és erre vonatkozó adat sem merült fel, hogy a (...) Kft. és a bejelentők között további szerződések (étkeztetési szolgáltatásról szóló szerződés, és ingatlan működtetési szolgáltatásról szóló szerződés) megszerkesztésében is közreműködött volna eljárás alá vont ügyvéd, így e körben az ellenjegyzés hiányát, fegyelmi vétség elkövetését megállapítani nem lehetett, annak pedig nem tulajdonított jelentőséget a fegyelmi tanács, hogy ezen okiratokat az eljárás alá vont ügyvéd is a felek kérésére aláírta.

Az okiratokra előírt formai hiányosságok tekintetében (...) bejelentő esetében megállapítható volt, hogy az adásvételi előszerződés a valóságtól eltérően tartalmazza a szerződő felek aláírásának helyét. Arra ugyanis sem a bejelentő, sem eljárás alá vont ügyvéd, sem pedig (...) írásbeli nyilatkozatában nem hivatkozott, hogy a szerződő felek az adásvételi előszerződést (...) írták volna alá, így ezt a tényt eljárás alá vont ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett előszerződés bizonyosan a valósággal ellentétesen tartalmazza. Egyértelműen megállapítható továbbá az is, hogy az adásvételi előszerződés nem tartalmazza sem a szerződő felek aláírásának, sem pedig az ügyvédi ellenjegyzésnek a pontos időpontját. Az előszerződés nincs folyamatos oldalszámozással sem ellátva.

Az okiratokra előírt formai hiányosságok tekintetében (...) esetében megállapítható volt, hogy az adásvételi előszerződés folyamatos oldalszámozással nem került ellátásra, azon oldalszámok egyáltalán nincsenek, az előszerződés első két oldalát csak az eladó és eljárás alá vont ügyvéd látta el a kézjeggyével.

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

Az Üttv. 43.§ (2) bekezdése alapján az ellenjegyzett okiratot – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában -

- a) több oldalból álló okirat esetén folyamatos oldalszámozással kell ellátni,
- b) papíralapú okirat esetén annak minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjeggyével kell ellátnia,
- c) a feleknek alá kell írniuk,
- d) az ellenjegyző ügyvédnek a neve, a kamarai azonosító száma, az ellenjegyzés ténye, továbbá az ellenjegyzés helye és időpontja feltüntetése mellett alá kell írnia.

Fentiek alapján megállapítható, hogy (...) esetében rögzített a valósággal ellentétes keltezési hely feltüntetésével, a szerződő felek aláírása és az ügyvédi ellenjegyzés körében annak pontos időpontja elhagyásával, a folyamatos oldalszámozás mellőzésével, míg a (...) esetében rögzített, az első két oldalon a vevők kézjeggyének hiányában, és a folyamatos oldalszámozás mellőzésével eljáró ügyvéd megsértette az Üttv. 1. § (3) bekezdésében, valamint az Üttv. 43. § (2) bekezdés a), b) és d) pontjában foglaltakat, és ezen magatartásával egy rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el.

A Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvéd magatartásait, azok egységessége és rövid időn belül, ugyanazon ingatlan tekintetében való ismétlése alapján folytatólagosnak értékelte.

A Fegyelmi Tanács nem fogadta el eljárás alá vont ügyvéd azon érvelését, hogy őt a cselekményei tekintetében szándékosság nem, csak hanyagság (gondatlanság) terhelné. A Fegyelmi Tanács álláspontja az, hogy eljárás alá vont ügyvéd magatartásának következményeit ugyan nem kívánta, azonban azokat előre látnia kellett, abba belenyugodott, bízva abban, hogy az előszerződés ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtást nem igénylő okirat, így a hiányosságok hatóságilag nem, csak a felek által történő észlelésére van lehetőség. E körben nyomatékkal hivatkozik arra a Fegyelmi Tanács, hogy az okiratok egyben tényvázlatként történő elismerése maga után vonja a teljeskörű tájékoztatás rögzítésének a követelményét is, azonban a jelen esetben a tényvázlatnak is minősített okirat a teljeskörű tájékoztatást nem tartalmazta. A teljeskörű tájékoztatás megadása, mint jogszabály által előírt kötelezettség elmulasztása pedig kizárólag szándékosan követhető el, hiszen ezen kötelezettségének fennállásáról eljárás alá vont ügyvédnek tudatában kellett lennie.

Eljárás alá vont ügyvéd a fentebb részletezett magatartásával **2 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el folytatólagosan**, mert magatartása az alábbi jogszabályi és kamarai szabályzati rendelkezéseket sérti:

Az Üttv. 1. § (3) bekezdése alapján:

„(3) Az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolni.”

Az Üttv. 43. § (2) bekezdése alapján:

„Az ellenjegyzett okiratot – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában -

- a) több oldalból álló okirat esetén folyamatos oldalszámozással kell ellátni,*
- b) papíralapú okirat esetén annak minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjeggyével kell ellátnia,*
- c) a feleknek alá kell írniuk,*
- d) az ellenjegyző ügyvédnek a neve, a kamarai azonosító száma, az ellenjegyzés ténye, továbbá az ellenjegyzés helye és időpontja feltüntetésével mellettt alá kell írnia.”*

Az Üttv. 43. § (6) bekezdés alapján:

„Az ügyvéd köteles az ügyfelet tájékoztatni a jogüggyellett kapcsolatos esetleges jogi kockázatokról”

Az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III.26.) MÜK szabályzat 5.12. b), c) pontja alapján:

„A megbízott az ügyfél által előadott tényállás keretei között - az ügyfél kifejezett eltérő rendelkezése hiányában - a létrehozni kívánt jogüggyellett, megtenni kívánt jognyilatkozat várható közvetlen jogkövetkezményeire, valamint a jogüggyellett létrehozásával, jognyilatkozat megtételével kapcsolatban szükségessé váló közhatalmi eljárásokra vonatkozó tájékoztatással köteles ellátni az ügyfelet.

Eljárás alá vont ügyvéddel szemben enyhítő körülményként értékelte Fegyelmi Tanács azt, hogy eljárás alá vont ügyvéd – ügyvédi tevékenysége során - még nem állt fegyelmi büntetés hatálya alatt, súlyosbító körülmény nem volt megállapítható.

Fegyelmi Tanács fenti körülmények mérlegelésével, az általa kiszabott büntetést tartotta a fegyelmi vétséggel arányban állónak.

Eljárás alá vont ügyvéd az ügyvédi hivatásrend alapvető szabályait sértette meg, mely szabályszegést Fegyelmi Tanács álláspontja szerint csak szándékosan lehet elkövetni.

Jelen határozat az Üttv. 114. §, 107. § a) pontjának, a 116/A. § rendelkezéseiben, a FESZ 42.2. pontján, a jogkövetkezmény tekintetében az Üttv. 108. § b) pontján alapul.

Fegyelmi Tanács felhívja eljárás alá vont ügyvéd figyelmét az Üttv. 22. § (1) bekezdés g) pontjában és a 149. § (1) bekezdés b) pontjában, valamint a (6) bekezdésben 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 fent kifejtettek tekintetével döntött az eljárás költségeinek viseléséről a FESZ 40.2. a) pontja alapján. A határozat elleni jogorvoslati lehetőség az Üttv. 135. § rendelkezéseiben alapul.

Pécs, 2023. május hó 16.

Záradék: A döntés 2023.06.21. napján emelkedett jogerőre.