

Szegedi Regionális Fegyelmi Bizottság
elsőfokú Fegyelmi Tanácsa

Ügyszám: RFSZ-7/2023/15.

Tárgy: Adásvétellel kapcsolatban felkészületlenség, nem kellő előkészítés

A Szegedi Regionális Fegyelmi Bizottság elsőfokú Fegyelmi Tanácsa. Dr.
szegedi ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a 2023. június hó 23.
napján megtartott tárgyaláson -zárt ülésen meghozta és szóban kihirdette - az alábbi

FEGYELMI HATÁROZATOT.

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy

**Dr. eljárás alá vont ügyvéd, nem követett el fegyelmi vétséget, ezért
az ellene indult a fegyelmi eljárást megszünteti.**

Az eljárás során felmerült költséget a Szegedi Ügyvédi Kamara viseli.

Ezen határozat ellen az eljárás alá vont személy, valamint a fegyelmi biztos a
kézhezvételétől számított tizenöt napon belül a másodfokú fegyelmi tanácshoz
indokolással ellátott fellebbezést nyújthat be, melyet az elsőfokú regionális fegyelmi
bizottság útján kell előterjeszteni a <https://epapir.gov.hu/> szolgáltatáson keresztül
úgy, hogy a „CÍMZETT” mezőben annak a regionális fegyelmi bizottsághoz tartozó
területi ügyvédi kamaráját kell kiválasztani, ahol a fegyelmi eljárást kezdeményezték
A fellebbezést „Egyéb fegyelmi tárgyú ügyek » ügylípus megjelöléssel terjesztheti
elő. A benyújtáshoz részletes segítséget talál a [https://www.mük.hu/fegyelmi-
ugyseged](https://www.mük.hu/fegyelmi-ugyseged) oldalon.

I n d o k o l á s

I.

Az eljárás alá vont ügyvéd az 1996. április 15-től 1999. február 28-ig terjedő
ügyvédjelölti időt követően 1999.április 1. napjával lajstromszám alatt nyert
felvételt a Szegedi Ügyvédi Kamarába.

.....
.....

II.

2022. szeptember 19-én és bejelentést dr. László ügyvéddel
szemben. A bejelentés tartalma alapján a bejelentők, mint vevők 2022. április 13.
napján adásvételi szerződést kötöttek, mely okiratot dr. ügyvéd szerkesztette
és jegyzete ellen. A megjelölt ügyvéddel a bejelentők az ingatlanközvetítőn keresztül
kerültek kapcsolatba. A bejelentés szerint az ügyintéző ügyvéd felkészületlen volt, a
szerződéskötés nem volt megfelelően előkészítve.

Kifogásolták, hogy eljáró ügyvéddel a szerződés megkötése előtt nem volt
lehetőségük kapcsolatba lépni. Az ügyvéd nem vett fel tényvizlatot. Az eladók jogi

képviselője javasolta, hogy a vevők mondjanak le a kellékszavatossági jogukról, és az „értékarányosságról”, amellyel szemben kifogást az eljárás alá vont ügyvéd nem emelt, úgy nyilatkozott, hogy „nyugodtan mondjanak le a szavatossági jogról, mert ha gond van a házzal, akkor majd perelhetnek. A megvásárolt háznál utóbb súlyos hibák derültek ki, ám a bejelentők szerint az okiratszerkesztő ügyvéd által szerkesztett szerződés hibái miatt nem tudnak az eladókkal szemben igényt érvényesíteni. A bejelentők az őket ért kárt 3-5 millió forintra teszik.

Hiányolták továbbá, hogy nem kaptak a megfizetett munkájáról számlát és az ügyvédi iroda szűkösségét és kiszolgáltatásuk hiányát is kritizálták.

A bejelentés alapján 2022. október 19. napján indult előzetes vizsgálat eredményeként a 2023. május 10. napján kelt határozattal dr. Dobozy Réka fegyelmi biztos fegyelmi eljárást kezdeményezett, mert felmerült annak gyanúja, hogy az eljárás alá vont ügyvéd megsértette az Üttv.42.§ (4) és (6) bekezdését azzal, hogy okiratszerkesztés során esetlegesen nem úgy járt el, hogy az ügyfelek kinyilvánított akarata az érdekeiknek megfelelő legyen, és nem feltétlenül tájékoztatta az ügyfeleket a jogügylettel kapcsolatos esetleges jogi kockázatokról.

III.

A Fegyelmi Tanács a rendelkezésre álló okiratok, továbbá a 2023. június 23. napján megtartott tárgyaláson meghallgatott bejelentők, tanúk és az eljárás alá vont ügyvéd előadása alapján az alábbi tényállást állapítja meg.

..... és bejelentők – a ingatlanközvetítő közreműködésével - az általuk kiválasztott, Szeged..... utca 12. számú házas ingatlan megvásárlása mellett döntve elfogadták dr. okiratszerkesztői ügyvéd közreműködését és ennek megfelelően 2022. április 13. napján adásvételi szerződés megkötése végett felkeresték irodájában. Az ingatlanközvetítőn és a szerződő feleken túl az eladók felkérésére jelen volt dr. ügyvéd, akivel már megelőzően - e-mail útján - előzetes szerződéstervezet egyeztetés történt. Az eladók részéről rendelkezésre állt az ingatlan energia tanúsítványa és az ingatlan statikai állapotáról készült korábbi szakvélemény, továbbá az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan tulajdonos társaival az ingatlan megosztásáról szóló megállapodás is.

A vevők a kialakult vételárat részben pénzügyi lakásvásárlási kölcsön, és CSOK felhasználásával kívánták kiegyenlíteni. Az előkészített szerződés a kedvező banki bírálat érdekében így részletesen kitért valamennyi fontos körülményre, többek közt az épület műszaki állapotára is.

A felek közt vitára adott okot, és ez lényegesen meghosszabbította a szerződéskötés szokásos időtartamát, hogy az eladók jogi tanácsadója kezdeményezésére a szövegében már többször egyeztetett szerződésből, annak a vételár feltűnő értékaránytalansága címén megtámadására, ill. az ingatlan használt állapotára vonatkozó kellékszavatosság jogát kizárása belekerüljön.

A vevők nem voltak tisztában ezen jogi fogalmak magyarázatával, és meglátásuk szerint az eljárás alá vont ügyvéd nem kellő hangsúllyal vett részt érdekükben a szerződés végső tartalmának meghatározásában.

Tekintve, hogy beteg gyermekük fejlesztése érdekében mindenképp szegedi ingatlanba kellett költözniük, és idő hiányában nem láttak reményt újabb ingatlan

felkutatására, így kimerülve a hosszas vitából, aláírták a joglemondásukat is magába foglaló szerződést.

Annak ellenére, hogy a szerződéskötést megelőzően többször megtekintették az ingatlant, a beköltözést követően szembesültek a megvásárolt háznál a talajmozgásból adódó súlyos kijavításra szoruló repedési hibákkal, amit a szerződési igény kizárás miatt nem tudnak az eladókkal szemben igényt érvényesíteni.

IV.

A bejelentés tartalma szerint az eljárás alá vont ügyvéd magatartásával sértette az Üttv. 42.§(4) bek foglaltakat, mert az okirat szerkesztés során nem úgy járt el, mint ami az ügyfél kinyilvánított akarat volt, ill. Az Üttv. 42.§ (6) bek. szerinti előírást, miszerint az ügyvéd kötelessége az ügyfelek tájékoztatása az jogüggyellett kapcsolatos esetleges jogi kockázatról. Az eljárás alá vont ügyvéd felhívásra megfelelő módon igazoló jelentést tett. Több alkalommal iratokat csatolt.

A megtartott fegyelmi tárgyaláson az eljárás alá vont ügyvéd nem ismerte el mulasztását. Előadta, hogy soha sem járt az ingatlanban, a szerződéskötéskor a rendelkezésére álló papírokból dolgozott. Az ügyben rendelkezésre állt az ingatlanról egy statikus szakértői vélemény, amit emlékei szerint e-mailben is elküldött a vevők részére, de ezt most már nem tudja bizonyítani a tárhelyben történt törlés miatt.

A szerződéskötés napján az egyik eladó átnyújtotta az energetikai tanúsítványt és a statikus szakértői véleményt az eladók részére. A szakvélemény 4. vagy 5. oldalán van néhány sor a repedésekről. Ezt a vevők ott a 4 óra alatt áttanulmányozták, arra bőven volt idejük.

Ez egy bonyolult és részletes szerződés volt, miután a bejelentők CSOK-ot is igényeltek. Ő azért az egy mondatért van ott, mert a szavatossági igény ki lett zárva azzal egyetértve, hogy a szavatosság kizárása nem egy szokványos dolog és azzal is egyetértett hogy ez az eladóknak jó, de az eladók jogi képviselője dr. részletesen kifejtette, hogy használt lakásnál ő így szokta csinálni

A szavatossági megtámadási joggal kapcsolatban kb. 40 percet egyeztettek. Elmondta a feleknek, hogy ha és amennyiben ezt aláírják, akkor bármilyen rejtett vagy egyéb más hiba van, akkor gyakorlatilag a szavatossági igényeiket nem fogják tudni érvényesíteni a bíróságon, mert ki lett zárva. Amikor kérdezték, hogy akkor mit csináljanak, közölte velük hogy álljanak fel, menjenek haza és ne kössék meg a szerződést. Ekkor mondták neki, hogy gyakorlatilag ők kényszerhelyzetben vannak a kisgyerekek miatt. Eljárás alá vont nem beszélte rá őket semmire, éppen azt ajánlotta fel, hogy ne legyen szerződés. A vevőknek az is probléma volt, hogy az eladóknak ott volt az ügyvédje.

Tájékoztatam őket, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd teljesen más pozícióban van, mint az eladók ügyvédje, mert az okiratszerkesztésből eredő feladatai miatt mind a vevők, mind pedig az eladók vonatkozásában eljár. A kifogásolt számlát az idő elhúzóds és technikai okok miatt másnap tudta kiállítani, de ezt a tárgyaláson csatolta. (sorszám: BSZ/00280, kelt. 2022. 04. 14.).

A vezető fegyelmi biztos a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként végindítványában a fegyelmi eljárás megszüntetését kérte, mert nem látta igazoltnak a fegyelmi vétség elkövetését.

A fegyelmi tárgyaláson tanúként meghallgatott

dr. ügyvéd elmondta, hogy sokáig tartott az egyeztetés, vita is volt a felek között, többek között a szavatosság kizárásának következményeiről is. Tanú is hallotta, hogy az eljárás alá vont ügyvéd külön tájékoztatta a vevőket a szavatosság kizárásának lehetséges következményeiről, még ő is beszélt a szavatosságról a feleknek, így mindent hallottak.

..... ingatlanközvetítő vallomása szerint az ügyfelei nem szegediek és a kislánynak egy speciális intézmény miatt Szegedre kellett költözniük. Felvette a kapcsolatot a Koszorú utcai ház tulajdonosával, aki elmondta, hogy még nincs eladva az ingatlan. Ekkor mondta, hogy van valami probléma a házzal, egy repedés, de erről van szakvéleményük. Ő ezt elmondta a bejelentőknek, sőt a helyszíni megtekintéskor a tulajdonos mutatott egy repedést, de el is mondta, hogy erről van szakvélemény. A szerződéskötés során az eljárás alá vont ügyvéd tájékoztatta a feleket, a vevőket a kellékszavatosságról, illetve annak lemondásának következményeiről. Kifejezetten e körül ment a vita és ezért is tartott ilyen sokáig a szerződéskötés. Elhangzott, hogy így ne írják alá a szerződést és inkább keressenek másik **ingatlant**.

..... és **S.....** bejelentők személyes előadásukban változatlanul fenntartották az írásbeli bejelentésükben megfogalmazottakat.

Fegyelmi biztos végindítványa: A fegyelmi eljárás megszüntetésére irányul.

A fegyelmi eljárásban objektívnek és kívülről tanúnak minősülő dr. ügyvéd úr, mind pedig az ingatlanközvetítő elmondta, hogy a szerződéskötéskor a felek megfelelő tájékoztatást kaptak az eljárás alá vont ügyvédtől, de maguknak a bejelentők meghallgatásából is kiderül az, hogy egy hosszas vita tárgya volt a kellékszavatosság és az ezzel kapcsolatos okirati rendelkezés, így szükségképpen tudniuk kellett ezen jogintézmény jelentőségéről. A tanúvallomásokra figyelemmel nem merült fel fegyelmi vétség az eljárás alá vont ügyvéddel szemben, ezért a fegyelmi eljárás megszüntetését indítványozta.

Az eljárás alá vont ügyvéd végfelfelzólalásában kérte az eljárás megszüntetését a fegyelmi biztos álláspontjával megegyezően.

V.

A fegyelmi biztos módosított indítványa alapos.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Üttv.) 107. § *Fegyelmi vétséget követ el az ügyvédi tevékenységet gyakorló, szüneteltető vagy az ügyvédi tevékenység felfüggesztése alatt álló kamarai tag vagy nyilvántartásba vett természetes személy, ha*

a) 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 kötelességet szándékosan vagy gondatlanságból megszegi,.

A bejelentés tárgyává tett magatartás megítélése

*Az **Üttv.42.§(4)** bekezdésén alapszik Az okiratszerkesztés során az ügyvéd úgy jár el, hogy az ügyfél kinyilvánított akarata - az Alaptörvény, a jogszabályok, az Európai Unió kötelező*

erővel bíró jogi aktusainak keretei között - az ügyfél érdekeinek megfelelő, továbbá joghatás kiváltására alkalmas legyen.

*Továbbá az **Üttv42.§ (6)** bekezdésén alapszik, miszerint*

Az ügyvéd köteles az ügyfelet tájékoztatni a jogügylettel kapcsolatos esetleges jogi kockázatokról.

A Fegyelmi Tanács a csatolt iratok és nyilatkozatok alapján nem találta bizonyítottanak, hogy az eljárás alá vont ügyvéd ezeket a szabályokat megsértette volna.

VI.

Tekintettel arra, hogy az eljárás alá vont ügyvéd terhére szándékos vagy gondatlan szabályszegés nem állapítható meg, ezért a fegyelmi tanács az Üttv. 131. § (3) bekezdés b) pontja alapján –figyelemmel a FESZ 22.2. pontjában foglaltakra:

A fegyelmi tanács tárgyaláson kívül hozott határozattal is megszüntetheti az eljárást, ha rendelkezésre álló adatokból egyértelműen megállapítható, hogy az előzetes vizsgálat, illetve a fegyelmi eljárás elrendelésének a feltételei nem álltak fenn -az eljárást megszüntette.

A Tanács a 33 § (2) bekezdés g.) pontja alapján rendelkezett a költség viseléséről.

A fegyelmi tanács határozata elleni fellebbezési jog az Üttv. 135. §-án alapszik.

Kelt Szegeden, 2023.június 23. napján

Dr. Papp Erika
a Fegyelmi Tanács tagja

Dr. Volford Erzsébet
a Fegyelmi Tanács elnöke

Dr. Szatmári Zsolt
a Fegyelmi Tanács
delegált tagja

JÖGERŐS: 2023. 08. 06.