

**Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: **2023. F. 170/9.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban 2023. július 21. napján tárgyalás tartása nélkül meghozta az alábbi fegyelmi

h a t á r o z a t o t :

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy [...] eljárás alá vont ügyvéd **nem követett el fegyelmi vétséget**, ezért a fegyelmi eljárást

m e g s z ü n t e t i .

Az eljárás során felmerült költséget a Budapesti Ügyvédi Kamara viseli.

I n d o k o l á s

A bejelentés és az előzetes vizsgálat:

A bejelentő, mint a [...] Végrehajtó Iroda végrehajtó jelöltje a végrehajtási eljárás akadályozását és az eljárás alá vont ügyvéd végrehajtási eljárásban szerzett elégtelen és hiányos tapasztalatát kifogásolva tett bejelentést az eljárás alá vont ügyvéddel szemben.

A vezető fegyelmi biztos az előzetes vizsgálatot elrendelte, egyben felhívta az eljárás alá vont ügyvéd figyelmét arra, hogy a vizsgálat lefolytatásához szükséges releváns iratait 8 napon belül köteles, az észrevételeit pedig jogosult a kamarának megküldeni.

Az eljárás alá vont ügyvéd részletes védekezést terjesztett elő és iratokat csatolt.

A bejelentő újabb iratot csatolt, amelyet a fegyelmi biztos észrevételezésre megküldött az eljárás alá vont ügyvédek és felhívta arra, hogy az ügyre vonatkozó iratait – amennyiben korábban nem kerültek csatolásra – 8 napon belül küldje meg.

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezést terjesztett elő, azonban az iratában feltüntetett mellékleteket nem csatolta.

A fegyelmi biztos felhívta az eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy a korábbi beadványának a mellékleteit csatolja be, valamint a folyamatban lévő eljárásokkal kapcsolatosan egyéb nyilatkozattételre is felhívta, mely felhívásra az eljárás alá vont ügyvéd további iratokat csatolt és vitatta fegyelmi felelősségét.

A fegyelmi biztos a bejelentőtől tájékoztatást kért a tárgybeli végrehajtási eljárás állásáról, valamint felhívta, hogy jelölje meg, hogy az eljárás alá vont ügyvéddel szemben az ÜESZ mely pontja alapján kéri a fegyelmi vétséget megvalósító magatartás megállapítását. A bejelentő iratokat csatolt, majd a megjelölte az eljárás alá vont ügyvéd által megsértett etikai szabályokat.

A fegyelmi biztos felhívta az eljárás alá vont ügyvédet, hogy 3 napon belül csatolja a végrehajtási eljárásra megbízójával megkötött megbízási szerződést, mivel annak csatolása elmaradt.

A fegyelmi biztos a hivatalból indult előzetes vizsgálati eljárás eredményeként fegyelmi eljárást kezdeményezett, melyről az eljárás alá vont ügyvédet, valamint a bejelentőt is tájékoztatta. A fegyelmi biztos a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában az eljárás alá vont ügyvéd terhére róttá, hogy joghatás kiváltására alkalmatlan adásvételi szerződést készített és nem csatolta a végrehajtási eljárásra vonatkozó ügyvédi megbízását, ezzel 2 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el.

Az eljárás alá vont ügyvéd csatolta a 2022. március 2-án kelt végrehajtási eljárásokra is kiterjedő megbízási szerződését.

A megállapított tényállás:

Az eljárás alá vont ügyvéd a 2020. március 2-án kelt megbízási szerződés keretében ellátta B.E. képviselőt a [...] Bank Zrt. ellen a bíróság előtt indult devizaügyben, valamint a főügyhöz tartozó végrehajtásokkal kapcsolatos eljárásokban.

B.E. kizárólagos tulajdonát képezte a [...] szám alatti „lakás” ingatlan. Az ingatlant számos teher terhelte, köztük a végrehajtást kérő [...] Bank Zrt-t megillető jelzálogjog 37.418 CHF és járulékai, önálló zálogjog 7.660.000 Ft és járulékai, végrehajtási jog 7.447.558 Ft és járulékai erejéig, B.L. javára bejegyzett vételi jog 2018. 12. 31-ig, valamint árverés kitűzése a bejelentő végrehajtó irodája árverési hirdetménye alapján, vételi ajánlattétel időtartama: 2020. 02.22-től 2020. 04. 22. 08:00-ig.

B.E. 2014. február 28-án B.L. javára 2018. december 31-ig vételi jogot alapított, amely okiratot Dr. X.Y. ügyvéd készítette és ellenjegyezte, a vételi jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. A jogosult 2018. december 30-án gyakorolta a vételi jogát, amelyet az eljárás alá vont ügyvéd 2022. augusztus 30-án bejelentett a végrehajtónak azzal, hogy a jogosult 2022. július 11. napján a tulajdonjoga megállapítása iránt pert indított, kérte a végrehajtás felfüggesztését, amelyre nem került sor.

A végrehajtást a közjegyző [...] számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el. B.E. (adós) a közjegyzői záradék törlése iránt terjesztett elő kérelmet, amelyet a közjegyző végzésével elutasított, az elutasító végzés ellen az adós fellebbezéssel élt. A törvényszék, mint másodfokú bíróság a 2023. július 5. napján kelt végzésével a közjegyző végzését megváltoztatta és a közjegyző által 2018. február 12. napján kiállított végrehajtási záradékot törölte.

A Végrehajtó Iroda 2019. január 10-én közölte az ingatlan becsértékét, lakottan 14.700.000 Ft-ban, míg beköltözhetően 21.000.000 Ft-ban került meghatározásra, amely ellen az adós nem terjesztett elő kifogást.

Az adós 2022. július 5. napján meghatalmazta az eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy a bejelentő Végrehajtói Iroda előtt a [...] Bank Zrt. által indított eljárásban és annak valamennyi jogorvoslati szakában a teljes körű jogi képviseletét lássa el.

Az eljárás alá vont ügyvéd – az adós képviseletében – 2022. július 5. napján végrehajtási kifogást terjesztett elő a bejelentő Végrehajtó Iroda ingatlan árverési hirdetményével szemben és kérte, hogy az illetékes bíróság az árverési hirdetményt semmisítse meg, mivel a Vht. 140. § (8) és 305. § (3) bekezdése alapján a becsérték megállapításától eltelt 3 év és a bíróságnak a kialakult joggyakorlat alapján lehetősége van a becsérték módosítására, a minimum becsértéket 39.900.000 Ft összegben kérte meghatározni, a 3 évvel korábbi 21.000.000 Ft becsértékkal szemben.

A bíróság 2022. szeptember 08-án kelt végzésével a végrehajtási kifogást elutasította, amely ellen 2022. szeptember 28-án az eljárás alá vont ügyvéd – megbízója képviseletében – fellebbezést terjesztett elő. A törvényszék, mint másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság végzését 2023. január 10-én helybenhagyta.

2022. augusztus 10-én az adós megjelent a végrehajtó irodájában, ahol tájékoztatást kapott arról, hogy az árverési jegyzőkönyv aláírásának tervezett időpontja 2022. 08.11. 10:30. Akkor azt a - más ügyekben is szokásos - tájékoztatást kapta, hogy amennyiben az adós gyorsan el tudja adni (ki tudja fizetni a követeléseket), akkor az árverést érvénytelenítik.

Az árverési hirdetmény alapján a végrehajtó eredményes végrehajtási árverést folytatott le, ennek eredményeként ingatlanárverési jegyzőkönyv 2022. augusztus 11-én 10:46-kor került aláírásra, amely tartalmazta, hogy az árverési vevő a 21.000.000 Ft teljes vételárat már megfizette.

2022. augusztus 23. napján az eljárás alá vont ügyvéd adásvételi szerződést készített és ellenjegyzett az adós, mint eladó és Sz.D.J. vevő között a végrehajtás tárgyát képező ingatlanra 42.000.000 Ft vételár ellenében. Az eljárás alá vont ügyvéd a szerződő feleket a JÜB keretrendszeren keresztül azonosította, valamint az ingatlan tulajdoni lapját lekérte, amelyen a fent megjelölt terhek, a végrehajtási jog és az árverés kitűzése láthatóak voltak.

A függőben tartással megkötött adásvételi szerződésben és az ugyanakkor kelt megbízási szerződésben is az eljárás alá vont ügyvéd igen részletesen tájékoztatta a feleket az ügylet összes kockázatáról (a terhekről, arról, hogy a tartozások összege eltérhet a tulajdoni lapon feltüntetettektől, arról, hogy az árverés megtörténte komoly kockázatot jelent az adásvételi szerződés teljesítésére, további terhek is kerülhetnek a tulajdoni lapra, bemutatta a felek részére a Végrehajtó Iroda által közzétett és az árverés eredményességét megállapító végzéseket, tájékoztatta a feleket arról is, hogy amennyiben a végrehajtó iroda nem állítja le az árverést, úgy az ingatlan tulajdonjogát az árverési vevő szerzi meg).

A felek a tájékoztatások kifejezett ismeretében úgy nyilatkoztak, hogy meg kívánják kötni az adásvételi szerződést.

A vevő vállalta, hogy az első vételár részlet 30.000.000.-Ft összegét az ingatlan tehermentesítésére fordítja, majd a 12.000.000 Ft második vételár részletet a vevő tulajdonjogának jogerős bejegyzését követő 8 napon belül vállalta a vevő megfizetni.

2022. október 20-án a bejelentő - tapasztalva a fenti szerződés ingatlan-nyilvántartási széljegyzését - a 254. sorszámú jegyzőkönyvben felszólította az adóst 500.000 Ft rendbírság kilátásba helyezése mellett, hogy a végrehajtást akadályozó magatartását fejezze be, az adós és az okiratszerkesztő ügyvéd magatartását a jegyzőkönyvben foglaltak alapján rosszhiszeműnek minősítette, valamint közölte az eljárás alá vont ügyvéddel, hogy amennyiben el kívánja kerülni azt, hogy az Ügyvédi Kamara Etikai Bizottsága vizsgálja az eljárását, úgy közreműködési szándékáról értesítse a végrehajtó irodát.

2022. október 26-án az eljárás alá vont ügyvéd tájékoztatta a végrehajtó irodát, hogy rosszhiszeműség nem vezette sem a feleket, sem őt, pusztán akkor sikerült olyan vevőt találni, aki vállalta a vételár megfizetését. A feleket tájékoztatta a bejelentő felszólításáról, érdemi intézkedésüket kérve.

A bejelentő a 2022. október 28-i keltű 258. sorszámú iratában többek között tájékoztatta az eljárás alá vont ügyvédet, hogy nem fogadja el a 2022. október 26-i válaszát, mivel az eljárás alá vont ügyvéd 2,5 éve látja el a jogi képviseletet az ügyben és az ingatlanárverési jegyzőkönyv aláírása után korrekt módon eljáró ügyvéd nem adja a nevét „kreált” dokumentumhoz. Amennyiben a szerződés visszavonására vonatkozó dokumentumot 2022. november 4. napjáig nem csatolja, úgy a felek a 254. számú jegyzőkönyvben foglalt következményekkel (rendbírság kiszabása, kamarai panasztétel) számoljanak.

Az eljárás alá vont ügyvéd a 2022. november 7-én felvett tényvázlata tanúsága szerint tájékoztatta az adóst – eladót – a bejelentő 254. és 258. sorszámú átiratairól, amelyeket át is adott a részére. Az eladó vállalta, hogy 2022. november 23-án 9,00 óra alkalmas a részére a vevővel együtt arra, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatos iratokat aláírják. Azonban az eladó minden igyekezete ellenére a vevő többszöri időpontra sem ment el az ügyvédi irodába.

A bejelentő 2022. november 7-én kelt 262. sorszámú iratában kérte a bíróságot, hogy az adóst 500.000 Ft rendbírsággal sújtsa a végrehajtás akadályozása miatt. A bíróság 2022. december 14-én kelt végzésével az adóst 500.000 Ft rendbírsággal sújtotta, amely ellen az eljárás alá vont ügyvéd - megbízója képviseletében - fellebbezést terjesztett elő. A törvényszék, mint másodfokú bíróság a 2023. április 6. napján kelt végzésével ez elsőfokú bíróság rendbírságát kiszabó végzését helybenhagyta.

2023. március 27-én a Földhivatali Főosztály Sz.D.J. tulajdonjog bejegyzési kérelmét elutasította, majd 2023. április 26-án az árverési vevő S. Kft. tulajdonjogát 1/1 hányadban bejegyezte az ingatlanra.

A fegyelmi tanács elnöke az ügy tárgyaláson kívüli elbírálását kezdeményezte, erről az eljárás alá volt ügyvédet és a bejelentőt tájékoztatta, egyben felhívta az eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy a korábban már megküldött fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban foglaltakra, valamint a fegyelmi biztos végindítványára a kézhezvételtől számított 15 napon belül tegye meg az észrevételeit.

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:

Az eljárás alá vont ügyvéd a felhívást átvette és a 2023. június 26-án kelt beadványában a fegyelmi felelősségét vitatta, közvetítői eljárás lefolytatását kérte, iratcsatolási késedelmét kimentette, előadta, hogy a feleket teljes körűen és részletesen tájékoztatta, amint megkapta a végrehajtótól az átiratot, az eladót azonnal behívta a helyzet reparálása érdekében, azonban a vevő nem jelent meg, a vételárat nem fizette ki. Vitatta azt is, hogy az eladóra kiszabott rendbírság az ő magatartásának a következménye lenne, álláspontja szerint minden tevékenysége az ügyfele érdekeit szolgálta. Az árverési vevőt kár nem érte. Vitatta a fegyelmi felelősségét, bizonyítási indítványt terjesztett elő, így kérte az eladó és a vevő, valamint a kolléganője tanúkenti meghallgatását. Az eljárás alá vont ügyvéd 2023. július 20-i beadványa mellékleteként csatolta a törvényszék, mint másodfokú bíróság közjegyző által kiállított végrehajtási záradék törlését tartalmazó végzését.

Továbbra is kérte az eljárás megszüntetését, kiemelve, hogy mindenkor az ügyfele érdekében járt el, amelyet a csatolt végzés is alátámaszt, valamint az adásvételi szerződés a végrehajtó tájékoztatása szerint akkor még megköthető volt és a szerződési feltételek mindkét fél érdekeit biztosították. A függőben tartás az eladót védte, a vevő pedig kötelezettségvállalása ellenére nem jelent meg és nem is fizetett.

A fegyelmi biztos végindítványa:

A fegyelmi biztos a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában, majd a módosított végindítványában kifejtett álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd tudatában volt annak, hogy a végrehajtás eredményes volt és nem is lett volna lehetőség az árverés megállítására akkor sem, ha a vevő valamennyi teher jogosultját kifizeti, így joghatás kiváltására alkalmatlan okiratot készített, és ezzel megsértette az Üttv. 1. § (3) bekezdését és a 42. § (4) bekezdését és az Etikai szabályzat 2.4. pontjában foglaltakat, mellyel 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el, mindezek alapján középértékhez közeli pénzbírság kiszabását kérte.

A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:

A fegyelmi biztos indítványa alaptalan.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 1. § (1) Az ügyvédi hivatás - jogi szakértelemmel, törvényes eszközökkel és módon, a közhatalmi szervektől függetlenül - az ügyfél jogai és jogos érdekei érvényesítésének, kötelezettségei teljesítésének elősegítésére, az ellenérdekű felek közötti jogvita - lehetőség szerinti - megegyezéssel történő lezárására irányuló tevékenység, amely tevékenység magában foglalja az igazságszolgáltatásban való közreműködést.

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

42. § (4) 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.

Az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat (ÜESZ) 2.4. Az ügyvédi tevékenység gyakorlója nem tanúsíthat olyan magatartást, mely ellentétes az ügyfél jogos érdekével.

A jelen eljárásban azt vizsgálta a fegyelmi tanács, hogy az eljárás alá vont ügyvéd tudatában volt-e annak, hogy az általa készített okirat joghatás kiváltására alkalmatlan. A fegyelmi tanács álláspontja az, hogy 2022. augusztus 23. napján nem lehetett megállapítani azt, hogy az aznap aláírt adásvételi szerződés joghatás kiváltására alkalmatlan.

A jelen ügyben érintett végrehajtási eljárásban a végrehajtás alapját képező okiratra kiállított végrehajtási záradék törlésére irányuló jogorvoslati eljárásban 2022. augusztus 23-án jogerős döntés még nem született, sőt a 2023. július 5-én meghozott végzésével a másodfokú bíróság a közjegyző végzését megváltoztatva a végrehajtási záradékot törölte, amely a lefolytatott végrehajtási cselekményekre kihatással lehet.

Emellett megállapítható az is, hogy a Végrehajtó Iroda árverési hirdetményével szembeni – annak a megsemmisítésére és a becsérték módosítására irányuló – végrehajtási kifogás az adásvételi szerződés aláírásakor még szintén nem volt elbírálva és ennek eredményes kimenetele a végrehajtási cselekmény – ideértve az árverést is – megsemmisítését eredményezi, amennyiben a végrehajtási cselekményt a bíróság konstitutív hatályú határozattal megsemmisíti.

A fentiek alapján az eljárás alá vont ügyvéd joggal bízhatott abban, hogy akár a végrehajtási záradék törlésére vonatkozó jogorvoslat, vagy a végrehajtási kifogásának eredményessége esetén az általa készített adásvételi szerződés a joghatás kiváltására alkalmas lehet.

A fegyelmi tanács álláspontja szerint tehát önmagában az nem minősül fegyelmi vétségnek, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az ingatlan-árverés lezárását **követően** készített adásvételi szerződést a tárgyi ingatlanra, hiszen az adásvételi szerződés aláírásakor két olyan, adós által kezdeményezett eljárás is folyamatban volt, amelyek sikere esetén az adásvételi szerződés joghatás kiváltására lehet alkalmas.

Az ügyletben rejlő jelentős kockázatokról az eljárás alá vont ügyvéd igen részletesen tájékoztatta a szerződő feleket az adásvételi szerződésben, valamint a megbízási szerződésben is, a felek tehát ismerték az ingatlan jogi helyzetét és a kioktatás ismeretében kötötték meg a szerződést.

Nem értelmezhető a 254. sorszámú jegyzőkönyv azon része, amelyben a végrehajtó rosszhiszeműnek minősíti a jogi képviselőt, és kamarai eljárást helyez kilátásba, tekintettel arra, hogy a Vht. pontosan meghatározza azokat a jogszerűen alkalmazható jogkövetkezményeket, amelyeket az arra rendelt jogi fórumon a végrehajtó igénybe vehet, ha kifogásolhatónak tartja a felek, vagy a jogi képviselő eljárását. A fegyelmi tanács szükségtelennek tartotta az eljárás alá vont ügyvéd által kért tanúk meghallgatását, figyelemmel arra, hogy a tényállás a csatolt iratokból teljes körűen megállapítható volt.

Az Üttv. 107. § a) pontja értelmében fegyelmi vétséget követ el az ügyvéd, 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 a rendelkezésére álló iratok alapján lefolytatott bizonyítási eljárás alapján a fegyelmi biztos által előterjesztett indítványt nem találta alaposnak, megállapította, hogy az eljárás alá vont ügyvéd nem követett el fegyelmi vétséget, mert az eljárás alá vont ügyvéd magatartása nem meríti ki az Üttv. 107. § a) pontjában foglaltakat, így a fegyelmi vétség elkövetésének a megállapítását mellőzte. Ezért az Üttv. 131. § (3) bek. b) pontja alapján – figyelemmel a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI. 26.) MÜK Szabályzat (FESZ) 22.2. pontjában foglaltakra – a fegyelmi eljárást fegyelmi vétség hiányában megszüntette.

Az Üttv. 127. § (1) bekezdése egyszerű megítélésű ügyben lehetőséget ad a fegyelmi határozat tárgyalás tartása nélküli meghozatalára, a FESZ 22.1. pontja értelmében pedig a fegyelmi ügy tárgyalás tartása nélküli elbírálása akkor indokolt, ha a fegyelmi vétség egyértelmű, a rendelkezésre álló adatokból további bizonyítás felvétele nélkül megállapítható a fegyelmi felelősség. Értelemszerűen alkalmazható ez arra az esetre is, ha nem kerül sor fegyelmi felelősség megállapítására. Ezen rendelkezésekre figyelemmel a fegyelmi tanács a határozatát tárgyalás tartása nélkül meg tudta hozni.

A fegyelmi tanács a költségekről a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI.26.) MÜK Szabályzat 40.6. pontja szerint határozott.

A Fegyelmi Tanács határozata 2023. szeptember 5. napján jogerős.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2023. F. 170.)