

Tárgy:

Okiratszerkesztéssel kapcsolatos szabályok megsértése (Etikai Szabályzat 2.2. és 5.12. pontját, az Üttv. 1. § (3), 44. § (1) bek. a) és c) pont, és 41. § (4) bekezdés)

Letétkezeléssel kapcsolatos szabályok megsértése (Letéti Szabályzat 2.3 pontja, az Üttv. 51. § (1) bek, 49. § (1) és (2) bekezdés)

Ügyfél-azonosítási kötelezettség elmulasztása (Üttv. 32. § (7) bekezdés)

Megbízási díjjal kapcsolatos elszámolás elmulasztása (Etikai Szabályzat 6.5. pontja)

Iratcsatolás elmulasztása (Etikai Szabályzat 12.3. pontja)

**MAGYAR ÜGYVÉDI KAMARA
ORSZÁGOS FEGYELMI BIZOTTSÁG
MÁSODFOKÚ FEGYELMI TANÁCSA**

FF/055/2023.

A Magyar Ügyvédi Kamara országos fegyelmi bizottságának másodfokú fegyelmi tanácsa, **dr. (...)** ügyvéd fegyelmi ügyében a Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság fegyelmi tanácsának 2023. 03. 27. napján 2022.F.211/16. sz. alatt hozott határozata ellen az Eljárás alá vont ügyvéd részéről bejelentett fellebbezés folytán **2023. december 14.** napján tartott tárgyalásán a következő

határozatot

hozta:

A Magyar Ügyvédi Kamara országos fegyelmi bizottságának másodfokú fegyelmi tanácsa a Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság fegyelmi tanácsának **2022.F.211/16.** sz. határozatát **helybenhagyja.**

Kötelezi eljárás alá vont ügyvédet, hogy a másodfokú határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül fizessen meg a Budapesti Ügyvédi Kamara pénztárába 50.000.-Ft, azaz Ötvenezer forint másodfokú átalányköltséget.

A másodfokú fegyelmi eljárás átalányköltségét a Budapesti Ügyvédi Kamara jogerős és végrehajtható fegyelmi határozatban a költségek megfizetésére előírt határidő leteltét követő tizenöt napon belül átutalja a Magyar Ügyvédi Kamara részére.

A határozat jogerős.

A másodfokú határozatot az eljárás alá vont ügyvéd, és az országos fegyelmi főbiztos közigazgatási perben támadhatja meg. A keresetlevelet a másodfokú határozat kézbesítéstől számított 30 napon belül a közigazgatási perekre irányadó szabályok szerint kell az **országos fegyelmi bizottság** ellen – az **elektronikus kapcsolattartás** szabályai szerint - előterjeszteni. A perre a **Fővárosi Törvényszék kizárólagosan** illetékes.

Indokolás:

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság fegyelmi tanácsa 2022.F.211/16. (2022.V.57.) szám alatt határozatot hozott eljárás alá vont ügyvéddel szemben és megállapította, hogy eljárás alá volt ügyvéd 5 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el, melynek során megsértette az alábbi normákat:

- Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv.) 1. §, (3), 32. § (1), 41.§ (4), 44. § (1), 49. § (1) és (2), 51. § (1) bekezdését
- Az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat (továbbiakban: Etikai Szabályzat) 2.2., 5.12., 6.5., 12.3. pontjai szerinti rendelkezéseket,
- A letét- és pénzkezelés, valamint a letétnyilvántartás részletes szabályairól szóló 7/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat (továbbiakban: Letéti Szabályzat) 2.3. pontját.

Ezért az elsőfokú fegyelmi tanács eljárás alá vont ügyvéddel szemben 600.000 Ft (hatszázezer forint) pénzbírságot szabott ki, valamint a fegyelmi tanács kötelezte, hogy 30 napon belül fizessen meg 80.000,- Ft (nyolcvanezer forint) eljárási átalány költséget.

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa a lefolytatott bizonyítási eljárás és az eljárás anyagává tett okirati bizonyítékok alapján az alábbi tényállást állapította meg.

Bejelentő és az eljárás alá vont ügyvéd között megbízási szerződés jött létre 2020. november 1. napján. A megbízási szerződés szerint a bejelentő (...) eladótól megvásárolja a budapesti ingatlan-nyilvántartásban (..) hrsz. alatt felvett, természetben (...) ajtószám alatti lakás megnevezésű ingatlant. A megbízási szerződés szerint a felek előzetesen tárgyaltak, és megállapodtak a vételárban, a fizetési feltételekben és a birtokba adásban, erre vonatkozóan a megbízás konkrétumot nem tartalmaz. A megbízási szerződésben ügyvédi munkadíjként 225.000.-Ft szerepel, amelyet ÁFA nem terhel, továbbá költségként a tulajdoni lap költsége. Ezen összegeket az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg köteles a megbízó megfizetni.

Az eljárás alá vont ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett adásvételi szerződést a felek 2020. november 1. napján írták alá. Az ingatlan vételárát a felek 15.000.000.-Ft-ban határozták meg. A fizetésre vonatkozó további rendelkezések szerint a szerződés aláírásával egyidejűleg a vevő megfizetett az eladónak 6.000.000.-Ft-ot készpénzben foglaló jogcímén, és további 7.000.000.-Ft-ot bankhitelből fog kiegyenlíteni. A szerződés fizetési határidőt és finanszírozó bankot nem tartalmazott. Nem rendelkezett a szerződés a vételárból hiányzó 2.000.000.-Ft fizetéséről sem. A szerződés nem rendelkezett a birtokba adás időpontjáról, csak annyiban, hogy az a teljes vételár kifizetését követően történik.

Az eladó a szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezte az eljárás alá vont ügyvédnél a „tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot (törlési engedélyt)”, amelyet az ügyvéd a teljes vételár kifizetését és az ingatlan birtokba adását követően jogosult kiadni, illetve a földhivatalhoz benyújtani. Egyéb feltételt a szerződés nem tartalmaz, nem utal arra sem, hogy külön íven szövegezett letéti szerződésben rögzítik az okirat kiadási feltételeit. Ugyanakkor létrejött a felek között 2020. november 1-jén az okirati letéti szerződés, amely a szerződés szerint teljesítési letét. A letéti szerződés szerint a tulajdonjogról lemondó nyilatkozat addig marad letétben a letéteményesnél, amíg a teljes vételár kifizetése meg nem történik. A letéti szerződés tartalmazza, hogy az eladó 2021. február 28-ig nem vonhatja vissza a letétet. Egyéb feltételt a letéti szerződés nem határoz meg. A letéti szerződés és az adásvételi szerződés e vonatkozásban eltérnek.

A felek 2021. március 18-án felbontották a 2020. november 1-jén kötött adásvételi szerződést, amely a földhivatalhoz benyújtásra került. A szerződést felbontó okirat semmilyen rendelkezést nem tartalmaz akár elszámolásra, akár új szerződésre nézve.

Ugyancsak 2020. november 1-jén létrejött a felek között 2.000.000.-Ft letétbe helyezéséről szóló letéti szerződés. A letéti szerződés az adásvételi szerződés 2./b. pontjára utal, mint jogalapra, azonban az adásvételi szerződésnek nincs 2/b. pontja. A letét kifizetésére az ingatlan birtokba adásakor és együttes feltételként az oda bejelentett személyek kijelentkezésekor kerülhet sor. Rendelkezés történt arra, hogy a letevő 2021. november 1. napjáig nem jogosult a letét visszavonására, de amennyiben az eladó 2021. november 1-ig nem adja át az ingatlant, akkor a letét a vevőnek visszafizetendő. Az adásvételi szerződés nem tartalmaz a felek közötti erre vonatkozó megállapodást.

A felek között ugyancsak 2020. november 1-jén létrejött egy bérleti szerződés, amelyet határozott időre, 2021. október 31-ig kötöttek azzal, hogy a bérlet tartama további egy évre meghosszabbítható. A bérleti szerződés és a letéti szerződés nincs összhangban.

A 2020. novemberi szerződések aláírása előtt az ügyfél-azonosítási kötelezettségnek az eljárás alá vont ügyvéd nem tett eleget. Ugyancsak nem tett eleget az eljárás alá vont ügyvéd a letéti szerződés Budapesti Ügyvédi Kamarához történő bejelentési kötelezettségének.

A bejelentő hitelügyintézője, a GV Hitelközpont 2021. február 12-én küldte meg eljárás alá vont ügyvédnek a vevő hitelkérelmének engedélyezéséről szóló dokumentumot, amelyet a (...) Bank állított ki, valamint felhívta a figyelmet arra, hogy az adásvételi szerződést fel kell bontani és új szerződést készíteni, mivel az eredeti szerződés nem felel meg a banki előírásoknak. Az ügyintéző továbbá tájékoztatta eljárás alá vont ügyvédet, hogy milyen további dokumentumokra és cselekményekre lesz szükség, valamint a bank részletes tájékoztatását megküldte a szerződés tartalmával kapcsolatos elvárásokról.

2021. február 26-án létrejött a felek között egy adásvételi szerződés, okirati letéti szerződés és pénz letéti szerződés. Egyik szerződés sem utal arra, hogy a felek között 2020. november 1-jén létrejöttek a szerződések, és a 2021. február 26-i szerződések valójában azok módosítása. Az adásvételi szerződésben feltüntetésre került a vételár részeként a 2.000.000.-Ft azzal, hogy ezt a vevő az ingatlan birtokba adásakor fizeti meg az eladónak. Az adásvételi szerződés nem tartalmazza, hogy a vevő ezt korábban már letétbe helyezte az eljárás alá vont ügyvédnél. Rendelkezett a szerződés a tulajdonjog bejegyzési eljárás függőben tartásáról. A szerződésben megnevezett bank, mint részbeni finanszírozó a Takarékbank. A fizetési határidőt a szerződés 2021. április 20-ában jelölte meg. A Takarékbank szerződéssel kapcsolatos elvárásait tartalmazó tájékoztató nem került csatolásra. A letéti szerződések annyiban kerültek módosításra, hogy a letevő 2021. április 20-ig nem jogosult a letét visszavonására. A pénzletétet tartalmazó szerződés bejelentése a Kamarába ekkor sem történt meg.

Az eljárás alá vont ügyvéd 2021. február 24-én tett eleget ügyfél-azonosítási kötelezettségének.

2021. április 13-án a felek módosították a 2021. február 26-án kelt adásvételi szerződést. A módosításban foglaltak szerint az adásvételi szerződés 3. pontját akként módosították, hogy a 2.000.000.-Ft hátralékos vételár terhére az eladónak 1.500.000.-Ft vételár előleg jogcímén kifizetésre került. Módosításra került a banki ügyintézés elhúzódása miatt a teljesítési határidő 2021. május 10. napjára.

2021. május 28-án eljárás alá vont ügyvéd a bejelentőtől átvett 1.500.000.-Ft-ot a tárgyi ingatlan vételár előlegének jogcímén azzal, hogy az az eladónak fizetendő ki, amennyiben az újabb szerződésmódosítást aláírja.

2021. május 31-én ismételten szerződésmódosításra került sor, amelyben a felek a bankkölcsönből teljesítendő vételár hátralék megfizetésének határidejét 2021. június 30. napjában határozták meg. A módosítás nem rendelkezett az eladónak fizetendő 1.500.000.-Ft-ról. 2021. május 31-én eljárás alá vont ügyvéd kifizetett az eladó részére átvételi elismervény ellenében 500.000.-Ft-ot, majd 2021. június 2-án 1.000.000.-Ft-ot kártérítés jogcímén. 2021. júniusban eljárás alá vont ügyvéd készített egy szerződés módosítást, amely szerint a vételáron felül az eladónak a vevő kifizet 1.000.000.-Ft-ot kártérítés jogcímén, azonban a módosítást a felek nem írták alá.

2021. július 9-én kelt határozatával a földhivatal a bejelentő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

2021. október 24-én a bejelentő felhívta az eljárás alá vont ügyvédet az általa átvett összegekkel való elszámolásra. Az eljárás alá vont ügyvéd válaszában tájékoztatta a bejelentőt, hogy többlet munkadíjat érvényesít a szerződésmódosítások miatt, továbbá (X) és (Y) megjelöléssel további összeg beszámítását jelezte, a bérleti szerződés elkészítésének munkadíját meghatározta, költség jogcímén nevesítés nélkül megjelölt egy összeget és hivatkozott arra, hogy a bejelentő által átadott 4.300 EUR átváltási ára miatt kár érte. A 2023. március 27-én tartott fegyelmi tárgyaláson az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozott, miszerint a letéti összeget a bejelentő EUR-ban teljesítette, 4.300 EUR-t adott át. Az okiratokban kizárólag forintban nevesített összegek szerepelnek. A bejelentő az eljárás alá vont ügyvéd „elszámolását” nem fogadta el és kérte az 1.000.000.-Ft részére történő visszafizetését.

Az eljárás alá vont ügyvéd az ügyre vonatkozó iratokat hiányosan csatolta.

Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács az alábbi fegyelmi vétségek elkövetését állapította meg.

a./ Okiratszerkesztéssel kapcsolatos szabályok megsértése

Eljárás alá vont ügyvéd nem tett eleget az ellenjegyzés szabályainak, a tájékoztatási kötelezettségének és a letéti szerződés tartalmával kapcsolatos elvárásoknak, ezzel megsértette az Etikai Szabályzat 2.2. és 5.12. pontját, az Üttv. 1. § (3), 44. § (1) és 41. § (4) bekezdését, ezzel 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el.

b./ Letétkezeléssel kapcsolatos szabályok megsértése

Eljárás alá vont ügyvéd az általa kezelt letétet nem jelentette be a Budapesti Ügyvédi Kamarának és nem fizette be letéti számlára, súlyosan vétett a letétkezelés szabályai ellen, ezzel megsértette a Letéti Szabályzat 2.3 pontját, az Üttv. 51. § (1), 49. § (1) és (2) bekezdését, amellyel 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el.

c./ Ügyfél-azonosítási kötelezettség elmulasztása

Azzal, hogy eljárás alá vont ügyvéd elmulasztotta 2020. november 1-je előtt az ügyfél-azonosítási kötelezettségét, megsértette az Üttv. 32. § (1) bekezdésében foglaltakat, ezzel 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el.

d./ Megbízási díjjal kapcsolatos elszámolás elmulasztása

Tekintettel arra, hogy eljárás alá vont ügyvéd elszámolása nem felel meg a szabályszerűség követelményének, az e-mail-ben küldöttek nem részletesek, nem tartalmazzák a bevételt, az eljárás alá

vont ügyvéd a pontos elszámolás tényét nem tudta bizonyítani, így megsértette az Etikai Szabályzat 6.5. pontját, ezzel további 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget valósított meg.

e./ Iratszatolás elmulasztása

Azzal, hogy eljárás alá vont ügyvéd nem tett eleget teljes körűen a fegyelmi eljárás során az iratszatolási kötelezettségének, megsértette az Etikai Szabályzat 12.3. pontját, ezzel további 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget valósított meg.

Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács a fentiek szerinti részletes tényállást állapította meg és rögzítette, hogy eljárás alá volt ügyvéd 5 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el, melynek során megsértette a fent hivatkozott rendelkezéseket.

A büntetés mértékének megállapításakor az Elsőfokú Fegyelmi Tanács súlyosító körülményként értékelte, hogy eljárás alá vont ügyvéd az ügyben nem járt el gondosan, az elvárt körültekintéssel, továbbá az ügyben tartott két érdemi tárgyaláson sem látta be a szerződések körüli anomáliát. Közepes súllyal értékelte súlyosító körülményként az Elsőfokú Fegyelmi Tanács eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi előéletét.

A büntetés mértékének megállapításánál enyhítő körülményt az Elsőfokú Fegyelmi Tanács nem értékelt. Eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi felelősségét a tájékoztatási kötelezettség és a letét bejelentési kötelezettség tekintetében ténybelileg elismerte ugyan, azonban felelősségét érintően nem tett elismerő nyilatkozatot.

A fegyelmi vétséget megállapító határozat ellen törvényes határidőben az eljárás alá vont ügyvéd fellebbezéssel élt.

Fellebbezésében előadta, hogy a bejelentő releváns tényeket hallgatott el a bizottság előtt és számos nyilatkozata a bejelentő felelősségének az elhárítására irányult. A tanács elmulasztotta a tényállás teljeskörű feltárását azzal, hogy Fehér Tímeát tanúként nem hallgatta meg, bár ő is hangsúlyozza, hogy az elsőfokú eljárásban valóban nem tartotta szükségesnek a nevezett személy meghallgatását, azonban a határozat ismeretében ez a lépés szükséges lett volna.

Előadta, hogy a bejelentő a fegyelmi tanács kérdésére ellentmondó nyilatkozatokat tett, s nyilatkozata alapján tisztában volt a foglalo jogi természetével is. Valótlan az a kijelentés a bejelentőtől, hogy a hitelt időben elindította. Nyilatkozik, hogy tartotta a kapcsolatot a hitelügyintézővel, azonban a megbeszélések időpontjában még nem volt bank, amely a bejelentőt hitelképesnek találta volna. A bejelentő és mostohaanyja egymással ellentmondó állításai önmagában is felveti azt a kérdést, hogy mit akartak elérni, valamint az érintettek szavahihetősége is megkérdőjelezhető.

Álláspontja szerint bejelentő át kívánja hárítani felelősséget gyakorlatilag mindenkire. A fegyelmi biztos „vádírata” lényegesen túlterjeszkedett a bejelentő semmitmondó valótlan nyilatkozatain, figyelmen kívül hagyta azt, hogy a tulajdonjog bejegyzése megtörtént. Számos mulasztás kizárólag a bejelentő nyilatkozataira volt visszavezethető, aki tisztában volt minden általa félvállalt kötelezettségével, semmilyen szakmai kifogást nem támasztott eljárás alá vont ügyvéd munkájával szemben, utólag tette meg a bejelentését, nyilván azért, hogy a munkadíjat ne kelljen kifizetnie. A fegyelmi bizottság nem vizsgálta a megbízási szerződést, amely rögzítette az elvállalt feladatot. Az általa elvállalt feladat a bejelentő tulajdonjogának bejegyzését célzó adásvételi szerződés szerkesztése és az eljárásban az ügyfél képviselője. Ezt a feladatát teljesítette, tehát a „nem úgy járt el, ahogyan elvárható

lett volna” kijelentés értelmezhetetlen. Előadja, hogy a 2020. november 1. napján megkötött adásvételi szerződést követően a bejelentő nem tájékoztatta a banki hitel kapcsán, hogy melyik bank fogja a hitelt folyósítani, sem arról, hogy milyen összegben. Eljárás alá vont ügyvéd 3 hónappal később kapott csak tájékoztatást egy hitelügyintézőtől, hogy a banki hitelajánlat 2021. január 28-án lejárt. Ekkor nyilvánvalóvá vált a bejelentő szerződésszegése, a lejárt ajánlat után ismét le kellett folytatni a banki hitelbírálatot. Ezt a tényt a határozat nem értékelte a bejelentő terhére.

Az elsőfokú fegyelmi tanács indokolásával ellentétben a szerződés meghatározta a fizetési határidőt 2021. február 28. napjában és ez volt a birtokbaadás időpontja. A finanszírozó bank a szerződés aláírásakor nem volt ismert, ennek okán a szerződés nem tartalmazhatta a bank megnevezését. Utóbb megállapítást nyert, hogy nem folyamodott hitelért egyetlen bankhoz sem a bejelentő. A határozat indokolása ennek ellenére okiratszerkesztési hibának tünteti fel azt a tényt, amelyért kizárólag a bejelentő tartozik felelősséggel, e körben tehát az indokolás téves.

Előadta, hogy az indokolás téves a tekintetben is, hogy a vételárból hiányzó 2 000 000 Ft kifizetése miből történt meg. Álláspontja szerint az adásvételi szerződés és a letéti szerződés egységben értelmezhető, letéti szerződés utalt az adásvételi szerződésre. Az indokolás ezzel szemben külön-külön értelmezte az okiratokat azzal a céllal, hogy fegyelmi vétséget találjon. A letéti szerződésben szereplő 2. b) pontra való utalás valóban téves, valóságban 2. pontról van szó. Mindez adminisztratív elírás, fegyelmi felelősséget nem vonhat maga után. Megalapozatlan a két szerződés közötti eltérésre utaló indokolás, mivel az adásvételi szerződés 8. és a letéti szerződés 2. pontja rögzíti, hogy a törlési engedély letétbe kerül és a vételár teljes megfizetése, valamint a birtokbaadás megtörténte után kerül beadásra a földhivatalba. A 2021. február 28-ig tartó letét és az adásvételi szerződés 3. pontja szerinti fizetési kötelezettség szintén összhangban van egymással. Álláspontja szerint a két dokumentum közötti eltérés nem áll fenn. A 2021. március 18-án, a 2020. november 1-jén kötött szerződést megszüntető szerződésre azért volt szükség, mert a hitelügyintéző február 12-én küldte meg a tájékoztatást és ekkor közölték, hogy az eredeti szerződést fel kell bontani. Elmondja, hogy a szerződést azért szüntették meg, mert a széljegyet törölni kellett a földhivatalnál, mivel a tulajdoni lapon nem szerepelhet bejegyzés a banki jelzálogjogot megelőző sorrendben.

Téves a határozat indokolása a finanszírozó bank tekintetében, nem a Takarékbank finanszírozta a vevőt, az csak az eladó bankszámláját vezető pénzügyintézet volt. A 2 000 000 Ft rögzítése a letéti szerződésben megtörtént, álláspontja szerint irreleváns, hogy az összeg korábban kifizetésre került vagy sem.

Nyilatkozik arról, hogy 2021. február 26-án eleget tett az ügyfélazonosítási kötelezettségének, megjegyezve, hogy személyi okiratok fénymásolatai korábban csatolásra kerültek.

Álláspontja szerint az a megállapítás, hogy úgy kötött új adásvételi szerződéseket, hogy a korábbiak megszüntetésére nem került sor ellentétben áll azzal, hogy egyértelműen szerződésfelbontó okirat készült. Ezen kívül azon megállapítás is téves, hogy újabb letéti szerződés nem készült, előadja, hogy a fegyelmi biztos észrevételével ellentétesen készült új letéti szerződés.

Álláspontja szerint az átvett összegek kapcsán valótlán az a megállapítás, hogy nem tudott elszámolni, a valóságban minden egyes összeggel elszámolt és nem tett egymással ellentétes nyilatkozatokat.

Érthetetlen az a megállapítás, hogy nem tisztázott az, hogy az 1 000 000 Ft-ot milyen jogcímen vette át. Álláspontja szerint a fegyelmi tanács nem vette figyelembe, hogy ezt az összeget letét jogcímen vette át, a beszámítás kapcsán pedig hivatkozott az Üttv. 31. §-ra.

Előadta, hogy az ÜESZ 2.2. pontját nem sértette meg, a rábízott ügyet felkészülten látta el, eredményesen végezte el a feladatot a bejelentő számtalan mulasztása ellenére. Üttv. 1. § (3) bekezdésére hivatkozás véleménye szerint szintén megalapozatlan, a határozat nem tartalmaz megalapozott jogszabálysértést. Az Üttv. 44. § (1) bekezdése kapcsán előadta, hogy a személyi iratokat ellenőrizte, a JÜB rendszeres azonosítást csak később, az új adásvételi szerződést megelőzően végezte el. Az ÜESZ 5.12. pontja kapcsán előadta, hogy a tájékoztatási kötelezettségének eleget tett, mind a foglaló, mind a szerződésszegés jogkövetkezményei tekintetében.

Utalt arra, hogy a bejelentő kapcsán nem ő adta a tájékoztatást, hanem valaki más. Álláspontja szerint a tényállás akkor megfelelő, ha a tájékoztató személyét a fegyelmi tanács megállapítja.

Az Üttv. 41. § (4) bekezdése kapcsán álláspontja szerint az, hogy a felek aláírták a szerződéseket és módosításokat, önmagában bizonyítják azt, hogy tudomásul vették a szükséges lépéseket. Álláspontja szerint az adásvételi szerződés 3. pontja „legkésőbb 2021. február 28-ig fizetési kötelezettséget vállalt a vevő”

Az, hogy a 2021. április 13. napján kelt szerződés nem utal a letétre álláspontja szerint nem tekinthető jogszerűtlennek. Mindenki számára egyértelmű volt, hogy az 1.500.000 Ft kizárólag letétként volt teljesíthető. Ellenkező esetben a vevőnek további 2.000.000 Ft összegű vételárfizetési kötelezettsége lett volna. Előadja, hogy az euróban megfizetett letéti összeg az ügyfélnek nem okozott bizonytalanságot, saját magát hozta hátrányos helyzetbe. Foglaló mértéke kapcsán a bejelentő nyilatkozott, hogy eladónak volt szüksége a pénzre, mert elárverezték volna a házat. Megjegyzi, hogy a szóvivő is tisztában volt a foglaló jogi fogalmával, megjegyzi, hogy az anyagilag nehéz helyzetben lévő eladóról tudták, hogy a foglalót nem lesz módja visszaadni.

Elismeri a letétkezelési szabályzatok megszegését és nyilatkozik arról, hogy ezeket a jövőben elkerüli. Véleménye szerint az ügyfélazonosítás szabályait részben sértette meg, de nyilatkozik, hogy ezen kötelezettségének a jövőben teljes mértékben eleget fog tenni.

A büntetés mértékét jelentősen eltúlzottnak tartja, kéri enyhébb büntetés kiszabását.

Az Országos Vezető Fegyelmi Főbiztos észrevételében jelezte, hogy az ügyvéd számos szakmai hibát követett el, de mindenképpen a javára írandó, hogy végül a tulajdonjog bejegyzése megtörtént. Az eljárás alá vont furcsán viszonyul a hibáihoz, csak azt látja be, hogy volt némi gond, amely miatt a jogügyletet többször visszadobták, ugyanakkor a jogsértéseket kizárólag a bejelentőnek nyújtott felhasználható muníciónak tekinti. Egyes tényállási elemeket kreáltak minősít. Ehhez képest az ügyvédi munkadíj összegét meg kellett volna állapítani a megbízási szerződésben, a munkadíj és a letét összegét egymástól el kellett volna különíteni, meg kellett volna határozni a kifizetési és elszámolási feltételeket. Több megbízási esetén több megbízási szerződést kell kötni írásban. Ha a letétben lévő összeg terhére kíván munkadíjat elszámolni az ügyvéd, ennek is megvan a módja, de le kell dokumentálni előre. Az eljárás alá vont nem érti azt, hogy miért kellett volna a letétként kezelt 2 000 000 Ft-ot vételárként a szerződésben feltüntetni, ehelyett az adásvételi szerződés és a letéti szerződés egységes értelmezését várja el. Természetesként kezeli, hogy a felek úgy kívánnak szerződni, hogy a hitelt nyújtó bank nincsen meghatározva. Szerinte evidencia, hogy az új szerződés kötése a régi szerződés felbontását is jelenti.

Az Országos Vezető Fegyelmi Főbiztos Álláspontja szerint nem indokolt a határozat hatályon kívül helyezése, a tényállás felderítése megfelelő mértékig megtörtént, ezért helybenhagyásra tesz indítványt és kéri az eljárás alá vont ügyvéd másodfokú eljárás költségeinek viselésére való kötelezését.

A Magyar Ügyvédi Kamara Másodfokú Fegyelmi Tanácsa 2023. december 14. napján az ügyben tárgyalást tartott, melyen az eljárás alá vont ügyvéd megjelent.

Eljárás alá vont ügyvéd előadta, hogy a fellebbezést fenntartja. Kijelentette a hiányzó banki feltételekkel kapcsolatban, hogy amíg nem ismert a bank, addig nem tud okiratot szerkeszteni. Az sem egy okíratszerkesztési vagy ellenjegyzési probléma, hogy a novemberi szerződés megszüntetésre került. Az új szerződéskor már elvégezte a felek JÜB ellenőrzését, de sajnos a letétbejelentési kötelezettségének nem tett eleget. Egyéb szakmai hibát nem vétett.

A tájékoztatási kötelezettségének is eleget tett. Kijelenti, hogy nem sértett meg jogszabályokat. Azt hiányolta az elsőfokú eljárásban, hogy jött egy bejelentés, ami nem attól a személytől származik, aki bejelentést aláírta. Olyan kifejezéseket használt, aminek semmiféle nyoma nincs a leírt dokumentumokban. Azt gondolja, hogy a fellebbezésében tételesen cáfolta az állításokat. Méltánytalannak tartja az elsőfokú döntést és az álláspontja szerint a döntés az Üttv. és Etikai Szabályzatba is ütközik.

Eljárás alá vont ügyvéd kijelentette, hogy az elsőfokú jegyzőkönyv 3. oldalán az utolsó bekezdésben rögzített iratokat csatolta az eljárásban, mást nem, mert figyelembe vette a bejelentő által csatolt iratokat is.

Elismerte, hogy 2.000.000 Ft összeget vett át 2020. november 01. napján letétként, míg 2021. május 28. napján 1.500.000 Ft összeget vételárelőlegként vett át. Ezekből az összegekből 2.000.000 Ft kifizetésre került és a nála lévő pénzből, 1.500.000 Ft összegből kívánta elszámolni (X) és (Y)-nal kapcsolatos más ügyben a munkadíjat. Kijelenti, hogy a nála lévő 1.000.000 Ft-ból 470.200 Ft, ami még visszajár a bejelentőnek, de azt sem adta még vissza. A számszakilag hiányzó 500.000,- Ft szerinte visszaadásra került a bejelentőnek, de erről nincs okirati bizonyítéka.

Eljárás alá vont ügyvéd közölte, hogy amikor a 2021. február 26. napján az első szerződés módosítás történt, már ismertek voltak a banki feltételek, de ekkor nem került megszüntetésre a 2020. november 01. napján kötött szerződés. Annak a szerződésnek a megszüntetésére 2021. március 18. napján került sor. Ekkor talán meg kellett volna szüntetni az alapszerződést is. Két érvényes szerződés volt, de a banki feltételekben volt eltérés. A márciusi szerződés módosításra a széljegyek törlése miatt került sor.

A másodfokon eljáró fegyelmi tanács az egész ügyet áttekintette, az összes iratot ismertette. A határidőben fellebbezés miatt érdemben kellett állást foglalni az ügyben, figyelembe véve az Országos Fegyelmi Főbiztos és az Eljárás alá vont ügyvéd észrevételeit.

Az előterjesztett fellebbezés nem alapos.

Lényegében egyetértett a Másodfokú Fegyelmi Tanács az Elsőfokú Fegyelmi Tanács által megállapított tényállással és az abból levont jogi következtetéssel.

Azonban az Elsőfokú Fegyelmi Tanács által megállapított tényállást a Másodfokú Fegyelmi Tanács az alábbiak szerint pontosítja:

Az elsőfokú határozat 12. oldalán két esetben kerül megjelölésre, hogy az eljárás alá vont ügyvéd „2021. november 1-jén, vagy azt megelőzően” nem tett eleget az ügyfél-azonosítási kötelezettségének. Ez nyilvánvaló elírás. Helyesen: 2020. november 1-jén vagy azt megelőzően nem tett eleget eljárás alá vont ügyvéd az ügyfél-azonosítási kötelezettségének.

Az elsőfokú határozat 6. oldal 2. bekezdésében két esetben tévesen került megjelölésre, hogy a bejelentő a Takarékbanktól igényelt kölcsönt. Helyesen: A bejelentő az (...) Bank Hungary Zrt. banktól igényelt kölcsönt.

Azonban az Elsőfokú Fegyelmi Tanács által megállapított jogi következtéseket a Másodfokú Fegyelmi Tanács az alábbiak szerint egészíti ki és pontosítja:

Az okiratszerkesztéssel kapcsolatos szabályok megsértésével összefüggésben az elsőfokú határozat megállapítja az Üttv. 44. § (1) bekezdésének megsértését. Azonban a határozat tartalmából is kitűnik, hogy az első fokú tanács sem a teljes bekezdés valamennyi pontjának, csak az a) és a c) pontjának a megszegését állapítja meg. A Másodfokú Fegyelmi Tanács az okiratszerkesztéssel kapcsolatos szabályok megszegésével kapcsolatban megállapítja, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az Üttv. 44. § (1) bekezdés a) és c) pontjába foglalt rendelkezéseket szegte meg.

Az ügyfél-azonosítási kötelezettség megszegésével kapcsolatban a Másodfokú Fegyelmi Tanács a tényállásnak megfelelően a jogi következtetést azzal egészíti ki, hogy a cselekménnyel az eljárás alá vont ügyvéd megszegte az Üttv. 32. § (7) bekezdésében foglaltakat.

A megállapított tényállás alapján az ügyfél-azonosítási kötelezettség kötelező volt tekintettel arra, hogy az ügyben keletkezett és ellenjegyzett okirat közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgált. Az Üttv. 32. § (7) bekezdése mondja ki azt, hogy ilyen esetben az ügyfél-azonosítás nem mellőzhető („azonosítja” szó kijelentő módban található a törvényben). Tehát az azonosítási kötelezettség elmulasztásával az eljárás alá vont ügyvéd konkrétan ezen normát sértette meg.

A Másodfokú Fegyelmi Tanács nem fogadta el eljárás alá vont ügyvéd azon védekezését, miszerint a fegyelmi eljárás akadályát képezné az, hogy nem a bejelentő írta személyesen a panaszbeadványt és abban nem a bejelentő konkrét gondolatai fogalmazódnak meg, ő csak aláírta.

A fegyelmi eljárásról szóló 20/2018 (XI. 26.) MŰK szabályzat (továbbiakban: Fegyelmi szabályzat) alapján a fegyelmi eljárás bejelentésre induló eljárás, azonban az 1.3. pont alapján a bejelentés visszavonása az előzetes vizsgálat elrendelését, lefolytatását, valamint a fegyelmi eljárás kezdeményezését és lefolytatását nem akadályozza. Ezen rendelkezésből következik, hogy amennyiben a bejelentés a formai követelményeknek megfelel (13.1. pont), úgy a bejelentéssel összefüggő eljárások a bejelentő egyéb nyilatkozatai nélkül (illetve azok ellenére is) lefolytatásra kerülnek. Ebből a szempontból pedig nem bír relevanciával az, hogy a panaszos beadványát ki fogalmazta meg, annak tartalmát az eljárásban vizsgálni szükséges.

Az okiratszerkesztéssel összefüggésben a Másodfokú Fegyelmi Tanács kiemeli, hogy az okiratnak tartalmaznia kell a vételár teljes összegének pontos meghatározását a fizetési ütemezéssel és fizetési részletek teljesítési határidejével. Az eljárás alá vont ügyvéd által 2020. november 1. napján szerkesztett adásvételi okirat ezeknek a követelményeknek nem felelt meg, hiszen vételárként 15.000.000,- Ft került megjelölésre, a szerződés aláírásakor vevő megfizetett 6.000.000,- Ft összeget, míg 7.000.000,- Ft összeget később, bankkölcsönből fizet meg. Ennek alapján számszakilag sem egyezik a teljes vételár a vételár-részletek összegével.

Szintén hangsúlyozza a Másodfokú Fegyelmi Tanács, hogy a 2020. november 1. napján kelt adásvételi szerződés és a 2021. február 26. napján kelt adásvételi szerződés ugyanazon tárgyban keletkezett, emiatt szükségszerűen rendelkezni kellett volna arról, hogy mi lesz a 2020. november 1. napján kelt szerződés sorsa. Vagy ezt a novemberi szerződést kellett volna februárban módosítani, vagy a novemberi

szereződést fel kellett volna bontani a februári szerződés megkötése előtt (vagy legalább azzal egyidejűleg).

Az eljárás alá vont ügyvéd azon nyilatkozatára, miszerint a bejelentő nem szolgáltatott megfelelő időben adatot és az ő mulasztására vezethetők vissza a panaszbeadványban szereplő problémák a Másodfokú Fegyelmi Tanács rámutat, hogy teljesen irreleváns az, hogy a bejelentő mulasztása miatt kell-e módosítani a szerződést. Az ügyfél mulasztása és hibája nem mentesíti az ügyvédet az alól, hogy a jogszabályoknak megfelelően készítsen el valamennyi szerződéses okiratot és nem jogosítja fel az ügyvédet, hogy ne a szabályzatoknak megfelelően számoljon el.

A büntetékiszabási szempontok körében a Másodfokú Fegyelmi Tanács egyetértett az elsőfokú határozatban foglaltakkal.

A kifejtettek alapján a Másodfokú Fegyelmi Tanács az elsőfokú fegyelmi határozatot az Fegyelmi Eljárási Szabályzat 35.2. pontja alapján a fellebbezési kérelem kereti között bírálta felül, és az Üttv. 138. § (1) bekezdés c) pontja alapján hagyta helyben.

A másodfokú eljárásban felmerült költség az Üttv. 142.§ (2) bekezdés és a Fegyelmi Eljárási Szabályzat 40.2. c), valamint a 40.9 pontjain alapul.

A másodfokú határozat ellen a közigazgatási perekre vonatkozó szabályoknak megfelelő perindítás lehetőségét az Üttv. 139. § (1) bekezdése biztosítja. (...)

Budapest, 2023. december 14.

4. sz. Fegyelmi Tanács

A határozat 2023.12.14. napján jogerős és 2024.03.04. napján végrehajtható.