

Pest Megyei Ügyvédi Kamara Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa
1132 Budapest, Visegrádi utca 3. II/1.,
1363 Budapest, Pf. 6.

Ügyszám: F.43/2022

Tárgy:
okirat ingatlannyilvántartásba való benyújtás elmulasztása

A N O N I M H A T Á R O Z A T

A Pest Megyei Ügyvédi Kamara Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa a ... bejelentő panasa alapján ... ügyvéd ellen indított fegyelmi eljárást az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 131. § (3) bekezdés b.) pontja alapján 2023. február 3. napján megtartott nem nyilvános fegyelmi tárgyaláson meghozta és kihirdette az alábbi fegyelmi

határozatot.

A Fegyelmi Tanács az eljárást

megszünteti.

A határozat ellen annak kézbesítésétől számított 15 napon belül az eljárás alá vont ügyvéd illetve a kamara elnöke a Pest Megyei Ügyvédi Kamarához benyújtott, de a Magyar Ügyvédi Kamara Fegyelmi Tanácsnak címzett fellebbezéssel élhet.

E rendelkező rész ellen külön fellebbezésnek van helye, mely nem halasztó hatályú.

Indokolás:

A Fegyelmi Tanács a lefolytatott bizonyítás, valamint a rendelkezésre álló iratok alapján az alábbiakat állapította meg.

I.

... szám alatt folytat ügyvédi tevékenységet a Pest Megyei Ügyvédi Kamara tagjaként.

II.

Eljárás alá vont ügyvéddel szemben ... szám alatti lakos terjesztett elő panaszt a Pest Megyei Ügyvédi Kamarához.

III.

Bejelentő 2022. 09. 19. napjával érkeztetési dátummal ellátva panaszt tett ... ügyvéd ellen. Panaszában előadta, hogy panaszolt ügyvéd 2019. 07. 30. napján a ... ingatlan vonatkozásában ingatlan adásvételi szerződést készített. Panaszos előadta, hogy az ügyvéd nem nyújtotta be a földhivatalhoz az ingatlan adásvételi szerződést. Az eladóval szemben végrehajtási eljárás indult, mely során az ingatlan árverésre került. Panaszos azt is előadta levelében, hogy ... állítása szerint nem ő készítette el az ingatlan adásvételi szerződést.

Panaszos összesen 6.000.000,- Ft-ot követel az ügyvédtől. Panaszos mellékelte a 2019. 07. 30-i dátummal ellátott ingatlan adásvételi szerződést és ... Végrehajtói Irodája által kiadott Ingatlanárverési jegyzőkönyvet (végrehajtói ügyszám: 247.V.1550/2019/121)

IV.

Kijelölt vezető fegyelmi biztos 2022. 09. 21. napján a Pest Megyei Ügyvédi Kamarának írt iratában tájékoztatta fegyelmi biztосként a Pest Megyei Ügyvédi Kamara Elnökét ... panaszáról, egyben észrevételezte, hogy a panaszos által becsatolt ingatlan adásvételi szerződés 2. oldalán nem található meg ... ügyvédi bélyegzőjének lenyomata és aláírása, illetve az adásvételi szerződés 2. oldalán egyáltalán nem található meg ... ügyvédi bélyegzője és aláírása. A fegyelmi biztos megállapította, hogy a csatolt iratok alapján egyáltalán nem állapítható meg ... fegyelmi felelőssége több okból sem. A csatolt adásvételi szerződés 2. oldalán nem szerepel ... ügyvéd ellenjegyzése, így nem bizonyítható, hogy az okiratot ... készítette volna.

Továbbá, az ügyvédi tevékenységről szóló 1997. évi CXLI. törvény 26. § (4) bekezdése kimondja, hogy a szerződést, illetve jognyilatkozatot annak keltétől számított 30 napon belül kell benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVII. törvény 112. §. (2) bekezdése kimondja, hogy nem indítható fegyelmi eljárás, ha az elévülés kezdő napjától számított 3 év eltelt.

Amennyiben ... ügyvéd készítette a szerződést 2019. 07. 30. napján, úgy az ingatlanügyi hatósághoz 2019. augusztus 30. napjáig volt kötelezettsége benyújtani az okiratot. Az elévülés kezdő napja tehát 2022. 08. 30. napján beállt. Bejelentő dátum nélküli bejelentése 2022. 09. 19. napján érkezett az Ügyvédi Kamarához, így az elévülési idő eltelt. A fenti okok miatt nem került elrendelésre előzetes vizsgálat.

V.

A fegyelmi biztos 2022. 10. 03. napján azonban kivizsgálás céljából elindította az előzetes vizsgálati eljárást ... ügyvéddel szemben. Az előzetes vizsgálat célja az volt, hogy bármilyen fegyelmi vétséget elkövetett-e ... ügyvéd.

VI.

2022. 10. 09. napján ... ügyvéd tájékoztatta a Pest Megyei Ügyvédi Kamara fegyelmi biztosát arról, hogy nem ő készítette a hivatkozott ingatlan adásvételi szerződést, és azt nem is ellenjegyzete. Továbbá kijelentette, hogy ... ügyvédi kamarához tett bejelentése valótlan, ezért fontolóra veszi, hogy büntető eljárást indít ellene.

VII.

2022. 10. 11. napján ... panaszos megerősítette, hogy az érintett ingatlan adásvételi szerződést ... készítette és a megjelölt pénzüsszeget is átvette a panaszostól. Ennek bizonyítására tanukat is megjelölt.

VIII.

A Pest Megyei Ügyvédi Kamara fegyelmi biztosa megkereste írásban a Pest Megyei Kormányhivatal ... és tájékoztatást kért arra vonatkozóan, hogy amennyiben rendelkezésre áll a Földhivatali Osztálynak a hivatkozott ingatlan adásvételi szerződés, úgy azt szíveskedjenek megküldeni. Továbbá a fegyelmi biztos úr tájékoztatást kért arra vonatkozóan is, hogy ilyen adásvételi szerződés benyújtásra került-e az ingatlanügyi hatósághoz, illetve, hogy azon szerepel-e ... ügyvéd ellenjegyzése.

IX.

2022. 11. 15-i dátummal a Pest Megyei Kormányhivatal ... írásban megválaszolta a fegyelmi biztos írásbeli megkeresését, mely szerint a ... ingatlan vonatkozásában 2019. évben nem történt adásvételi szerződés benyújtása (nem élő széljegyeket is átnézve). A nevezett ingatlanon 2010. évben majd 2012. évben változott a tulajdonos személye.

X.

A Pest Megyei Ügyvédi Kamara 2022. december 05. napján 13,00 órai kezdéssel meghallgatta tanúként ... tanút, akinek a meghallgatását panaszos kérte.

Tanú előadta, hogy panaszos 2019. évben vette a lakást és az adásvételi szerződést ... ügyvéd készítette. A szerződéskötésnél nem volt jelen a tanú, az adásvételi szerződést nem látta. Panaszos és tanú rokoni kapcsolatban állnak egymással.

XI.

A Pest Megyei Ügyvédi Kamara 2022. december 05. napján meghallgatta tanúként ... tanút, akinek a meghallgatását panaszos kérte.

Tanú előadta, hogy panaszos elment ... ügyvédhez az ingatlan adásvételi szerződés ügyében. Tanú előadta, hogy „arról is volt szó, hogy esetleg el kell mennie tanúnak a szerződéskötéshez”. Panaszos a szerződés aláírása után bement a tanúhoz és előadta, hogy aláírta a szerződést és tanú nem kellett a jogügyletbe. Tudomása van arról, hogy ... ügyvéd pénzt kapott a panaszostól. A szerződéskötésnél nem volt jelen a tanú. Panaszos és tanú rokoni kapcsolatban állnak egymással. Panaszos az unokaöccse a tanúnak.

XII.

A Pest Megyei Ügyvédi Kamara 2022. december 05. napján meghallgatta tanúként ... tanút, akinek a meghallgatását panaszos kérte.

Tanú előadta, hogy panaszos élettársa jelenleg és a szerződés aláírásakor is az volt. Tanú előadta, hogy panaszos megbeszélte ... ügyvéddel, hogy megveszik a házat és megbeszéltek az ügyvéddel egy időpontot. Az ügyvéd előkészítette a szerződést, a felek pedig aláírták azt. Tanú előadta, hogy ... azt mondta, hogy majd az ügyvéd felesége aláírja tanúként a szerződést és az ügy elég is lesz. A többit majd ... ügyvéd intézi. Tanú előadta, hogy fizettek munkadíjat az ügyvéd részére. Tanú előadta azt is, hogy megpróbálták felkeresni ... ügyvédet az ügyvel kapcsolatban.

XIII.

Fegyelmi biztos 2022. december 09. napján fegyelmi eljárást kezdeményezett ... ügyvéd ellen. Fegyelmi biztos Határozatába foglalta, hogy ... ügyvéd 2019. 07. 30. napján a ... ingatlan vonatkozásában ingatlan adásvételi szerződést készített. Az ügyvéd nem nyújtotta be a földhivatalhoz az ingatlan adásvételi szerződést. Az eladóval szemben végrehajtási eljárás indult, mely során az ingatlan árverésre került. Fegyelmi biztos észrevételezte, hogy a panaszos által becsatolt ingatlan adásvételi szerződés 2. oldalán nem található meg ... ügyvédi bélyegzőjének lenyomata és aláírása, illetve az adásvételi szerződés 2. oldalán egyáltalán nem található meg ... ügyvédi bélyegzője és aláírása. A csatolt adásvételi szerződés 2. oldalán nem szerepel ... ügyvéd ellenjegyzése, így nem bizonyítható, hogy az okiratot ... készítette volna. Továbbá, az ügyvédi tevékenységről szóló 1997. évi CXLI. törvény 26§ (4) bekezdése kimondja, hogy a szerződést, illetve jognyilatkozatot annak keltétől számított 30 napon belül kell benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVII. törvény 112. §. (2) bekezdése kimondja, hogy nem indítható fegyelmi eljárás, ha az elévülés kezdő napjától számított 3 év eltelt.

Amennyiben ... ügyvéd készítette a szerződést 2019. 07. 30. napján, úgy az ingatlanügyi hatósághoz 2019. augusztus 30. napjáig volt kötelezettsége benyújtani az okiratot. Az elévülés kezdő napja tehát 2022. 08. 30. napján beállt. Bejelentő dátum nélküli bejelentése 2022. 09. 19. napján érkezett az Ügyvédi Kamarához, így az elévülési idő eltelt. A fenti okok miatt nem került elrendelésre előzetes vizsgálat.

A fegyelmi biztos 2022. 10. 03. napján azonban kivizsgálás céljából elindította az előzetes vizsgálati eljárást ... ügyvéddel szemben. Az előzetes vizsgálat célja az volt, hogy bármilyen fegyelmi vétséget elkövetett-e

Fegyelmi biztos Határozatába foglalta, hogy 2022. 10. 09. napján ... ügyvéd tájékoztatta a Pest Megyei Ügyvédi Kamara fegyelmi biztosát arról, hogy nem ő készítette a hivatkozott ingatlan adásvételi szerződést, és azt nem is ellenjegyzete.

A fegyelmi biztos Határozatába foglalta, hogy a Pest Megyei Ügyvédi Kamara fegyelmi biztosa megkereste írásban a Pest Megyei Kormányhivatal ... Osztályát és tájékoztatást kért arra vonatkozóan, hogy amennyiben rendelkezésre áll a Földhivatali Osztálynak a hivatkozott ingatlan adásvételi szerződés, úgy azt szíveskedjenek megküldeni. Továbbá a fegyelmi biztos úr tájékoztatást kért arra vonatkozóan is, hogy ilyen adásvételi szerződés benyújtásra került-e az ingatlanügyi hatósághoz, illetve, hogy azon szerepel-e ... ügyvéd ellenjegyzése. 2022. 11. 15-i dátummal ellátva a Pest Megyei Kormányhivatal ... Osztálya írásban megválaszolta a fegyelmi biztos írásbeli megkeresését, mely szerint a ... ingatlan vonatkozásában 2019. évben nem történt adásvételi szerződés benyújtása (nem élő széljegyeket is átnézve). A nevezett ingatlanon 2010. évben majd 2012. évben változott a tulajdonos személye.

Fegyelmi biztos Határozatában a tanú meghallgatásokat is feltűntette, mely szerint:

- a Pest Megyei Ügyvédi Kamara 2022. december 05. napján 13,00 órai kezdéssel meghallgatta tanúként ... tanút, akinek a meghallgatását panaszos kérte.

Tanú előadta, hogy panaszos 2019. évben vette a lakást és az adásvételi szerződést ... ügyvéd készítette. A szerződéskötésnél nem volt jelen a tanú, az adásvételi szerződést nem látta. Panaszos és tanú rokoni kapcsolatban állnak egymással.

- a Pest Megyei Ügyvédi Kamara 2022. december 05. napján meghallgatta tanúként ... tanút, akinek a meghallgatását panaszos kérte.

Tanú előadta, hogy panaszos elment ... ügyvédhez az ingatlan adásvételi szerződés ügyében.

Tanú előadta, hogy „arról is volt szó, hogy esetleg el kell mennie tanúnak a szerződéskötéshez”. Panaszos a szerződés aláírása után bemenet a tanúhoz és előadta, hogy aláírta a szerződést és tanú nem kellett a jogügyletbe. Tudomása van arról, hogy ... ügyvéd pénzt kapott a panaszostól. A szerződéskötésnél nem volt jelen a tanú. Panaszos és tanú rokoni kapcsolatban állnak egymással. Panaszos az unokaöccse a tanúnak.

- a Pest Megyei Ügyvédi Kamara 2022. december 05. napján meghallgatta tanúként ... tanút, akinek a meghallgatását panaszos kérte.

Tanú előadta, hogy panaszos élettársa jelenleg és a szerződés aláírásakor is az volt. Tanú előadta, hogy panaszos megbeszélte ... ügyvéddel, hogy megveszik a házat és megbeszéltek az ügyvéddel egy időpontot. Az ügyvéd előkészítette a szerződést, a felek pedig aláírták azt. Tanú előadta, hogy ... azt mondta, hogy majd az ügyvéd felesége aláírja tanúként a szerződést és az ügy elég is lesz. A többit majd ... ügyvéd intézi. Tanú előadta, hogy fizettek munkadíjat az ügyvéd részére. Tanú előadta azt is, hogy megpróbálták felkeresni ... ügyvédet az ügyvel kapcsolatban.

Fegyelmi biztos Határozatában megemlíti, hogy ... Végrehajtói Irodája által kiadott Ingatlanárverési jegyzőkönyvet (végrehajtói ügyszám: ...) a panaszos csatolta.

Fegyelmi biztos indítványozta Határozatában, hogy a Fegyelmi Tanács állapítsa meg, hogy az eljárás alá vont ügyvéd 2 rb. fegyelmi vétséget követett el azzal, hogy az általa készített okirat

ellenjegyzését és ingatlan-nyilvántartási benyújtását elmulasztotta, másrészt megszegte számlaadási kötelezettségét.

XIV.

A Pest Megyei Ügyvédi Kamara Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa 2023. 02. 03. napján tárgyalást tartott, melyen szabályszerű idézés ellenére dr... ügyvéd nem jelent meg. Szabályszerű idézésre Kecskeméti Zsolt bejelentő megjelent a tárgyaláson.

A fegyelmi tárgyaláson ... bejelentő előadta, hogy megbízta ... ügyvédet az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével, melyért fizetett ügyvédi munkadíjat. Bejelentő előadta, hogy az ügyvéd az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyeztette be az adásvételi szerződést és a tulajdonos – változást, továbbá ingatlan árverés alá került az ingatlan, ezért kénytelen volt megvásárolni az ingatlant még egyszer. Tanú elismeri, hogy az ingatlan adásvételi szerződésbe bele foglalták, hogy az ingatlan per-, teher-, és igénymentes. Ezt a felek alá is írták. Bejelentő előadja, hogy pontos ismeretei voltak arról, hogy az ingatlant terhelő jelzálogjogok vannak az ingatlanon.

Fegyelemi biztos a tárgyaláson előadta, hogy a szerződő felek pontos ismeretekkel rendelkeztek a szerződés aláírásakor azzal, hogy az ingatlan jelzálogjog terheli. Ezen felül az érintett adásvételi szerződés nyelvezete nem megszokott és felmerül annak gyanúja, hogy a szerződést nem ügyvéd készítette vagy ha igen, akkor nagyon szakavatatlan ügyvéd volt.

Fegyelmi biztos előterjesztette a végindítványát, mely szerint az iratok áttanulmányozását követően indítványozza a jelen fegyelmi eljárásnak az elévülés okán történő megszüntetését az Üttv. 112§ (2) bekezdésének a) pontja alapján, mely akként rendelkezik, hogy az elévülés kezdő napja a határidőhöz kötött kötelezettség elmulasztásával megvalósuló fegyelmi vétség esetén az a nap, amelyen a kötelezettség elmulasztásával megvalósuló fegyelmi vétség esetén az a nap, amelyen a kötelezettségének még eleget lehetett volna tenni. A panaszos által sérelmezett ingatlan adásvételi szerződés aláírására 2019. 07. 30. napján került sor. A panasz az ügyvédi kamarához 2022. 09. 19. napján érkezett. Ez alapján elévülés okán ... eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősségre vonására nincs lehetőség.

Kelt: Budapest, 2023. március 09. napján

Pest Megyei Ügyvédi Kamara Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa

Ügyszám: F.43/2022

Jogerős:
2023. április 18.

Végrehajtható:
2023. április 19.