

**Szegedi Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: **RFSZ-15B/2023/31.**

Tárgy: Adás-vételi szerződéssel kapcsolatos mulasztás

A Szegedi Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa ... **ügyvéd** ellen indult fenti ügyszámú fegyelmi eljárásban a 2023. december 15. napján megtartott nem nyilvános tárgyaláson, zárt ülésben meghozta és kihirdette az alábbi

F E G Y E L M I H A T Á R O Z A T O T

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy

dr. ...

eljárás alá vont ügyvéd 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért őt a fegyelmi tanács írásbeli megrovás fegyelmi büntetéssel sújtja.

Kötelezi a fegyelmi tanács az eljárás alá vont ügyvédet, hogy fizessen meg 80.000,- Ft, azaz Nyolcvanezer forint eljárási költséget a határozat jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül a Szegedi Ügyvédi Kamara 11100403-19082040-36000001 bankszámlaszámára történő átutalással, a fegyelmi eljárás ügyszámára való hivatkozással.

A határozat ellen annak kézbesítésétől számított 15 napon belül az eljárás alá vont ügyvéd (személy), jogi képviselője, illetve a fegyelmi biztos az elsőfokú fegyelmi tanácsnál benyújtott, de a másodfokú fegyelmi tanácsnak címzett fellebbezéssel élhet. A fellebbezés a határozat végrehajtására halasztó hatályú. A tevékenység végzése alóli felfüggesztés vonatkozásában külön fellebbezésnek van helye, amelynek nincs halasztó hatálya. A fellebbezésben elő kell terjeszteni annak indokait is. A fellebbezésben akkor lehet új tényre vagy bizonyítékra hivatkozni, ha a fellebbező az elsőfokú eljárásban arra önhibáján kívül nem hivatkozott.

A területi kamara elnöke a fegyelmi biztost a fellebbezési határidő lejártát megelőző harmadik munkanapig utasíthatja fellebbezés előterjesztésére.

A fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI. 26.) MÜK szabályzat (a továbbiakban: FESZ) 42.7. pontja alapján 2021. január 1-től az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Üttv.) 144. § (4) bekezdése és a FESZ 6.1. pontja értelmében az aktív kamarai tagok és nyilvántartottak számára valamennyi fegyelmi ügyben kötelező az elektronikus kapcsolattartás. Ennek megfelelően az aktív kamarai tagok és nyilvántartottak kizárólag elektronikus úton nyújthatják be fellebbezésüket. A postai úton vagy elektronikus levélben megküldött irat nem minősül joghatályos előterjesztésnek.

A fellebbezést az elsőfokú fegyelmi bizottság útján kell előterjeszteni a <https://epapir.gov.hu/> szolgáltatáson keresztül „Egyéb fegyelmi tárgyú ügyek” ügytípus megjelöléssel úgy, hogy a „CÍMZETT” mezőben annak a regionális fegyelmi bizottsághoz tartozó területi ügyvédi kamaráját kell kiválasztani, ahol a fegyelmi eljárást lefolytatták. A benyújtáshoz részletes segítséget talál a <https://www.muk.hu/fegyelmi-ugyseged> oldalon.

Amennyiben a fellebbező nem aktív kamarai tag vagy nyilvántartott (pl. korábban már törölt személy), úgy fellebbezését két eredeti példányban postai úton is megküldheti.

I n d o k o l á s :

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

.....
A Fegyelmi Tanács az eljárás fontosabb eseményeit az alábbiak szerint összegzi:

A Szegedi Ügyvédi Kamarába 2023. június 27. napján érkezett panaszában ... bejelentő előadta, hogy eljárás alá vont ügyvéd, mint a ... Ügyvédi Iroda eljáró ügyvédje, 2022. november 15. napján termőföld adásvételi szerződést szerkesztett és ellenjegyzett, mely szerződést benyújtotta az ingatlanügyi hatóság részére.

A hirdetményi kifüggesztés ideje alatt bejelentő elővásárlási jogát gyakorolva elfogadó nyilatkozatot tett, így a jogszabály erejénél fogva az eredeti vevő helyébe lépett.

Előadta, hogy a ... Ügyvédi Iroda tagjaként dr. ... ügyvéd először telefonon kereste meg, annak érdekében, hogy egyeztessenek az adásvételi szerződésről, hiszen új szerződést kellett írni, és benyújtani a földhivatal részére, ahol már ő szerepel vevőként. A telefonbeszélgetésüket több e-mail váltás követte adategyeztetés céljából.

2023. április 12. napján bejelentő átutalt a kiállított számla ellenében 127.000 forint ügyvédi munkadíjat a ... Ügyvédi Iroda bankszámlájára.

Bejelentő 2023. április 14. napján találkozott személyesen a ... Ügyvédi Iroda tagjával dr. ... ügyvéddel a jogi kar Bocskai utcai épületében, ahol a jelenlétében aláírta az adásvételi szerződést és egyéb, a tulajdonjog bejegyzéshez szükséges iratokat.

2023. április 17. napján került az ingatlanokra vonatkozóan széljegyre bejelentő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme.

A termőföld adásvételi szerződés aláírása után eljárás alá vont ügyvéd hetekig nem jelentkezett, bejelentőnek semmilyen információja nem volt arra vonatkozóan, hogy a tulajdonjog bejegyzési eljárás milyen fázisban van.

2023. május 23. napján a délutáni órákban dr. ... ügyvéd telefonon arról tájékoztatta bejelentőt, hogy az ingatlanügyi hatóság az elfogadó nyilatkozat csatolására hívta fel.

A tájékoztatást eljárás alá vont ügyvéd a jogkövetkezményekre is utalással másnap e-mail formájában is megküldte bejelentő részére.

Ezt követően bejelentő személyesen nyújtotta be a hivatkozott okiratot az ingatlanügyi hatóságnak.

Bejelentő tulajdonjogának bejegyzése 2023. június 01. napján megtörtént.

Bejelentő sérelmezte, hogy eljárás alá vont ügyvéd nem tájékoztatta őt arról, hogy a szerződést

készítő és ellenjegyző, valamint a földhivatal felé eljáró ügyvéd ő, és nem a személyes találkozási ismert dr. ... ügyvéd. Sételmezte továbbá azt is, hogy közel öt héten keresztül semmilyen tájékoztatást nem kapott arra vonatkozóan, hogy az eljárás milyen fázisban áll, illetve hogy több mint öt hét után kért tőle dr. ... ügyvéd iratot telefonon, és másnap délelőtt eljárás alá vont ügyvéd olyan e-mailt küldött a részére, amit ő úgy értelmezett, hogy a felróható viselkedése miatt el fogják utasítani a tulajdonjog bejegyzését.

Kihangsúlyozta, hogy abban a tudatban volt, hogy dr. ... ügyvéd az, aki az adásvételi szerződéseket készítette, akivel személyesen is találkozott, ugyanis dr. ... ügyvéd nem tájékoztatta őt arról, hogy nem ő készíti és ellenjegyzi az adásvételi szerződéseket.

A fegyelmi biztos 2023. szeptember 11. napján előzetes vizsgálatot rendelt el.

Eljárás alá vont ügyvéd 2023. október 30. napján teljességi nyilatkozatot tett és az ügygel összefüggő okiratokat csatolt.

A fegyelmi biztos 2023. október 19. napján Bp.136B/2023. szám alatt a hivatalból elrendelt előzetes vizsgálat eredményeként fegyelmi eljárást kezdeményezett eljárás alá vont ügyvéd ellen.

A Szegedi Ügyvédi Kamara Regionális Fegyelmi Bizottság Elnöke 2023. október 19. napján intézkedett a fegyelmi tanács elnökének kijelöléséről, mely 2023. október 19. napján került kézbesítésre a tanácselnök részére.

A tanácselnök 2023. október 24. napján tárgyalás kitűzéséről intézkedett 2023. december 15. napjára, mely tárgyalásra idézte eljárás alá vont ügyvédet, valamint tanúként a bejelentőt.

Bejelentő a 2023. október 27. napján kelt e-mail üzenetben jelezte, hogy a fegyelmi tárgyaláson nem kíván részt venni, az írásbeli beadványában foglaltakat azonban mindenben fenntartotta.

2023. december 04. napján érkezett a Szegedi Ügyvédi Kamarához eljárás alá vont ügyvéd beadványa, amelyben mind a Fegyelmi Tanács elnökével és tagjaival, mind a fegyelmi biztossal és fegyelmi főbiztossal szemben elfogultsági kifogást jelentett be.

A Fegyelmi Bizottság Elnökének felhívására a Fegyelmi Tanács elnöke és tagjai, illetve az ügyben eljáró fegyelmi biztos akként nyilatkoztak, hogy nem tekintik magukat elfogultnak.

A Fegyelmi Bizottság Elnöke 2023. december 07. napján kelt határozatával az elfogultsági kifogást elutasította.

A Fegyelmi Tanács a fegyelmi eljárásban beszerzett okiratok és a fegyelmi tárgyalás alapján az alábbi tényállást állapította meg:

Eljárás alá vont ügyvéd és dr. ... ügyvéd mindketten a ... Ügyvédi Iroda tagjai.

Eljárás alá vont ügyvéd 2022. november 15. napján a ... külterület ... helyrajzi számú ingatlan 20671/2652356 tulajdoni hányadára és a ... külterület ... helyrajzi számú ingatlan 20671/3107804 tulajdoni hányadára termőföld adásvételi szerződést szerkesztett és ellenjegyzett, amely az ingatlanügyi hatósághoz is benyújtásra került.

Az adásvételi szerződés a megbízási díjat és a felmerülő költségeket nem tartalmazta.

A hirdetményi kifüggesztés ideje alatt bejelentő elővásárlási jogát gyakorolva elfogadó nyilatkozatot tett, így a jogszabály erejénél fogva a szerződésben szereplő ... vevő helyébe lépett.

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Hatósági és Koordinációs Osztály 2023. március 22. napján kelt, ügyiratszámú határozatával az eladó és az adásvételi szerződésben szereplő ... vevő között létrejött adásvételi szerződés alapján bejelentő tulajdonszerzését hagyta jóvá.

Bejelentő 2023. április 14. napján személyesen dr. ... ügyvéddel találkozott a jogi kar Bocskai utcai épületében, ahol a jelenlétében aláírta a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt. Eljárás alá vont ügyvéd és bejelentő személyesen nem találkoztak. Az eljárás alá vont ügyvéd helyett személyesen eljáró dr. ... ügyvéd a személyes találkozó alkalmával nem tájékoztatta bejelentőt arról, hogy nem ő, hanem az ügyvédi iroda másik tagja készíti és ellenjegyzi az adásvételi szerződést, illetve a tulajdonjog bejegyzési engedélyt.

Az eljárás alá vont ügyvéd és bejelentő között létrejött megbízásról írásbeli szerződés nem készült. Tényvázlat sem a jogügylet kapcsán, sem a fenti személyes találkozón történekről nem került felvételre.

Az ingatlanokra vonatkozóan 2023. április 17. napján került széljegyre bejelentő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme.

Ezt követően közel öt héten keresztül bejelentő semmilyen tájékoztatást nem kapott arra vonatkozóan, hogy az eljárás milyen fázisban áll.

Bejelentő tulajdonjogának bejegyzésére 2023. június 01. napján került sor a számú határozattal.

A fegyelmi tárgyaláson a fegyelmi biztos a fegyelmi eljárás kezdeményezéséről szóló határozatában foglaltakat fenntartotta.

Eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi felelősségét mindvégig vitatta.

Eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi biztosnak írt, 2023. szeptember 30. napján kelt beadványában előadta, hogy az adásvételi szerződés 7. bekezdése tartalmazza, hogy amennyiben valamely elővásárlásra jogosult élni kíván elővásárlási jogával, úgy köteles az elfogadó nyilatkozat megtétele alapján az ezen szerződést készítő ügyvéd által megjelölt ügyvédi munkadíjat megfizetni. Az elfogadó nyilatkozat megtétele ugyanis azt jelenti, hogy a nyilatkozatot tevő a szerződésben foglaltakat teljes mértékben elfogadta.

Előadta azt is, hogy egy alkalommal telefonon jelezte a bejelentőnek, hogy az adásvételi szerződéseket ő készíti. Egyébként álláspontja szerint a dr. ... és dr. ... neveket nem lehet összetéveszteni, hiszen meg vannak különböztetve egymástól.

A fegyelmi biztos végindítványában kifejtett álláspontja szerint a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatba foglalt tényállás nem szorul sem változtatásra, sem kiegészítésre. Indítványozta, hogy a Fegyelmi Tanács állapítsa meg, hogy az eljárás alá vont ügyvéd 1 rendbeli szándékos fegyelmi

vétséget követett el, azzal, hogy nem áll rendelkezésre olyan tényvázlat, illetőleg megbízási szerződés, amely a bejelentő vonatkozásában megfelelne a jogszabályi előírásoknak. Egyetlen olyan okirat sem áll ugyanis rendelkezésre, amely tartalmazná a megbízási díjra vonatkozó megállapodást. Indítványozta, hogy Fegyelmi Tanács pénzbírság fegyelmi büntetést szabjon ki eljárás alá vont ügyvéddel szemben, és büntetés kiszabása során mindenképpen enyhítő körülményként értékelje, hogy eljárás alá vont korábban nem követett el fegyelmi vétséget.

Eljárás alá vont ügyvéd végfelszólásában előadta, hogy ez szóba sem jöhetett volna, amennyiben a bejelentő nem lett volna ügyvéd, illetve a bejelentő férje nem lett volna kollégája dr. ...nek.

A fegyelmi biztos fegyelmi indítványa alapos.

A fegyelmi eljárásban beszerzett bizonyítékok, továbbá eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozatai alapján megállapítható, hogy az eljárás alá vont ügyvéd és a bejelentő között létrejött megbízásról a megbízási díjat is tartalmazó írásbeli megbízási szerződés nem készült; tényvázlat sem a jogügylet kapcsán, sem a bejelentő és dr... közötti személyes találkozón történtekről nem került felvételre.

Megbízási szerződés és tényvázlat hiányában a Fegyelmi Tanács bejelentő előadását fogadta el annak kapcsán, hogy az eljárás alá vont ügyvéd, illetve a helyette személyesen eljáró dr. ... ügyvéd nem tájékoztatta őt arról, hogy az adásvételi szerződést, illetve a tulajdonjog bejegyzési engedélyt nem a személyesen is eljáró ügyvéd, hanem az iroda másik tagja készíti és ellenjegyzi.

Megbízási szerződés és tényvázlat hiányában bejelentő előadását fogadta el a Fegyelmi Tanács annak kapcsán is, hogy eljárás alá vont ügyvéd nem tájékoztatta bejelentőt a tulajdonjog bejegyzés menetéről, a tulajdonjog bejegyzéshez szükséges teendőiről, illetve annak várható időtartamáról.

Az Üttv. vonatkozó rendelkezései szerint:

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 köteleességét szándékosan vagy gondatlanságból megszegi, vagy
- b) ügyvédi tevékenységen kívüli szándékos vagy gondatlan magatartásával az ügyvédi hivatás tekintélyét súlyosan veszélyezteti.

Az Üttv. 29. § (1) és (2) bekezdései szerint:

A megbízási szerződést írásba kell foglalni, kivéve, ha az csak jogi tanácsadásra irányul. Az írásba foglalás elmaradása a megbízás érvényességét nem érinti, de ilyen esetben a megbízás tartalmának bizonyítása a megbízottat terheli.

Eljárás alá vont ügyvéd tehát megsértette az Üttv. 29. § (1) bekezdéseiben rögzített előírásokat, az ügyvédi megbízás írásba foglalásának nem teljesítése tehát az eljáró ügyvéd esetében jogszabályba ütköző kötelezettségszegés, amely az Üttv. 107. § a) pontja alapján fegyelmi vétségnek minősül.

Az Üttv. 1. § (3) bekezdése szerint

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

A fenti követelmény egy általános zsinórmérték, melyet valamennyi ügyvédi tevékenységet folytató munkája során kötelessége szem előtt tartani.

A hatályos etikai szabályok, valamint az Üttv. szerint konkrétan a folyamatos tájékoztatás kötelezettségét nem teszi az ügyvéd feladatává, azonban az Üttv. 1. § (3) bekezdésének sérelme nem kizárólag az Üttv. alapján, hanem általában a jogszabályok alapján ítélendő meg. Ennek megfelelően a felelősségre vonásnak akkor lehet helye ezen jogszabályhely szerint, ha van olyan jogszabály, mely ezt a kapcsolattartási, tájékoztatási kötelezettséget az ügy ellátásával összefüggésben az ügyvéd számára előírja.

Az ügyvéd és az ügyfél között speciális jogviszony jön létre a megbízás elvállalásával, melynek alapvető szabályait ugyan az Üttv. és a vonatkozó kamarai szabályzatok rögzítik, azonban ezen megbízási jogviszony háttérszabálya a 2013. évi V. tv. (Ptk.), mely az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

6:62. § [Együttműködési és tájékoztatási kötelezettség]

(1) A felek kötelesek a szerződéskötési tárgyalások alatt, a szerződés megkötésénél, fennállása alatt és megszüntetése során együttműködni és tájékoztatni egymást a szerződést érintő lényeges körülményekről.

6:275. § [Tájékoztatási kötelezettség]

(1) A megbízott köteles a megbízót tevékenységéről és a feladat állásáról kívánságára, szükség esetén e nélkül is tájékoztatni. A megbízott köteles a megbízót tájékoztatni, ha közreműködő igénybevétele vált szükségessé, vagy ha a felmerült új körülmények az utasítások módosítását teszik indokolttá.

Eljárás alá vont ügyvéd tehát megsértette az Üttv. 1. § (3) bekezdésében és a Ptk. 6:62. § (1) bekezdésében, valamint 6:275. § (1) bekezdésében rögzített előírásokat. A tulajdonjog bejegyzési eljárással, illetve az okiratszerkesztő ügyvéd személyével összefüggő tájékoztatási kötelezettség megsértése tehát az eljáró ügyvéd esetében jogszabályba ütköző kötelezettségszegés, amely az Üttv. 107. § a) pontja alapján fegyelmi vétségnek minősül.

A megbízási szerződés írásba foglalásának elmulasztása csak szándékosan követhető el, mivel minden ügyvédi tevékenységet gyakorló előtt ismert kell, hogy legyen az ezt előíró törvényi rendelkezés. Ezt pedig csak szándékosan lehet megsérteni.

A tájékoztatási kötelezettség megsértése esetében eljárás alá vont ügyvéd a tényállásban írt magatartásával, ha nem is egyenes szándéktól vezérelten, de eshetőlegesen szándékkal sértett szabályt, mert annak lehetséges következményeit kifejezetten nem kívánta ugyan, de azok felismerhetőek voltak számára és azokba legalábbis belenyugodott.

Eljárás alá vont ügyvéd tehát a tényállásban írt magatartásával megvalósította az Üttv. 107. § a) pontjában foglaltakat, és 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el azzal, hogy a megbízási szerződést nem foglalta írásban, és nem tett eleget tájékoztatási kötelezettségének.

.....

A Fegyelmi Tanács a büntetés kiszabása során a fegyelmi biztos által indítványozott pénzbírság fegyelmi büntetés helyett az enyhítő körülményre és a cselekmény tárgyi súlyára figyelemmel elegendőnek találta az Üttv. 108. § a) pontjába foglalt írásbeli megrovás fegyelmi büntetés alkalmazását.

A Fegyelmi Tanács eljárás alá vont ügyvédet az Üttv. 142. § (2) bekezdése és a FESZ 40.2. a) pontja alapján kötelezte a fegyelmi eljárás általány költségének megfizetésére.

Felhívja a Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvéd figyelmét az Üttv. 22. § (1) bekezdés g) pontjában és a 149. § (1) bekezdés b) pontjában, valamint (6) bekezdésében 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 határozata ellen az Üttv. 135. §-a alapján van helye fellebbezésnek.

Szeged, 2023. december 15.

Dr. Kollár Andor
a Fegyelmi Tanács elnöke

Dr. Posgay Kázmér
a Fegyelmi Tanács tagja

Dr. Nagy Imre
a Fegyelmi Tanács delegált tagja

Jogerős: 2024. február 25.