

**Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: 2018.F.228/10.

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa (...) budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban megtartott nem nyilvános tárgyaláson zárt ülésben meghozta és kihirdette az alábbi fegyelmi

h a t á r o z a t o t:

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy az eljárás alá vont ügyvéd 1 rendbeli szándékos, folytatólagosan elkövetett fegyelmi vétséget valósított meg, ezért **500.000.-Ft** azaz **Ötszázezer forint pénzbírság** fegyelmi büntetéssel sújtja.

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy a kiszabott pénzbírságot valamint 80.000.-Ft azaz Nyolcvanezer forint átalányköltséget 30 napon belül fizessen meg a Budapesti Ügyvédi Kamara pénztárába vagy banki utalással teljesítse a Budapesti Ügyvédi Kamara bankszámlájára.

Tényállás:

A **YYY** alatt található ingatlan 9199/18399 hányadban az **AAA Kft.** tulajdonában állt. Az **AAA Kft.** ügyvezetője **ZZZ** volt. Az **AAA Kft.** társasház építését tervezte – majd valósította meg - az ingatlanon. Az épülő lakások közül az **A.** épület 7.lph.6.em.1. alatti 110 nm lakás+131nm terasz megvétele érdekében 2017.04.11-én kötött adásvételi szerződést vevőként az ingatlan 29/10000 illetőségére a **BBB Kft.**, mely lakás a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő felvezetése során a **HHH** helyrajzi számot kapta a későbbiek során. A vételárat szerződő felek összesen 67.000.000.-Ft-ban határozták meg.

A szerződés rögzítette, hogy a vételár eladó elkülönített számlájára teljesítendő. A vételár címén kifizetett bármely pénzösszeg akkor tekinthető kiegyenlítettnek, amikor az eladó számláján jóváírásra kerül.

A vételárból 6.700.000.-Ft-ot foglalóként megfizetett a **BBB Kft.**, majd az általa igénybe venni szándékozott bankhitel pozitív hitelbírálata követő 15 napon belül további 20.300.000.-Ft önerőnek minősülő vételárrészt tartozott fizetni, harmadik részletként bankhitelből az épület készültségi fokának 90%-os elérése esetén a szerződés aláírását követő 60 banki napon belül, és a lakás 100%-os készültsége esetén utolsó részletként önerőből és bankhitellel vegyesen 6.700.000.-Ft-ot. A vételár megfizetésének ennél pontosabb határidejét a szerződés nem határozta meg.

A vételár maradéktalan megfizetéséig az eladó a tulajdonjogát fenntartotta, az adásvételi szerződés 4.2./ pontja szerint hozzájárulását adta ahhoz, hogy a vevő javára adásvétel jogcímén a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. Vevő javára a „tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye” 2017. 05.08-án a tulajdoni lapra feljegyzésre került. Az adásvételi szerződés 4.4./ pont alapján eladó a „végleges” adásvételi szerződés megkötésekor okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezte az ügynevezett tulajdonjog bejegyzési engedélyt azzal, hogy a teljes vételár kifizetését követően haladéktalanul a letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt köteles mind a vevőnek átadni, mind az arra illetékes földhivatalba benyújtani. Az adásvételi szerződést az eljárás alá vont ügyvéd készítette és ellenjegyezte.

Az adásvételi szerződés aláírásának napján az **AAA Kft.** letévő, a **BBB Kft.** kedvezményezett és az eljárás alá vont ügyvéd, mint letétkezelő ügyvédi letéti megállapodást kötöttek okirat letétbe vételéről: amennyiben a vevő a vételárat maradéktalanul megfizette, a soron következő munkanapon volt köteles ügyvéd kiadni az okiratot Vevő részére, valamint haladéktalanul a földhivatalba benyújtani. A letét őrzési határideje 2017. december 31. volt.

A letéti szerződés 8. pontja szerint a letéti szerződés a letét át-, illetve visszaadásával, esetlegesen bírói letétbe helyezésével szűnik meg.

Az adásvételi szerződés 4. pontját a felek 2017. október 26-án módosították, ebben már a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feljegyzése helyett a tulajdonjog bejegyzése függőben tartásának feljegyzését határozták meg, és a vételár fizetésének ütemezését csoportosították át. Ugyancsak ezzel azonos időben módosították az okirati letéti szerződést is, melyben a letét őrzési idejét 2018. január 31-én jelölték meg.

Fenti előzmények után a BBB Kft. a vételárat (utolsó részlet 2018. május 7.) annak ellenére az eladó cégnyilvántartásban szereplő számlájára megfizette, hogy az ingatlan nem volt 100%-ban kész.

2018. június 7-n az AAA Kft. a vételár utolsó részeként kifizetett 6.700.000.-Ft-ot visszautalni rendelte és ennek tényét a bank igazolta. A BBB Kft. jogi képviselője útján 2018. május 8-tól kezdődően folyamatosan és több alkalommal elküldött leveleiben kérte a letéti okirat kiadását.

A BBB Kft. nem kapott választ, így a részére visszautalt utolsó vételárreszt közjegyzői letétbe helyezte és erről az eljárás alá vont ügyvédet, mint letétet őrző ügyvédet értesítette, egyben a tulajdonjog bejegyzésére alkalmas okirat kiadására szólította fel.

Az értesítést követően eladó a szerződéstől elállt, a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges okirathoz vevő nem jutott hozzá, ugyanis azt 2018. augusztus 14-én letevőnek, azaz eladónak az eljárás alá vont ügyvéd kiadta, azt követően, hogy az AAA Kft. ügyvezetője nem járult hozzá a letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélynek letétből történő kiadásához. A társasház 2019. január 15-én kelt határozatával jegyezte be a földhivatal.

A BBB Kft. 2018. július 12-én a Budapesti Ügyvédi Kamarához intézett panaszában kifogásolta az eljárás alá vont ügyvéd számára sérelmes azon eljárását, hogy a szerződéskötés alkalmával nem tartotta egyensúlyban a szerződő felek érdekeit, a szerződések kifejezetten az eladói oldalt segítették, melynek következtében nem tudtak sem tulajdonjogot, sem birtokot szerezni az ingatlanon. Előadta továbbá kárigényét, melynek okát elsősorban abban látja, hogy az ügyvéd közreműködésével az eladó ügyvezetője, mint házastársa a vevő teljesítését ellehetetlenítik. A Budapesti Ügyvédi Kamara Elnöke az előzetes vizsgálatot 2018. július 26-án elrendelte és erről a fegyelmi főmegbízott 2018. július 31-én értesítette az érintetteket.

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:

Az eljárás alá vont ügyvéd határidőben benyújtott védekezésében a panaszt megalapozatlannak minősítette, különös tekintettel a szerződő felek által időközben az adásvételi szerződés módosításának érdekében folytatott olyan tárgyalásaira, amelyekből őt kihagyták. Tagadta, hogy a BBB Kft. felszólítási eredménytelenek maradtak volna, ugyanis ügyvédjén keresztül az adásvételi szerződést felmondta az AAA Kft. Ennek oka vevő nem szerződésnek megfelelő teljesítése volt és időközben a letéti szerződés határideje lejárt.

A késedelmes vevői teljesítéshez nem járult hozzá az eladó, így a letét őrzésének oka megszűnt. Egyebekben a BBB Kft. ügyvezetőjének személye két ízben változott, ebből is következően a bejegyzést magában foglaló okirat módosításra szorult. Maga 2018. augusztus 13-án kelt levelében adott tájékoztatást a BBB Kft-t képviselő ügyvédnek, azt közölve, hogy az okirat őrzési határideje lejárt, valamint tekintettel az adatváltozásokra, az nem volt már tulajdonjog bejegyzésére alkalmas okirat, továbbá ismeretei szerint ezen, nem szerződésnek megfelelő eljárás okán az adásvételi szerződést felmondta az eladó.

A Fegyelmi Tanács 2018. november 12-én tartott tárgyalásán eljárás alá vont ügyvéd a védekezését annyiban módosította, hogy a késedelmes tájékoztatás tekintetében elismerte felelősségét, a letét jogosulatlan kezelése tárgyában változatlanul tagadta.

Az AAA Kft. ügyvezetője eljárás alá vont testvére, melyről panaszost az adásvételi szerződés megkötése alkalmával felvilágosította.

Nem vitatta, hogy a vevővel nem kötött megbízási szerződést arra hivatkozással, hogy az eladóval állandó megbízási szerződése volt. A vevő a második vételárreszt téves számlára utalta, azt azonban elismerte, hogy ezt a tényt nem közölte vevővel.

Míthogy a szerződéstől az eladó „elállt”, a vételárat visszautalta vevőnek, a jogügylet meghiúsult, az okirat aktualitását veszítette.

Eljárás alá vont ügyvéd a 2019. március 18-án tartott tárgyaláson ugyan finomította álláspontját, benyújtotta az eseményfolyamat bemutató kronológiát tartalmazó iratot, mely alapján a tényállás pontosan volt megállapítható.

Fegyelmi megbízott indítványa:

A fegyelmi megbízott végindítványában kérte eljárás alá vont ügyvéddel szemben 1 rendbeli szándékos, folytatólagosan megvalósított fegyelmi vétségben megállapítani felelősségét arra hivatkozással, hogy megsértette az Üt. 37. §-t, az Üt. 3. § (2) bekezdését az Etikai Szabályzat 3/2. és 6/9. pontjában és a letétnyilvántartás részletes szabályairól szóló 1/2014. (XI.3.) MÜK szabályzat 6. § (1) és (4) bekezdésében foglaltakat.

Mindennek megfelelően pénzbírság fegyelmi büntetés kiszabását indítványozta.

Fegyelmi Tanács döntése és annak indokai:

A Fegyelmi Tanács a rendelkezésre álló iratok, panaszos képviselőjeként eljáró panaszos vallomása alapján megállapította eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősségét.

A panasz tárgyát képező eljárás időpontjában az 1998. évi XI. tv. (Üt.) volt hatályban, az ügyvéd eljárásra ebben a törvényben foglaltak voltak az irányadóak, így ennek megfelelően bírálta el Fegyelmi Tanács eljárás alá vont ügyvéd által az ügyvédi hivatás szabályainak követését vagy attól eltérő, azt sértő módon történt eljárását.

Az Üt. 3. § (2) bekezdés szerint az ügyvédnek hivatását a legjobb tudása szerint, lelkiismeretesen, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolnia, tevékenységében köteles mindenkor az ügyvédi hivatáshoz méltó magatartást tanúsítani.

Az Üt. 37. § a) pontja alapján fegyelmi vétséget követ el az az ügyvéd, aki az ügyvédi tevékenység gyakorlásából eredő, jogszabályban illetve az etikai szabályzatban meghatározott kötelezettségét vétkeesen megszegi.

Az Üt. 23. § (2) bekezdése szerint a megbízást – a tanácsadás kivételével – írásba kell foglalni. Az írásba foglalás elmaradása esetén a megbízás tartalmának bizonyítása a megbízottat terheli.

Eljárás alá vont ügyvéd a BBB Kft. részéről megbízási szerződést nem tudott bizonyítani.

Az a hivatkozása, hogy az adásvételi szerződés a vevő részéről egyben a megbízási szerződés is, jelen esetben alaptalan, ugyanis az adásvételi szerződés létrejötte nem hozza létre a megbízási szerződést.

Az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 5/2008.(XI.27.) MÜK Szabályzattal módosított 8/1999. (III.22.) MÜK Szabályzata 6/2. pontja értelmében, ha az ügyvéd harmadik személy által adott tartós megbízás alapján jár el, köteles írásbeli megbízással rendelkezni attól a személytől is, akinek érdekében eljár.

Az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 5/2008.(XI.27.) MÜK Szabályzattal módosított 8/1999. (III.22.) MÜK Szabályzata 3/2. pont második mondata szerint az ügyvéd nem vállalhat olyan kötelezettséget, mely hivatásbéli függetlenségét veszélyezteti.

A 6/9. pont alapján az ügyvédnek eljárása során a megbízás keretein belül kell eljárni, ettől csak kivételes esetben és csak akkor térhet el, ha a megbízóval való előzetes megbeszélésre nem volt lehetősége, és a túllépés az ügyfél érdekében történik. Erről az ügyfelet haladéktalanul értesíteni kell.

Ezeket az etikai szabályokat sértette az eljárás alá vont ügyvéd, amikor olyan ügyfélnek kötött adásvételi szerződést, melyet testvére képviselt és ebből következően felborította az ügyfélegyenlőség mérlegét, mely tényt alátámaszt az okirati szerződés tartalmának bizonytalan és az adásvételi szerződéssel nem összhangban álló megfogalmazása, valamint a letétbe vett okirat kiadása.

Eljárás alá vont ügyvédnek arra kellett volna törekednie, hogy a szerződések módosítását a felek között megkísérelje létrehozni, a helyzetet mindkét fél bevonásával tisztázza, a szerződést mindkét fél a legmesszemenőbbekig betartsa és teljesítse.

Az 1/2014. (XI.03.) MÜK Szabályzat a letét- és pénzkezelés, valamint letétnyilvántartás részletes szabályairól 6. § (1) bekezdés szerinti teljesítési letétet az ügyvéd a megbízás teljesítéseként azzal a rendeltetéssel fogadja el, hogy azt a letét átvételére jogosult részére a letéti szerződés szerint fizesse ki, vagy adja át, illetve bizonyos feltételek bekövetkezése esetén a letevőnek adja vissza.

Tekintettel azonban arra, hogy a vevő a vételárát maradéktalanul megfizette, ugyanakkor az ingatlant vevő még nem vehette birtokba, a társasház sem jegyezte még be a földhivatal és egyáltalán a szerződő felek között vita lépett fel, akkor járt volna el helyesen eljárás alá vont ügyvéd, amennyiben az okiratokat akár bírói, akár közjegyzői letétbe helyezte volna, ezáltal áthidalva a felek között kialakult vitából eredő hátrányos következményeket.

Praktikusan az eljárás alá vont ügyvéd a bíróság szerepében eljárva döntötte el a felek vitáját az okirat kiadásával, amelyhez ügyvéd nem nyújthat segítséget.

A letéti szerződés megfogalmazása és feltételeinek meghatározása nem volt jelen eljárás tárgya, így erről nem foglal állást a Fegyelmi Tanács.

A büntetés kiszabásának időpontjában már a 2017. évi LXXVIII. tv (Üttv.) rendelkezései irányadóak az Üttv. 208. § (22) bekezdése alapján.

Enyhítő körülményként fokozott súllyal értékelte az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi előéletét, továbbá átlagos súllyal a fegyelmi felelősségét részben elismerő nyilatkozatát.

A fegyelmi büntetés kiszabásakor súlyosító körülményként figyelembe vette a Fegyelmi Tanács a jelentős ügyértéket, azt, hogy a BBB Kft., panaszosnak jelenleg meg nem állapítható, de bizonyosan jelentős kárt okozott a magatartásával, ha csak a többletköltséget tekintjük, amely az ingatlan megszerzésével összefüggésben merül fel.

Súlyosítóként értékelte a Fegyelmi Tanács azt a helyzetet, hogy a vevőt a letétbe helyezett nyilatkozat kiadásával egy vélhetően hosszadalmas perre kényszerítette, a felek érdekeit nem tartotta szem előtt, akik (a vevőt is ideértve) mindketten az ügyfelei voltak (ha megbízási szerződést nem is készített a vevővel).

Súlyosítóként értékelte a Fegyelmi Tanács azt a körülményt, hogy egy megbízáson belül több kötelezettségzegést valósított meg az eljárás alá vont ügyvéd.

Súlyosítónak tekinti nagy nyomatókkal, hogy a letétkezelés az ügyvédség egyik fontos attribútuma, egészen addig, ameddig jogalkotási folyamatoknak nem esik áldozatul, így az ezzel összefüggő szabályszegés az ügyvédségbe vetett bizalom csorbulását eredményezheti, ez pedig az ügyvédi kar nyomatókos érdekével ellentétes.

A fentiek szerint a büntetés meghatározásakor figyelemmel volt a Fegyelmi Tanács az elkövetés körülményeire és eredményére, és megállapította, hogy a bekövetkezett eredményre is tekintettel a meghatározott és kiszabott büntetés van arányban.

A büntetés meghatározása az Üttv. 108.§.b.) pontja, mértékének meghatározása az Üttv.109.§. (2). bek. a.) pontja alapján történt.

Figyelembe vette a Fegyelmi Tanács azt a tényt, hogy ugyanezen társasház másik lakóingatlanára kötött szerződése alapján további eljárások voltak és vannak folyamatban, amelynek eredményeként eljárás alá vont ügyvédet írásbeli megrovásban részesítették.

A fellebbezési jogot az Üttv. 135.§. (1). bekezdés biztosítja.

A Fegyelmi Tanács határozata 2019. április 24. napján jogerős.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa - 2018.F.228.)