

**Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság  
Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: **2018. F. 264/4.**

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

**határozatot:**

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy eljárás alá vont ügyvéd **egy rendbeli, folytatólagosan megvalósított szándékos fegyelmi vétséget** követett el, ezért

**írásbeli megrovás**

fegyelmi büntetéssel sújtja.

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy **80.000,-Ft átalányköltséget** 30 napon belül fizessen meg a Budapesti Ügyvédi Kamara pénztárába, vagy banki utalással teljesítse a Budapesti Ügyvédi Kamara bankszámlájára, az ügyszámra való hivatkozással.

**Indokolás:**

Az L. Lakópark 19 lakója (a továbbiakban: bejelentők) a Budapesti Ügyvédi Kamaránál az eljárás alá vont ügyvéd szerződéses kötelezettségeinek elmulasztását, az általuk megvásárolt ingatlanok adásvételi szerződéseivel kapcsolatos ügyvédi tájékoztatás elmulasztását, valamint az adásvételi szerződésekkel kapcsolatos megkereséseik tárgyában elmaradt válaszadást kifogásolták.

A megállapított tényállás szerint a bejelentők, mint vevők, ingatlan adásvételi szerződéseket kötöttek a nevezett Lakóparkban lévő lakásokra. Az adásvételi szerződéseket – a lakópark valamennyi lakására – az eljárás alá vont ügyvéd készítette és ellenjegyezte. Az adásvételi szerződések tartalmazták, hogy az eladók szavatolnak az értékesített lakásingatlanok per-, teher- és igénymentességért. A szerződő felek az adásvételi szerződésekben meghatalmazták az eljárás alá vont ügyvédet az adásvételi szerződések elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint a földhivatali képviseletük teljes körű ellátására.

Az adásvételi szerződések megkötését követően a bejelentők több alkalommal levélben fordultak az eljárás alá vont ügyvédhez, részben a lakások műszaki átadásának csúszásával, kivitelezési, ütemezési problémákkal, részben az albetétesítés és a vevők tehermentes tulajdonjogának bejegyzésének kérdésével. Az eljárás alá vont ügyvédtől ezekre a levelekre írásban választ nem kaptak.

A lakópark kivitelezési munkálatai, majd a társasház alapításának bejegyzése és ezáltal az egyes lakások külön tulajdoni lapjának megnyitása (albetétesítés), továbbá a vevők tulajdonjogának bejegyzése, műszaki okok miatt jelentősen elhúzódott. A Társasház bejegyzésére 2019 januárjában került sor. A bejegyzésről az eljárás alá vont ügyvéd a közös képviseletet tájékoztatta, aki - tudomása szerint - arról értesítette a lakókat.

A bejelentés mellékleteként csatolt és az egyik bejelentő által jegyzett, de több lakó nevében írt ajánlott tértivevényes levelet az eljárás alá vont ügyvéd átvette, azonban arra írásban nem válaszolt.

A bejelentők utólag értesültek arról a 2017-ben indult polgári peres eljárásról, amellyel összefüggésben perfeljegyzés iránti kérelem került az ingatlan tulajdoni lapján széljegyzésre. Az eljárás alá vont ügyvéd erről a lakók többségét nem, kizárólag egy-két vevőt, a közös képviselőt és a számvizsgáló bizottság tagját tájékoztatta. A peres eljárást, illetőleg a perfeljegyzés iránti kérelmet, az annak széljegyzését követően létrejött adásvételi szerződések nem tartalmazták, s bár a szerződéskötéskor a tulajdoni lap minden vevő rendelkezésére állt, eljárás alá vont ügyvéd a perfeljegyzésre, illetőleg annak tartalmára külön nem hívta fel a szerződő felek figyelmét. A perfeljegyzés iránti kérelem kizárólag a teremgarázon belüli egyik tulajdoni részilletőségre vonatkozott és a peres eljárásban a bíróság végzésével a keresetlevél idézés nélküli kibocsátás nélküli elutasítása mellett a perfeljegyzésre irányuló kérelmet is elutasította.

Az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi tárgyaláson a fegyelmi felelősségét a tájékoztatási kötelezettségének elmulasztása körében elismerte.

E körben elismerte, hogy a lakóparkkal kapcsolatos napi több száz e-mail és nagy mennyiségű postai levél között előfordulhatott, hogy egy-két levél, e-mail megválaszolására nem került sor. Ugyancsak elismerte, hogy az e-mailek többségére szóban, személyesen vagy telefonon válaszolt, melyet utólag írásban nem rögzített, kizárólag abban az esetben, ha utóbb az adott kérdésben megállapodás született.

A fegyelmi tárgyaláson ugyancsak elismerte az eljárás alá vont ügyvéd, hogy K.P. bejelentő e-mailjére és ajánlott tértivevényes levelére írásban nem, kizárólag szóban válaszolt.

A perfeljegyzés iránti kérelem tárgyában eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi tárgyaláson akként nyilatkozott, hogy az adásvételi szerződések nem tartalmazták a perfeljegyzést és az arra vonatkozó tájékoztatást, noha a tulajdoni lapon az már széljegy formájában szerepelt.

Eljárás alá vont ügyvédnek a tárgyaláson ismertetett álláspontja szerint a perfeljegyzés iránti kérelem kizárólag egy teremgarázs tulajdoni részilletőségre vonatkozott és ez által az nem befolyásolta B.Z. bejelentő ingatlanát, ezért nem is szerepelt erre történő utalás a bejelentő szerződésében. Előadta továbbá, hogy a perfeljegyzés egy technikai, előre egyeztetett dolog volt, melynek célja kizárólag a széljegyek feldolgozási rangsorának megállítása volt, a vevők érdekében. Erről azonban a vevők többségének valóban nem adott tájékoztatást, mert álláspontja szerint azt a többség nem értette volna meg.

Eljárás alá vont ügyvéd ugyancsak elismerte, hogy bár a tulajdoni lapokat minden esetben átadta szerződéskötéskor a vevőknek, de nem hívta fel a figyelmet kifejezetten a perfeljegyzésre, illetőleg e széljegy tartalmáról kizárólag akkor adott tájékoztatást, ha arra a felek rákérdeztek. Azt azonban hangsúlyozta, hogy a bejelentőket ezen mulasztásából eredően érdeksérelem nem érte, a per megindításának ténye a peres eljárás megszűnésével nem is került feljegyzésre.

A fegyelmi biztos a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként végindítványában az összefoglaló jelentésében írt álláspontját fenntartotta azzal, hogy az eljárás alá vont ügyvéd megszegte az Üt. 3. § (2) bekezdését, az Etikai Szabályzat 12/2, 12/4 és 7/5 pontjait. A fegyelmi biztos kizárólag a jogi kérdésekben elmulasztott tájékoztatást róta az eljárás alá vont ügyvéd terhére, mert álláspontja szerint a műszaki tárgyú megkeresések megválaszolása nem volt ügyvédi kompetencia. A perfeljegyzés körében rögzítette, hogy ha azt széljegy formájában ugyan, de az ingatlan-nyilvántartás már tartalmazta, az albetétesítés hiányában osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan esetén, egy jogban járatlan személy megbízó számára a megnyugtató megoldás az lett volna, ha a perfeljegyzésre és annak tartalmára vonatkozó tájékoztatást az eljárás alá vont ügyvéd megadja és ezt az adásvételi szerződésben rögzíti. A fegyelmi biztos, figyelemmel az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősséget elismerő nyilatkozatára is, írásbeli megrovás fegyelmi büntetés kiszabását indítványozta.

**A fegyelmi biztos indítványa alapos.**

Eljárás alá vont ügyvéd azzal a magatartásával, hogy írásban nem válaszolt K.P.-nak a bejelentők nevében írt levelében foglaltakra, megsértette az **Üttv. 1.§ (3) bekezdését**, valamint a **régi ÜESZ 12/2. és 12/4. pontjait**.

Eljárás alá vont ügyvéd azáltal, hogy okiratszerkesztő ügyvédként sem írásban, sem szóban nem adott részletes tájékoztatást, az akkor még osztatlan tulajdonban álló ingatlan tulajdoni lapján széljegyen szereplő perfeljegyzés iránti kérelem tartalmát és annak indokát illetően az azzal érintett vevők részére, nem tárta fel részükre az abból eredhető esetleges kockázatokat, megszegte a **régi ÜESZ 7/5. pontját**.

Ezen mulasztásaival az eljárás alá vont ügyvéd egy rendbeli, folytatólagosan megvalósított szándékos fegyelmi vétséget követett el.

A Fegyelmi Tanács előtt ismert, köztudomású tény, hogy egy ilyen volumenű lakóparki beruházás során óhatatlan, hogy a felek közötti kommunikáció időnként akadozik, erre azonban az eljárás alá vont ügyvédnek fel kellett volna készülnie. Ha az egyes megkeresésekre szóban, személyesen adott választ, úgy arról legalább egy írásbeli feljegyzés megküldésével célszerű lett volna tájékoztatni az adott ügyfelet, épp az ilyen és ehhez hasonló szituációk elkerülése érdekében.

Célszerűségi szempontok valóban indokolhatták, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a kapcsolatot közvetlenül a lakók (vevők) helyett a közös képvisellel, illetőleg a számvizsgáló bizottság egy tagjával tartsa, ha erre vonatkozóan a megbízás keretén belül megállapodás jött volna létre. Ennek hiányában az eljárás alá vont ügyvédnek a tájékoztatást minden egyes bejelentő részére, kérésükre írásban, köteles lett volna megadni.

Egyetértett a Fegyelmi Tanács a fegyelmi biztos azon álláspontjával, hogy eljárás alá vont ügyvéd tájékoztatási kötelezettsége nem korlátlan, így a jelen eljárásban az eljárás alá vont ügyvédnek kizárólag az elmaradt és/vagy írásban nem rögzített jogi tájékoztatás róható fel. A műszaki, kivitelezési problémák megoldása és az ilyen tárgyú e-mailek megválaszolása meghaladja az ügyvédi megbízás kereteit, még abban az esetben is, ha a beruházó cég egyik képviselője és az eljárás alá vont ügyvéd között hozzátartozói kapcsolat áll is fenn, így az e tárgyban keletkezett e-maileket a Fegyelmi Tanács a döntése során nem vette figyelembe. A perfeljegyzésről való tájékoztatási kötelezettség elmulasztása tárgyában azonban megjegyzi a Fegyelmi Tanács, hogy ezen tájékoztatás elmulasztásának indokaként az eljárás alá vont ügyvéd azon magyarázata, hogy „ezt a vevők többsége úgysem értette volna meg”, nem helytálló, ezt a Fegyelmi Tanács elfogadni nem tudta. Az eljárás alá vont ügyvédnek az ingatlan tulajdoni lapján szereplő széljegyek tartalmáról és az abból eredő és feltárható kockázatokról az ügyfeleket tájékoztatnia kell. Tény, hogy a lakópark valamennyi lakásának adásvételével kapcsolatos okirat-szerkesztési feladatokat az eljárás alá vont ügyvéd látta el, így jelen esetben a széljegyek tartalma is ismert volt előtte, ebből kifolyólag az adásvételi szerződések megkötésekor arról egyértelműen tájékoztatni kellett volna az ügyfeleket.

A Fegyelmi Tanács a büntetés kiszabása során az Üttv. 108. § a) pontjában írt írásbeli megrovás fegyelmi büntetést alkalmazta.

A Fegyelmi Tanács a fegyelmi büntetés kiszabása során súlyosító körülményt nem talált. Ugyanakkor enyhítő körülményként vette figyelembe az elkövetett hivatásrendi szabályszegés csekélyebb súlyát és azt, hogy a tájékoztatás elmaradásából a bejelentőknek érdeksérelme nem származott. Nyomatékos enyhítő körülményként vette továbbá figyelembe azt is, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi felelősségét elismerte. Mindezekre tekintettel a Fegyelmi Tanács, osztva a fegyelmi biztos álláspontját, elegendőnek találta az írásbeli megrovás fegyelmi büntetés alkalmazását.

A Fegyelmi Tanács határozata elleni fellebbezési jog az Üttv. 135. §-án alapszik.

A Fegyelmi Tanács határozata 2019. május 1. napján jogerős.

*(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa – 2018.F.264.)*