

**Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: **2019.F.123/8.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban tárgyalás tartása nélkül meghozta 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 (egy) rendbeli, folytatólagosan megvalósított, szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért **300.000,-Ft azaz Háromszázezer forint pénzbírság** fegyelmi büntetéssel sújtja.

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy a kiszabott pénzbírságot, valamint 30.000,- Ft átalányköltséget 30 napon belül fizessen meg.

Indokolás

A bejelentés és a fegyelmi biztos indítványa:

Az eljárás alá vont ügyvéd ellen a Budapest Főváros Kormányhivatala IV. Kerületi Hivatal Gyámügyi és Igazgatási Osztályának képviselőjében eljáró osztályvezető tett hamis tartalmú okirat szerkesztését kifogásoló bejelentést, melynek alapján a vezető fegyelmi biztos az előzetes vizsgálatot elrendelte.

Az eljárás alá vont ügyvéd a kamara felhívására előterjesztette igazoló nyilatkozatát, melyhez mellékleteket csatolt, melyet követően a fegyelmi biztos fegyelmi eljárást kezdeményezett, egyben indítványozta a fegyelmi eljárás tárgyaláson kívüli elbírálását, tekintve, hogy a fegyelmi vétség egyértelmű, további bizonyítás felvétele nélkül megállapítható a fegyelmi felelősség, tekintettel arra is, hogy az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősségét elismerte.

A kijelölt Fegyelmi Tanács elnöke az ügy tárgyaláson kívüli elbírálását kezdeményezte.

Az eljárás alá vont ügyvéd ezt követően a kamara felé újabb nyilatkozatot tett, további mellékleteket csatolt, melynek következtében a Fegyelmi Tanács elnöke a vizsgálat kiegészítését rendelte el és az iratokat visszaküldte a fegyelmi biztos részére.

A fegyelmi biztos erre figyelemmel, valamint arra tekintettel, hogy az eljárás alá vont ügyvéd bejelentése alapján a tényállás és így az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősségét megalapozó jogszabályi-, illetve szabályzati háttér módosult, a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatát egységes szerkezetbe foglaltan terjesztette elő, mely szerint: az eljárás alá vont ügyvéd megsértette az Üttv. 42.§.(4) bekezdésének, 43.§.(5) bekezdésének, a 44. és 45.§-ának, valamint az Ügyvédi Etikai Szabályzat 3/1., 3/2., 7/1, 7/3. és 7/7 pontjainak rendelkezését, továbbá a Ptk. 2:19.§.(1) és (2) bekezdését és a 2:20.§.(1) bekezdését, amellyel az Üttv 107.§. a.) pontjában meghatározott 1 rb. folytatólagosan megvalósított szándékos fegyelmi vétséget követett el.

Indítványozta, hogy a fegyelmi felelősség és a jogkövetkezmények megállapításánál a Fegyelmi Tanács vegye figyelembe azt is, hogy a szerződés megkötése előtti helyzet visszaállítására nincs lehetőség, mert az éppen a vagyoni jogai gyakorlásában korlátozottan cselekvőképes eladó az eljárás alá vont ügyvéd félröható magatartása következtében hozzájutott az ingatlan szerződés szerinti ellenértékének összegéhez, amellyel azonban azóta már nem rendelkezik.

A tényállás:

A Fegyelmi Tanács által megállapított tényállás szerint 2018. március 3-án kelt 'Tényvázlat és Megbízási Szerződés' értelmében eljárás alá vont ügyvédet K.E. bízta meg egy Budapest IV. kerületi ingatlan adásvételi szerződésének megszerkesztésével és az illetékes földhivatal, valamint az adóhatóság előtti eljárásban való képviselőjével.

Az ingatlan 2018. március 2-i, 204205/4/2018 megrendelés számú, nem hiteles tulajdoni lap teljes másolat II/3. sorszám alatti bejegyzése értelmében 1/1 arányban a tulajdonos a gondnokolt B.J.

A megbízás alapján az abban megjelölt ingatlan adásvételi szerződését az eljárás alá vont ügyvéd 2018. március 3. napján elkészítette, ellenjegyezte, a szerződést eladóként B.J., vevőként K.E. írták alá. Az 5.400.000,-Ft azaz Ötmillió-négyszázezer forint vételár a szerződés aláírásával egyidejűleg eladó részére készpénzben kifizetésre került.

Az 'Adásvételi Szerződés' a szerződő felek megjelölésénél nem tartalmazza eladó gondnokolti státuszát. Eladói részről a szerződést kizárólag az eladó írta alá.

A szerződés 2. pontja értelmében „Az Eladó tulajdonjogát a TakarNet rendszerből 2018. március hó 02. napján lekért 204205/4/2018. megrendelés számú tulajdoni lappal igazolta, és kijelenti, hogy a tulajdoni lap minden szempontból pontos és valós adatokat tartalmaz.”

A szerződés 8.4. pontja azt rögzíti, hogy „Szerződő Felek cselekvőképes magyar állampolgárok, így a szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadály nincs. (...)”

Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges eladói nyilatkozatot a Budapesten, 2018. március 3-án kelt, szerződő felek által aláírt, 'Hozzájáruló Nyilatkozat ingatlan tulajdonjogának bejegyzéséhez' tartalmazza.

A Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. kerületi Hivatala a 2018. március 6. napján, vevő tulajdonjogának bejegyzése iránt benyújtott kérelmet a 2018. április 11-i, 60651/3/2018 számú határozatával elutasította, tekintettel arra, hogy B.J. eladó cselekvőképességét részlegesen korlátozott gondnoksága ellenére az adásvételi szerződést hivatásos gondnoka nem írta alá és nem került sor a jogügylet gyámhatósági jóváhagyására.

A bejelentő által csatolt, a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Gazdasági Főosztály Adóigazgatási Osztály által 2018. május 8-án kiállított adó-és értékbizonyítvány a tárgybeli, a gondnokolt 1/1 arányú tulajdonában álló ingatlan egészének forgalmi értékét beköltözhetően 7.500.000,-Ft-ban állapította meg.

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:

K.E. vevő élettársa kereste meg időpont egyeztetés miatt, 2018. március 3-án. Kérésének eleget téve, a vevő által megküldött tulajdoni lap alapján megszerkesztette az adásvételi szerződést. Elkerülte a figyelmét a tulajdoni lapon az eladó gondnokolt jogállására vonatkozó bejegyzés, amelyre vonatkozóan azonban az eladó személyes okmányai nem tartalmaztak utalást. Az eladó szerződéskötés során tanúsított magatartása, kommunikációja sem utalt számára arra, hogy a gondnokolt státuszt feltételeznie kellene.

A vevői tulajdonjog bejegyzésének földhivatali elutasítását követően konzultációt folytatott a gyámhivatallal. Ennek során vevő felajánlotta, hogy az adó-és értékbizonyítvány szerinti forgalmi érték és a ténylegesen megfizetett vételár különbözetét megfizeti eladónak.

A gyámhivataltól szerzett tudomást arról, hogy a gondnokolt eladó a készpénzben átvett vételár felhasználásával Gyöngyösorosziban egy telekingatlant vásárolt, melynek adásvételi szerződése szintén érvénytelen a gyámhivatali jóváhagyás és a kirendelt gondnok aláírása hiányában.

Eljárt az ügyvédi biztosítónál is.

Saját felajánlására visszautalta ügyvédi megbízási díját a vevő részére.

Álláspontja szerint a kárenyhítési kötelezettségének számos cselekmény útján próbált eleget tenni annak érdekében, hogy orvosolni tudja a jogügylet során gondatlanságból elkövetett hibáit.

Megítélése szerint azonban nem a szakmai gondatlanságának a következménye, hogy a gondnokolt eladó a kapott vételárat elköltötte, hiszen ez nem volt okozati következménye a figyelmetlenségének.

Előadta még, hogy a tárgybeli adásvételi szerződés meghivatkozta a 2018. március 2-án lekért, 204205/4/2018 megrendelés számú tulajdoni lapot, amit a vevő küldött meg részére elektronikus levél útján.

Az eladói cselekvőképesség hiányának feltárását nem a szakmai kötelezettség (tulajdoni lap beszerzésének) elmulasztása idézte elő, hanem az, hogy a gondnokolti jogállásra vonatkozó bejegyzés elkerülte a figyelmét, az eladó személyes okmányai pedig erre utalást nem tartalmaztak.

Hivatkozott arra, hogy a tulajdoni lap rendelkezésre állt a szerződés megkötésekor, a gondnokolti bejegyzés elkerülte a figyelmét. Kérte e körben a tudati elem vizsgálatát, a kialakult helyzetet nem szándékos magatartása eredményezte. Eladó gondnokolt jogállására a tulajdoni lap adattartalmán kívül nem utal sem az eladó szerződéskötés során megtapasztalt viselkedése, magatartása, sem pedig a személyi igazolványa. Mindezt kérte enyhítő körülményként figyelembe venni.

Kérte a Fegyelmi Tanácsot, hogy határozatát a személyes meghallgatását követően hozza meg, mely személyes meghallgatás során a tudati elem vizsgálata alaposabban elvezethető.

A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indokai:

A jelen ügy elbírálásának alapjául szolgáló magatartás 2018. március 3-i elkövetési időpontjában az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) volt már hatályban.

Továbbá ebben az időpontban az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 5/2008. (XI.27.) MÜK Szabályzattal módosított 8/1999. (III.22.) MÜK Szabályzat (ÜESZ) volt hatályban.

(a 6/2018. (III.26. MÜK szabályzat az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól 2018. május 1-től hatályos).

A fegyelmi eljárásról szóló 20/2018.(XI.26.) MÜK szabályzat (FESZ) 1.4. pontja kimondja, hogy a fegyelmi felelősség elbírálására – jogszabály, vagy szabályzat eltérő rendelkezése hiányában – a fegyelmi vétség elkövetése idején hatályban lévő rendelkezéseket kell alkalmazni, kivéve, ha az elbíráláskor hatályban lévő rendelkezések alapján a magatartás már nem minősül fegyelmi vétségnek, vagy az enyhébben bírálendő el.

A fentiek alapján tehát a jelen fegyelmi vétség elbírálása során az Üttv, az ÜESZ és a FESZ rendelkezéseit kell alkalmazni.

A megállapított tényállás alapján az eljárás alá vont ügyvéd ingatlan adásvételi szerződést szerkesztett és ellenjegyzett.

Az adásvételi szerződés 3. pontja rögzíti, hogy eladó tulajdonjogát a 2018. március 2. napján lekért 204205/4/2018. megrendelés számú tulajdoni lappal igazolta.

Jóllehet, az nem állapítható meg, hogy a tulajdoni lapot az eljárás alá vont ügyvéd, vagy irodája, vagy a jogszerző fél szerezte be, de az kétségtelen, hogy a 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap az adásvételi szerződés készítésének és ellenjegyzésének időpontjában az eljárás alá vont ügyvéd rendelkezésére állt.

Ingatlan adásvételi szerződés szerkesztése és ellenjegyzése során az ügyvéd alapvető kötelessége az Üttv. 42.§.(4) bekezdés, 45.§. és ÜESZ 7/7. pontja alapján az ingatlan jogi sorsát, tulajdonviszonyait, a tulajdonos személyét ellenőrizni és mindezek figyelembevételével joghatás kiváltására alkalmas szerződést készíteni és ellenjegyezni.

A tulajdoni lap bejegyzése a tulajdonos neve mellett egyértelműen tartalmazza a tulajdonos gondnokolti státuszát.

Ebben az esetben -utalva a Ptk 2:20.§-ra- a gondnokolt jognyilatkozatának érvényességéhez a gondnok hozzájárulása, és a jogügylet gyámhatósági jóváhagyása szükséges.

A gyámhatósági jóváhagyást követő szerződés záradékolás feltétele a vételárnak a gondnokolt javára megnyitott gyámhatósági számlán történő elhelyezése.

A számlán ily módon elhelyezett összeg felhasználása is -ugyancsak a gondnokolt jogainak és érdekeinek védelmében- a gondnok és a gyámhatóság közreműködése mellett történhet.

Az eljárás alá vont ügyvéd a fent írt kötelezettségeit elmulasztotta akkor, amikor nem a kellő körültekintéssel és alaposággal vizsgálta meg a tulajdoni lap bejegyzéseit, ennek következtében az általa szerkesztett és ellenjegyzett okirat a jogszabályi rendelkezéseknek nem felelt meg, joghatás kiváltására alkalmatlan volt, és ezzel fegyelmi vétséget valósított meg.

Az ügyvédet terhelő, számára kötelezettséget előíró jogszabályi norma megsértése az ügyvédnek felróható magatartás, melyért felelőssége „figyelmetlenség”-re hivatkozással sem hárítható el.

Az ilyen jellegű kötelezettség teljesítése alapvető szakmai elvárás és követelmény.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint a fegyelmi vétség jellegére -az ügyvédet terhelő, jogszabályi norma megsértésével megvalósított fegyelmi vétség- tekintettel az elkövetés szándékossága, ezen belül eshetőleg szándék állapítható meg.

Nem fogadható el az eljárás alá vont ügyvéd azon védekezése, hogy a gondnokolti jogállásra a tulajdoni lapon kívül semmilyen más adat, körülmény (a gondnokolt magatartása, viselkedése, személyi igazolványának tartalma) nem utalt: nincs is szükség ilyen jellegű egyéb utaló körülményre, tekintve, hogy az ügyvédnek a rendelkezésre álló közhiteles nyilvántartás adatait kell a szakma szabályai, az ügyvédekre előírt normák betartása mellett ellenőrizni és annak alapján a felek akaratának, szándékának és a jogszabályoknak megfelelő, joghatás kiváltására alkalmas okiratot szerkesztenie.

Ugyancsak nem fogadható el az eljárás alá vont ügyvéd azon álláspontja sem, hogy nem az ő szakmai gondatlanságának a következménye, hogy a gondnokolt eladó a kapott vételárat elköltötte: ha-és amennyiben az eljárás alá vont ügyvéd a jogszabályi előírásoknak megfelelően jár el, nem fordulhat elő, hogy a gondnokolt készpénzben jusson a vételárhoz és afelett minden ellenőrzés nélkül rendelkezzen, hiszen a vételárat a gondnok és a gyámhatóság közreműködése mellett bankszámlán kell elhelyezni és minden további, későbbi rendelkezés is az itt írt közreműködést igényli.

Tényként állapítható meg továbbá az Üttv. 43.§.(5) bekezdésében írtak megsértése: a rendelkezésre álló, 2018. március 3-i keltű 'Tényvázlat és Megbízási Szerződés' értelmében az eljárás alá vont ügyvéd megbízója a vevő volt, azonban az Üttv. utalt rendelkezésének megfelelő tájékoztatás az eladó részére nem történt meg.

Mindezekre tekintettel a Fegyelmi Tanács azt állapította meg, hogy az eljárás alá vont ügyvéd megszegte az Üttv. 42.§.(4), 43.§.(5), bekezdéseinek, a 44.§.(1) a.) pontjának, az ÜESZ 3/1, 3/2, 7/1, 7/3 pontjainak rendelkezéseit amellyel 1 (egy) rendbeli, folytatólagos, szándékos - eshetőleg szándékkal - elkövetett fegyelmi vétséget valósított meg.

A fent kifejtettek alapján a Fegyelmi Tanács az ÜESZ 7/7 pontjának megsértését nem látta megalapozottnak.

A fentiekre és az ügy összes körülményeire tekintettel a Fegyelmi Tanács az Üttv. 108.§.b.) pontja szerinti pénzbírság fegyelmi büntetés kiszabását találta indokoltnak, melynek mértékét mérlegeléssel - a maximálisan kiszabható 1.000.000,-Ft összegű pénzbírság alapulvétele mellett -a rendelkező rész szerint állapította meg.

Enyhítő körülményként értékelte a Fegyelmi Tanács, az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősségének elismerését, kárenyhítési kötelezettség megkísérlését több utóbbi cselekményével.

Súlyosító körülményként értékelte ugyanakkor a Fegyelmi Tanács, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi vétségét olyan okirat szerkesztése körében követte el, ahol kötelező a jogi képviselő és az ügyvédek egyik privilégiumaként biztosított ellenjegyzés, ami -a fent utalt szabályai értelmében- tanúsítja az ellenjegyzett okirat jogszabályoknak való megfelelést. Az ilyen jellegű cselekmények, szabályszegések a töretlen fegyelmi eljárási gyakorlat szerint - mint az ügyvédségbe, az ügyvédi tevékenységbe vetett közbizalom csorbítására alkalmas - (az ügyvédi letétkezelési szabályok megszegése mellett) az egyik legsúlyosabban fegyelmi vétségnek minősülnek.

Súlyosbító körülményként került értékelésre, hogy az eljárás alá vont ügyvéd felróható magatartásának következtében (gondnokolt eladó a készpénzben felvett vételár felhasználásával másik ingatlant vásárolt) a 2018. március 3-i szerződéskötést megelőző állapot nem állítható helyre, tekintve, hogy az eladó a vételárral már nem rendelkezik.

A Fegyelmi Tanács a pénzbírság fegyelmi büntetés mérlegeléssel megállapított mértékével kifejezésre kívánja juttatni az ügyvédi tevékenység gyakorlásának-, az ügyvédekre vonatkozó normák, szabályok betartásának, betartatásának súlyát és megítélése szerint a megállapított mérték kellő visszatartó erővel bír az ügyvédi tevékenységet -a fegyelmi vétség elkövetésének időpontjában- még két éve sem gyakorló eljárás alá vont ügyvéd számára.

A Fegyelmi Tanács az Üttv. 127.§.(1) bekezdése és a FESZ 22.1. pontja alapján határozatát tárgyaláson kívül hozta meg: az alapul fekvő tényállás egyértelmű, annak elemei a bejelentés, a csatolt és rendelkezésre álló iratok, eljárás alá vont ügyvéd írásbeli nyilatkozatai alapján megállapítható, mindezek és az eljárás alá vont ügyvéd elismerése mellett a fegyelmi vétség elkövetése, a fegyelmi felelősség, annak minősítése kétséget kizáróan megállapítható.

A Fegyelmi Tanács szükségtelennek és indokolatlannak tartotta eljárás alá vont ügyvédnek a tudati elem körében történő személyes meghallgatását.

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

A Fegyelmi Tanács határozata elleni jogorvoslatot az Üttv. 127.§. (3) bekezdése teszi lehetővé.

A Fegyelmi Tanács határozata 2019. május 9. napján jogerős.

(*Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa – 2019. F. 123.)*