

**DEBRECENI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG**  
**Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Ügyvédi Kamarai Fegyelmi Tanácsa**

5000 Szolnok, Arany János utca 16. sz.

Tel: 56/375-704

E-mail: kamara@uk-szolnok.hu

---

Ügyszám: **DRFB-44/2019.** (16/2019)

A Debreceni Regionális Fegyelmi Bizottság Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kamarai Fegyelmi Tanácsa (5000 Szolnok, Arany János utca 16., a továbbiakban: *Fegyelmi Tanács*) a **dr.** .... egyéni ügyvéd ellen ..... bejelentése alapján indult fegyelmi eljárásban a **2019. október 22.** napján megtartott tárgyaláson meghozta, majd kihirdette az alábbi

**fegyelmi határozatot:**

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy **dr.** ..... (KASZ száma: ....., székhelye: .....) eljárás alá vont egyéni ügyvéd **2 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el**, ezért

**megrovás**

**fegyelmi büntetéssel sújtja, valamint 80.000,-Ft (azaz nyolcvanezer forint) eljárási átalányköltség megfizetésére kötelezi.**

Az eljárási költséget a határozat jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül kell a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Ügyvédi Kamara pénztárába vagy a 11745011-20005210 számú bankszámlaszámára az ügyszámra hivatkozással befizetni.

A határozat ellen annak kézhezvételétől számított 15 napon belül az eljárás alá vont személy, jogi képviselője, valamint a fegyelmi biztos az Országos Fegyelmi Bizottsághoz (1054 Budapest, Szalay u. 7.) címzett, de a Fegyelmi Tanácshoz benyújtott, indoklással ellátott fellebbezéssel élhet. Ha a fellebbezést papír alapon terjesztik elő, azt 2 eredeti példányban kell benyújtani. A fellebbezésben új tényre, bizonyítékra akkor lehet hivatkozni, ha a fellebbező arra az elsőfokú eljárásban önhibáján kívül nem hivatkozott. A fellebbezésnek a határozat végrehajtására halasztó hatálya van.

**I n d o k o l á s :**

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

**I.**

Az eljárás alá vont ügyvédet ..... napján jegyezték be a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Ügyvédi Kamara névjegyzékébe, ellene korábban fegyelmi eljárás nem indult.

Az eljárás alá vont ügyvéd elvált családi állapotú, kiskorú gyermeke nincs.

**II.**

2019. április 9. napján érkezett a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Ügyvédi Kamarához ..... bejelentő bejelentése, amelyben az eljárás alá vont ügyvéd tevékenységét kifogásolta.

A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Ügyvédi Kamara fegyelmi biztosa 2019. április 26. napján felhívta az eljárás alá vont ügyvédet a bejelentéssel kapcsolatos igazoló nyilatkozata megtételére és az ügygel kapcsolatos iratok megküldésére. Az eljárás alá vont ügyvéd a felhívásnak eleget tett, 2019. május 7. napján igazoló nyilatkozatot tett, majd 2019. május 24. napján iratokat csatolt. A fegyelmi biztos 2019. május 20. napján az előzetes vizsgálatot elrendelte, amelyről tájékoztatta az eljárás alá vont ügyvédet, a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Ügyvédi Kamara elnöke pedig a bejelentőt.

2019. május 30. napján a fegyelmi biztos meghallgatta az eljárás alá vont ügyvédet, 2019. június 19. napján pedig a bejelentőt, majd 2019. június 27. napján az előzetes vizsgálatot megszüntette, mivel álláspontja szerint nem állapítható meg fegyelmi vétség alapos gyanúja. Az eljárást megszüntető határozatról a bejelentő 2019. július 3. napján értesült, a 2019. július 9. napján érkezett beadványában kérte az országos vezető fegyelmi főbiztost, hogy a fegyelmi biztost a fegyelmi eljárás kezdeményezésére utasítsa. Az országos vezető fegyelmi főbiztos a 2019. augusztus 6. napján érkezett határozatában utasította a fegyelmi biztost az eljárást megszüntető határozat visszavonására és a fegyelmi eljárás kezdeményezésére.

A fegyelmi biztos 2019. augusztus 22. napján fegyelmi eljárást kezdeményezett, amelyről értesítette az eljárás alá vont ügyvédet és a bejelentőt. 2019. augusztus 27. napján a Debreceni Regionális Fegyelmi Bizottság elnöke a fegyelmi eljárás lefolytatására kijelölte a Fegyelmi Tanácsot, amely 2019. október 22. napján tárgyalást tartott.

### III.

A Fegyelmi Tanács a lefolytatott bizonyítási eljárás (a rendelkezésre álló okiratok, az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozata és a bejelentő vallomása) alapján az alábbi tényállást állapította meg:

Egy .....-i társasházban található, **A/1** hrsz. alatt nyilvántartott, iroda megnevezésű üzlethelyiség a bejelentő **58/143** és egy Bt. 85/143 arányú közös tulajdonát képezte. Az ingatlant a társtulajdonosok két önálló, egymástól leválasztott és elkülönülő, önálló bejáratú helyiségként megosztva használták. Mivel a társtulajdonosok elhatározták, hogy az ingatlanból két önálló hrsz-ú, külön ingatlant alakítanak ki, a társasház közgyűlésének 11/2014. (09.17.) számú hozzájárulása alapján 2014. szeptember 17. napján közös tulajdont megszüntető szerződésben az A/1 hrsz-ú ingatlanból kialakították a bejelentő **1/1** arányú tulajdonába kerülő **A/19** hrsz. alatti ingatlant és a Bt. 1/1 arányú tulajdonát képező A/20 hrsz. alatti ingatlant. A közgyűlési határozatban és a módosított társasházi alapító okiratban egyaránt szerepel, hogy a bejelentő tulajdonát képező A/19-es albetéthez tartozik **2** darab, a társasház udvarán lévő, összesen 37,7 nm alapterületű gépkocsi tároló (a továbbiakban: **garázs**) is.

A fenti előzményeket követően **2014. december 2.** napján a bejelentő mint eladó, valamint ..... mint vevő között az **A/1** hrsz. alatti ingatlan bejelentő tulajdonát képező **58/143** tulajdoni hányada tárgyában az eljárás alá vont ügyvéd által készített és ellenjegyzett **adásvételi szerződés** jött létre. A szerződés 1./ pontjában rögzítésre került, hogy nem képezi az adásvétel tárgyát az eladó tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban még feltüntetésre nem került **2** darab garázs. Az eladó emellett tájékoztatta a vevőt, hogy az ingatlant érintően közös tulajdon megszüntetése van folyamatban, amely alapján – amennyiben a társasház valamennyi szintjének digitalizált térképe benyújtásra kerül a

földhivatal részére – az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész az eladó 1/1 arányú tulajdonába kerül és ez esetben az eladó vállalja, hogy az adásvételi szerződést módosítani fogják a hatályos tulajdoni lap szerint. A közös tulajdon megszüntetése iránt folyamatban lévő eljárásra utalással rögzítésre került, hogy „ezen eljárás keretében kívánja eladó a kizárólagos tulajdonát képező 2 db. garázs feltüntetését is rendezni”. Az adásvételi szerződésben a felek megállapodtak abban, hogy a vételárat a vevő 2016. december 31. napjáig köteles (akár részletekben is) megfizetni és a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg köteles az eladó a bejegyzési engedélyt aláírni.

A vevő az adásvételi szerződésben meghatározott kötelezettségének eleget tett és a teljes vételárat határidőben megfizette, erre tekintettel az eljárás alá vont ügyvéd által **2016. december 21.** napján készített és ellenjegyzett, a szerződő felek által aláírt bejegyzési engedély („nyilatkozat”) azt rögzítette, hogy a teljes vételár megfizetésére és az időközben történt megosztásra figyelemmel a szerződő felek a létrejött A/19 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára kérik a vevő tulajdonjogának bejegyzését annak ismételt kihangsúlyozásával, hogy „az adásvétel tárgyát kizárólagosan az 57,6 nm alapterületű üzlethelyiség képezi, az adásvételi szerződésben is megjelölt 2 db. garázs ... az adásvétel tárgyát nem képezi, az továbbra is eladó ..... ingatlan-nyilvántartáson kívüli kizárólagos tulajdonát képezi”.

Az adásvételi szerződés és a bejegyzési engedély alapján az illetékes földhivatal a vevő 1/1 arányú tulajdonjogát az A/19 hrsz-ú ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. A határozat ellen a bejelentő fellebbezést, majd az elsőfokú határozatot helybenhagyó másodfokú határozat ellen keresetet nyújtott be, az illetékes közigazgatási és munkaügyi bíróság keresetet elutasító ítéletével szemben pedig felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, amelyet utóbb visszavont.

**2018. június 27.** napján a bejelentő mint eladó, valamint ..... mint vevő között az eljárás alá vont ügyvéd által készített és ellenjegyzett **adásvételi szerződés** jött létre a két garázs átruházása tárgyában. Az adásvételi szerződésben a felek rögzítették, hogy a két garázs a társasházi alapító okirat szerint a vevő 1/1 arányú tulajdonát képező A/19 hrsz-ú ingatlanhoz tartozik, amelyek ellenértékét az üzlethelyiség vásárlásakor kikötött vételár nem tartalmazta, így a vevő azokat megvásárolja akként, hogy a garázsra megállapított vételár fele (és az egyik garázs) a szerződéskötéssel egyidejűleg átadásra került, míg a vételár másik fele (és a másik garázs) legkésőbb 2019. május 31-ig kerül átadásra. **2019. március 26.** napján a szerződő felek között az eljárás alá vont ügyvéd közreműködésével ugyanezen tárgyban újabb adásvételi szerződés került megkötésre, amely azt rögzítette, hogy a vevő a hátralékos vételárat megfizette, így a második garázs birtokába lép. Mindkét adásvételi szerződés rögzítette, hogy a garázsok tulajdonjogának átruházásáról az ingatlan-nyilvántartásban nem kell rendelkezniük, mivel azok a vevő tulajdoni hányadának részét képezték.

#### IV.

A **bejelentő bejelentésében** sérelmezte, hogy az eljárás alá vont ügyvéd által készített 2014. december 2-i adásvételi szerződés alkalmatlan volt a szerződő felek akaratának megvalósítására, mivel a vevő (az alapító okiratban az üzlethelyiség tartozékaként szereplő) garázsokat nem akarta megvenni, azonban a földhivatal az ügyvéd által szerencsétlenül megszerkesztett adásvételi szerződés és a nyilvánvalóan hibás bejegyzési engedély alapján a vevő nevére írta a teljes (a garázsokat is tartalmazó) albetétet. Előadta, hogy a szerződéskötéskor még nem tudta, hogy a földhivatal nem tudja egyetlen helyrajzi szám alapján úgy bejegyezni a vevő tulajdonjogát, hogy az ő nevében maradjanak a garázsok és a vevő csak az üzlethelyiséget szerezzék meg. Állítása szerint a garázsok jogtalan átírása

miatt kellett a földhivatali határozatot megtámadnia, a bírósághoz és a Kúriához fordulnia, amivel az ügyvéd neki 51.635,-Ft költséget és rengeteg bosszúságot (tárgyalásokra járásokat, felkészüléseket) okozott, amelyet nem volt hajlandó megtéríteni, meg sem kísérelte reparálni a helyzetet. Álláspontja szerint ilyen szerződést nem lett volna szabad készítenie az ügyvédnek, hiszen az ügyfelek akarata nem az volt, hogy az el nem adott garázsokat is az üzlethelyiség vevőjének a nevére írassák és neki tudnia kellett volna, hogy milyen tartalmú okirat (pl. előszerződés, társasházi alapító okirat módosítás) szerkesztése szükséges. Állítása szerint az ügyvédtől kifejezetten kérte, hogy a bejegyzési engedélyben a két garázs tulajdonába maradása feltétlenül szerepeljen, azonban abban (kifogása és ellenkezése ellenére) a kiegészítést követően is szerepelt az 1/1 arányú átírási kérelem. Előadta, hogy már sok évvel korábban megkísérelte a garázsok önálló ingatlanná alakítását (ami először a társasház hozzájárulása hiányában, ezt követően pedig a digitális térképek hiánya miatt megghiúsult), amelyről az ügyvéd is tudomással bírt, hiszen ő készítette a társasház alapító okiratát is és ez közöttük mindig szóba került. Előadta, hogy az ügyvéd által előidézett kényszerhelyzetben utóbb kénytelen volt a két garázst nyomott áron eladni a vevőnek, mivel azok már amúgy is a tulajdonában voltak. Az előzetes vizsgálati eljárás során sérelmezte, hogy az ügyvéd olyan bejegyzési engedélyt kért tőle, amivel az egész ingatlan tulajdonjogának átruházására sor került, és amelyet csak azért írt alá, mert az ügyvéd azt mondta, hogy csak így lehet átíratni az üzlethelyiség tulajdonjogát. Előadta, hogy a garázsokat eredetileg 2,5 millió forintért kívánta eladni, mivel azonban az üzlethelyiség tulajdonosa nem akarta azokat megvenni, így kénytelen volt 1,6 millió forintért értékesíteni. A kényszereladás miatt ezért 900.000,-Ft árveszteség érte, illetve a szabálytalanul elkészített adásvételi szerződés neki 3 éves utánajárást, pereskedést, nyugtalanságot és kárt okozott. A fegyelmi tárgyaláson a fentieket kiegészítve előadta, hogy onnantól kezdve, ahogy megvette a garázsokat, megpróbálta elintézni azok külön helyrajzi számra való bontását, de a társasház ehhez nem járult hozzá. Előadta, hogy az adásvételi szerződésben a garázsokkal kapcsolatosan nem vállalt kötelezettséget arra, hogy azokat külön helyrajzi számon feltünteti, mert ez az adott helyzetben (a társasház hozzájárulása és digitális térkép nélkül, objektív okok miatt) nem is volt lehetséges. Állítása szerint a szerződés aláírásakor nem volt szó arról, hogy mi lesz abban az esetben, ha a garázsok nem kerülnek önálló helyrajzi szám alá és ezzel kapcsolatosan az ügyvéd sem jelzett semmilyen aggályt. Előadta, hogy a teljes vételár kifizetését követően, a bejegyzési engedély aláírásakor sem merült fel az, hogy a garázsok a vevő tulajdonába kerülnek, minden papírban az szerepelt, hogy a garázsok megmaradnak, az ügyvéd megnyugtatta, hogy ő jobban tudja, hogy ezt hogy kell intézni. Véleménye szerint az, hogy a földhivatal elvette a garázsait, az ügyvéd által készített ellentmondásos nyilatkozatból származott, ezután próbált menekülni a helyzetből, ezért felkínálta azokat a vevőnek, de mivel a vevő 2018-ban sem akart garázst venni és az már eleve a nevére szerepelt, így olyan árat volt kénytelen ajánlani, amelyet nem lehetett visszautasítani. Állítása szerint szinte megszarolta a vevőt, hogy az adásvétel nélkül csak az a megoldás maradt volna, hogy visszaadja az üzletet, amit a vevő nem akart, így inkább belement az adásvételbe.

Az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi felelősségét tagadta. Igazoló nyilatkozatában előadta, hogy mindkét fél akaratát és érdekét szem előtt tartva járt el, az adásvételi szerződésben és a külön nyilatkozatban is egyértelműen rögzítésre került, hogy a két garázs nem képezi az adásvétel tárgyát. Az eladó szándéka az volt, hogy a teljes vételár kifizetéséig a garázsok már nem fogják az A/1 hrsz-ú ingatlan részét képezni, vállalta is, hogy a garázsokat önálló ingatlanként feltünteti az ingatlan-nyilvántartásban. Mivel az eladó ezen kötelezettségének nem tett eleget (bár erre jogi lehetősége lett volna), ő maga teremtette azt a helyzetet, hogy formálisan úgy tűnik, hogy a garázsok is az üzlet tulajdonosáé. Mivel a vevő csak az üzlet tulajdonjogát akarta megszerezni, ezért vállalta, hogy amennyiben az eladó el kívánja adni a garázsokat, ő el fogja ismerni, hogy azok az eladó tulajdonát képezik. A fegyelmi tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy eladó már a szerződéskötést

megelőzően tudta, hogy szükség van a garázsok önálló helyrajzi számon való feltüntetésére, az is teljesen egyértelmű volt, hogy ez az eladó feladata, ezt az eladó vállalta is, azt is tudta, hogy mit és hogyan kell csinálnia (mivel ő erről ki is oktatta), majd az eladó az adásvételi szerződésben is vállalta, hogy az üzletek megosztásához hasonlóan a garázsokat is önálló épületként fogja feltüntetni, erre utal a szerződésben az „ezen eljárás keretében kívánja az eladó tulajdonát képező két darab garázs feltüntetését is rendezni” kijelentés. Előadta, hogy a szerződéskötéskor nem került szóba az, hogy mi a helyzet akkor, ha a vételár megfizetéséig nem történik meg az önálló helyrajzi számok kialakítása, ez a kérdés fel sem merült, így arról sem történt tájékoztatás, hogy ebben az esetben mi lesz a garázsok sorsa, de az eladó tisztában volt azzal, hogy ezt rendeznie kell, különben nem fog menni. Álláspontja szerint az eladó azért nem járt sikerrel, mert a garázsokról semmilyen dokumentum nem állt a rendelkezésére, illetve egy időközben történt jogszabályváltozás miatt digitális térképet és alaprajzot kellett volna beadni, azonban a valós állapot és a korábbi térképeken feltüntetett állapot eltért egymástól, a helyzet rendezéséhez pedig a társasház a költségek miatt nem járult hozzá. Csak akkor derült ki, hogy az eladó nem járt sikerrel, amikor 2016-ban a vevő már kifizette neki a teljes vételárat és mivel a vevő tulajdonjogot akart szerezni és az eladó sem akarta visszafizetni a vételárat, így abban állapodtak meg, hogy a bejegyzési engedélyben az eladó tudomásul vette, hogy a garázsok ingatlan-nyilvántartási szempontból a vevő tulajdonába kerülnek és így ő ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos lesz, majd amikor a garázsok önálló helyrajzi számot kapnak, akkor a vevő az eladó tulajdonjogát el fogja ismerni. Előadta, hogy amikor a vevő megvette a két garázst, az egy közös megegyezés, mindkét félnek jó megoldás volt, az eladói oldalról jó vételár kikötésével. Előadta, hogy az eladó csak a garázsok kifizetését követően jelezte neki, hogy igényt tart a kárai megtérítésére, amelyet visszautasított, mivel álláspontja szerint ő nem adott okot a jogorvoslatokra és a bejelentő a garázsokat egyébként is áron felül adta el. A fegyelmi biztos végindítványára úgy nyilatkozott, hogy az eladó egész idő alatt tisztában volt azzal, hogy a garázsokat neki kell önálló ingatlanként feltüntetni, annak jogi akadálya nem, csak pénzügyi akadálya volt, így neki róható fel az, hogy két év alatt ezen kötelezettségének nem tett eleget.

## V.

A **fegyelmi biztos** fegyelmi eljárást kezdeményező határozata szerint az eljárás alá vont ügyvéd által készített adásvételi szerződés még további előzetes eljárás után vált volna alkalmassá arra, hogy a felek tényleges akaratanak megfelelően az átruházott ingatlanrész (üzlethelyiség) a garázsok nélkül kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, valamint ügyvédi megbízási szerződés (tényvázlat) vagy részletes szerződéses rendelkezések hiányában nem állapítható meg, hogy az eljárás alá vont ügyvéd ellátta-e a szükséges tájékoztatásokkal az ügyfelét, kioktatta-e a jogüggyellett kapcsolatos esetleges jogi kockázatokról, aggályokról, ezért az Üttv. 42. § (4) és (6) bekezdése, valamint a 6/2018. (III.26.) MÜK szabályzat 5.12. pontjainak megsértésével fegyelmi vétséget követett el. Végindítványában a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban szereplő tényállás alapján az eljárás alá vont ügyvéd felelősségre vonását és vele szemben megrovás alkalmazását javasolta.

A fegyelmi biztos végindítványa részben alapos.

1.) A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megállapítható volt, hogy az eljárás alá vont ügyvéd által 2014. december 2. napján készített és ellenjegyzett **adásvételi szerződés**, valamint a 2016. december 21. napján készített és ellenjegyzett **nyilatkozat nem felelt meg a felek érdekeinek**, mert nem volt alkalmas a felek kinyilvánított akaratanak megfelelő joghatás kiváltására, valamint az

adásvételi szerződés és a nyilatkozat aláírásakor az eljárás alá vont ügyvéd **nem tájékoztatta a feleket a jogügylet jogkövetkezményeiről**, az alkalmazott megoldás lehetséges jogi kockázatairól.

2.) A becsatolt okiratok, valamint az eljárás alá vont ügyvéd és a bejelentő nyilatkozatai alapján egyértelműen megállapítható, hogy a szerződő felek ügyleti szándéka az volt, hogy a vevő az adásvételi szerződés alapján megszerezze az eladónak az A/1 hrsz-ú ingatlanban fennálló 58/143 (a közös tulajdon megszüntetése folytán A/19 hrsz-úvá váló ingatlanban fennálló 1/1) arányú tulajdonjoga által megtestesített üzlethelyiséget, nem kívánta ugyanakkor megvásárolni (az eladó pedig nem kívánta eladni) a társasházi alapító okirat szerint az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadhoz tartozó két garázst. Az eljárás alá vont ügyvéd által készített és ellenjegyzett adásvételi szerződés (valamint a nyilatkozat) ugyan a felek valódi akaratát tartalmazta, azonban az okiratok önmagukban nem voltak alkalmasak ezen szándék realizálására, ugyanis (további eljárások hiányában, a szerződő felek kifejezett rendelkezése ellenére is) a két garázs (mint az alapító okiratban hozzárendelt tartozék) nyilvánvalóan osztotta az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányad (mint földolog) jogi sorsát, a vevő által utóbb megszerzett tulajdonjog tehát a garázsokra is kiterjedt. Ahhoz, hogy az eladó az ingatlan-nyilvántartás által tanúsított módon megtarthassa a garázsok feletti tulajdonjogát, az alapító okirat módosítására (egy másik albetéthez kapcsolásra vagy önálló albetétesítésre), az adásvétel tárgyát képező albetéten (újabb) közös tulajdon kialakítására vagy egyéb jogi megoldásra mindenképpen szükség lett volna. Az adásvételi szerződés ugyan tartalmazza azon utalást, hogy az eladó a társasház digitalizált térképének beszerzése útján, az üzlethelyiségen fennálló közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárás keretében „kívánja” a garázsok „feltüntetését rendezni”, ez a nyilatkozat azonban nem pótolja a megfelelő joghatás kiváltásához szükséges további eljárásokat, valamint nem is telepít egyértelmű és kikényszeríthető kötelezettséget az eladóra.

Megjegyzi a Fegyelmi Tanács, hogy nyilatkozatai alapján az eljárás alá vont ügyvéd maga is tisztában van azzal, hogy az általa készített adásvételi szerződés önmagában nem volt alkalmas csakis és kizárólag az üzlethelyiség átruházására, hiszen a fegyelmi eljárásban végig következetesen azt állította, hogy a kialakult helyzet (az üzlethelyiséggel együtt a két garázs tulajdonjogának átírása a vevő nevére) az eladónak felróható okból következett be, mivel a vételár kifizetéséig az eladó nem alakította ki az önálló garázsingatlanokat, holott *„tisztában volt azzal, hogyha az üzletet külön adja el a garázstól, akkor ennek a jogi részét neki rendeznie kell, mert különben nem fog menni”* (tárgyalási jegyzőkönyv 7. oldal), a fegyelmi tárgyaláson pedig arra a kérdésre, hogy mindenképpen kellett-e a szerződés teljesítéséhez az, hogy az önálló helyrajzi számú garázsok kialakuljanak, igennel válaszolt, illetve a digitális térkép és az alaprajz elkészítését nevezte meg mint a szerződés teljesítéséhez szükséges további feltételt (jegyzőkönyv 8. oldal).

3.) Annak tényét, hogy az eljárás alá vont ügyvéd nem tájékoztatta a feleket a lehetséges jogi kockázatokról, a bejelentő állításán túlmenően az eljárás alá vont ügyvéd elismerő nyilatkozatai is bizonyították. Arra a kérdésre, hogy *„volt-e arról szó a szerződés aláírásakor, vagy azt megelőzően, hogy mi a helyzet akkor, ha a szerződésnek a teljesítéséig, tehát a vételár kifizetéséig nem történik meg az önálló helyrajzi számok kialakítása?”*, az eljárás alá vont ügyvéd azt válaszolta, hogy *„ez fel sem merült senkiben”* (tárgyalási jegyzőkönyv 5. oldal). Azon megismételt kérdésre, miszerint *„Ön adott-e tájékoztatást az eladónak arra vonatkozóan, hogy ha nem történik meg a garázsoknak a kialakítása, akkor ennek az adásvételi szerződésnek mi lesz a joghatása?”*, az eljárás alá vont ügyvéd azt a választ adta, hogy *„biztos, hogy nem, fel sem merült bennünk ennek a lehetősége”*, illetve azon kérdésre, hogy *„tehát olyan tájékoztatás nem volt, hogy ha nem sikerül a garázsokat kialakítani, akkor a garázsok osztják az üzlethelyiségnek a sorsát, ingatlan-nyilvántartási*

szempontból? Ilyen tájékoztatás nem történt?”, szintén határozottan úgy válaszolt: „**nem, nem**”, mert ilyen kérdés fel sem merült (tárgyalási jegyzőkönyv 6. oldal).

4.) Az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény (a továbbiakban: **Üt.**) **37. § a)** pontjában foglaltak szerint „*fegyelmi vétséget követ el az az ügyvéd, aki az ügyvédi tevékenység gyakorlásából eredő, jogszabályban, illetve az etikai szabályzatban meghatározott kötelességét vétkesen megszegi*”.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint, mivel az eljárás alá vont ügyvéd

- olyan okiratokat szerkesztett és ellenjegyzett, amelyek nem feleltek meg a felek érdekeinek, **megsértette** az **Üt. 1. §-át** („*az ügyvéd a hivatásának gyakorlásával - törvényes eszközökkel és módon - elősegíti megbízója jogainak érvényesítését és kötelezettségeinek teljesítését*”), a **27. § (1) bekezdés a) pontját** („*az okirat ellenjegyzésével az ügyvéd bizonyítja, hogy az okirat a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel*”), a 8/1999. (III.22.) MÜK Szabályzat (a továbbiakban: **Etikai szabályzat**) **3/3. pontját** („*az ügyvéd vegyen igénybe minden törvényes eszközt ügyfele érdekei érvényesítéséhez.*”) és a **3/4. pontját** („*tilos minden olyan ténykedés, mely ellentétes a megbízó jogos érdekével*”),
- nem tájékoztatta a feleket a jogügylettel kapcsolatos jogkövetkezményekről és jogi kockázatokról, **megsértette** az **Etikai szabályzat 7/5. pontját** („*az ügyvéd a megbízás során köteles megbízóját kioktatni a szerződéssel kapcsolatos minden lényeges körülményről és feltételről*”).

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint (a fegyelmi biztos indítványával szemben) az eljárás alá vont ügyvéd azzal a magatartásával, hogy nem készített külön ügyvédi megbízási szerződést vagy tényvázlatot (és ezáltal őt terhelte a megbízás és az elhangzott tájékoztatás tartalmának bizonyítása), önálló fegyelmi vétséget nem követett el, ezen mulasztása a tájékoztatási kötelezettség elmulasztásával kapcsolatos fegyelmi vétség körében volt értékelendő.

Megjegyzi továbbá a Fegyelmi Tanács, hogy az eljárás alá vont ügyvéd magatartása folytán a bejelentőt ért esetleges károk vizsgálata nem képezi a fegyelmi eljárás tárgyát, azok megtérítése iránt a bejelentő polgári peres eljárást kezdeményezhet.

5.) A Fegyelmi Tanács **Üt. 38. § a)** pontja alapján megrovás fegyelmi büntetéssel sújtotta az eljárás alá vont ügyvédet, mivel azt az enyhítő körülmények figyelembevételével alkalmasnak találta arra, hogy az eljárás alá vont ügyvédet a jövőre nézve a jogszabályok és az ügyvédi tevékenység gyakorlására vonatkozó egyéb magatartási normák maradéktalan betartására ösztönözze.

A Fegyelmi Tanács a büntetés kiszabása során nyomatékos enyhítő körülményként vette figyelembe, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi vétség elkövetését megelőző 10 éven keresztül kifogástalanul folytatott ügyvédi tevékenységet, sőt, vele szemben a 24 éves kamarai tagsága alatt fegyelmi eljárás nem indult. Enyhítő körülményként vette figyelembe, hogy a fegyelmi vétség elkövetése és annak elbírálása között jelentős idő (5, illetve 3 év) telt el, valamint azt, hogy a garázsok sorsát illető jogvitás helyzet utóbb (a vevő részére történő 2018. és 2019. évi értékesítéssel) rendeződött, a bejelentőt ért egyéb károk pedig bírósági út igénybevételével orvosolhatók.

A fegyelmi felelősség elbírálására a Fegyelmi Tanácsnak (a fegyelmi biztos indítványával szemben) a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI. 26.) MÜK Szabályzat (**FESZ**) **1.4.** alapján **a fegyelmi vétség elkövetése idején** (azaz 2014. december 2. és 2016. december 21. napján) **hatályban lévő** rendelkezéseket, azaz az **Üt.** és az **Etikai szabályzat**

**rendelkezéseit kellett alkalmaznia**, tekintettel arra is, hogy az eljárás alá vont ügyvéd magatartását az elbíráláskor hatályban lévő rendelkezések (az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény /Üttv./ és az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III.26.) MÜK szabályzat) is fegyelmi vétségnek minősítik és nem teszik lehetővé enyhébb jogkövetkezmények alkalmazását.

A Fegyelmi Tanácsnak a fegyelmi eljárás során (annak 42.2. pontja alapján) a FESZ rendelkezéseit kellett alkalmaznia, így az eljárás alá vont ügyvédet a **FESZ 40.2. a)** pontja alapján kötelezte a fegyelmi eljárás átalányköltségének 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, különösen arra, hogy a végrehajtható fegyelmi határozatból fakadó **fizetési kötelezettség felszólítás ellenére történő nem teljesítése a kamarai tagság megszüntetését eredményezi.**

A határozat meghozatala az Üttv. 131. §-án és a FESZ 27. pontján, a fellebbezési jog az Üttv. 135. §-án és a FESZ 31. pontján alapul.

Szolnok, 2019. október 22.

A határozat aláírásában akadályozott dr. .... és dr. .... fegyelmi tanácsstagok helyett is:

dr. ....  
a Fegyelmi Tanács elnöke