

Okiratszerkesztés miatti bejelentés

**Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság  
Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: **2019.F.145/5.**

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 nem követett el fegyelmi vétséget, ezért a fegyelmi eljárást **megszünteti.**

Az eljárás során felmerült költséget a Budapesti Ügyvédi Kamara viseli.

**Indokolás**

**A bejelentés:**

Az eljárás alá vont ügyvéddel szemben Cs.Z. bejelentő terjesztett elő okiratszerkesztést és földhivatali eljárás során történt mulasztást kifogásoló bejelentést, mely alapján a vezető fegyelmi biztos az előzetes vizsgálatot elrendelte.

Az eljárás alá vont ügyvéd igazoló nyilatkozatát előterjesztette.

A fegyelmi biztos az előzetes vizsgálati eljárás eredményeként – fegyelmi eljárást kezdeményezett eljárás alá vont ügyvéd ellen.

**A tényállás:**

Eljárás alá vont ügyvéd B.A. és G.F., mint eladók, valamint Cs.Z. bejelentő, mint vevő között ingatlan adásvételi szerződést készített és ellenjegyzett, az F-belterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tárgyában.

A szerződő felek az Ingatlan vételárát 2.200.000.-Ft-ban határozták meg és megállapodtak abban, hogy vevő havi 50.000.-Ft-os részletekben köteles a vételárát az eladóknak megfizetni. A szerződés 6.) pontjában a felek rögzítették, hogy az eladók a szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárultak ahhoz, hogy az Ingatlanra vonatkozóan a vevő javára a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye bejegyzésre kerüljön. Az eladók a tulajdonjogukat a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartották.

A tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét a földhivatal feljegyezte. A bejelentő beszerezte az R. Takarékszövetkezet igazolását arról, hogy a mindösszesen 2.200.000.-Ft vételárát 44 részletben az eladók javára megfizette.

A bejelentő 2017. július végén küldte meg az eljárás alá vont ügyvéd részére az R. Takarékszövetkezet kimutatását, aki 2017. július 31. napján nyújtotta be az ingatlan-nyilvántartásba a nála ügyvédi letétbe helyezett bejegyzési engedély megnevezésű okiratot, kérve a bejelentő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

A földhivatal a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének feljegyzését követően, 2017. augusztus 9-én határozatával az OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. javára végrehajtási jogot jegyzett be 6.314.651.-Ft főkövetelés és járulékaik erejéig G.F. eladó ½ tulajdoni hányadára.

B.A. eladó 2016-ban elhunyt, tulajdoni hányadát a Magyar Állam örökölte, a Magyar Állam javára a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

A földhivatal a bejelentő tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelmet elutasította. Az elutasítás indoka az volt, hogy a tulajdonjog-bejegyzési kérelem beérkezésével egyidejűleg nem került megfizetésre az elsőfokú eljárás után járó díj, valamint az is, hogy az Ingatlanra az OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. javára végrehajtási jog került bejegyzésre, továbbá az ingatlan 1/2 tulajdoni hányada a Magyar Állam tulajdonában áll. A határozat rögzíti, hogy a hiánypótlási felhívásában a földhivatal felszólította az eljárás alá vont ügyvédet, hogy fizesse meg az elsőfokú eljárás után járó díjat, valamint csatolja be okiratszerű nyilatkozatát arról, hogy végrehajtási joggal terhelt is kéri-e a tulajdonjog bejegyzését, valamint a Magyar Állam, mint társtulajdonos bejegyzési engedélyt is csatolja Cs.Z. javára. Az eljárás alá vont ügyvéd a hiánypótlási felhívást 2017. szeptember 19. napján átvette, azonban a hiánypótlási felhívásnak nem tett eleget.

Eljárás alá vont ügyvéd az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés elutasítását követően megkereste G.F. eladót és felhívta az Ingatlan tehermentesítésére, továbbá megkereste a MNV Zrt-t is a vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében. Az MNV Zrt. válaszában tájékoztatta az eljárás alá vont ügyvédet, hogy kizárólag peres eljárás útján van lehetősége a tulajdoni hányad visszaperlésére. Eljárás alá vont ügyvéd a földhivatali elutasító határozattal szembeni fellebbezést elkészítette és azt annak érdekében, hogy a bejelentő nyújtsa be, megküldte részére. Bejelentő a fellebbezést benyújtotta, azonban a földhivatal fellebbezéssel kapcsolatos hiánypótlásának nem tett eleget, így az elutasításra került.

Eljárás alá vont ügyvéd az ingatlan adásvételi szerződés szerkesztésére vonatkozóan külön ügyvédi megbízást, tényvázlatot nem vett fel.

Az ingatlan adásvételi szerződés 14. pontjában a felek rögzítették, hogy megbízzák az eljárás alá vont ügyvédet a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatal előtti eljárásban való képviselői ellátásával.

#### **Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:**

Az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősségét nem ismerte el.

Előadta, hogy tényállás-tényvázlat készült, de azt iratai között nem leli fel, csatolni nem tudja.

A szerződés mindent rögzít, a szerződéshez képest lényeges eltérést nem tartalmaz a tényvázlat-megbízási szerződés, ezért nem tulajdonított neki jelentőséget.

A felek tájékoztatása mindenre kiterjedt és a szerződés tartalmazza ezeket, teljes részletességgel, különösen arra is, hogy a felek kötelessége és felelőssége, hogy a teljes vételár kifizetésének megtörténtét igazolják a szerződést szerkesztő eljárás alá vont ügyvéd felé.

Bejelentővel csak telefonon tudta a kapcsolatot tartani, e-mail elérhetősége nem volt.

A Magyar Állam javára öröklés jogcímén a tulajdonjogot bejegyezték még azelőtt, mielőtt a vételarat a vevő kifizette.

A vételár megfizetéséről 2017. július végén kapta meg az eredeti igazolást. Ekkor telefonon kereste G.F. eladót. A tulajdoni lapon látszott, hogy az egyik tulajdonos elhunyt.

A bejegyzési engedélyt benyújtotta, egyidejűleg telefonon felhívta bejelentőt, hogy az igazgatási-szolgáltatási díjat fizesse be, a szerződés is tartalmazza, ez az ő kötelessége.

Álláspontja szerint a díj megfizetésének semmilyen jelentősége nincs: a Magyar Állam hozzájárulását kérte a földhivatal, melyet megpróbált beszerezni. A végrehajtási joggal viszont nyilvánvalóan nem kéri a bejelentő-vevő tulajdonjogának bejegyzését.

Júliusban felvette a kapcsolatot a felekkel, több alkalommal beszélt G.F-el, hogy rendezze a terhet.

A fellebbezést elkészítette, megküldte bejelentőnek, aki azt benyújtotta.

A hiánypótlási felhívásban 3 konjunktív feltételt szabtak, de a végrehajtási joggal nem kéri a vevő a bejegyzést.

Álláspontja szerint mindent megtett: megkereste a Magyar Állam képviselőjében a Vagyonkezelőt is, mindent megtett a panaszbejelentés nélkül is. A végrehajtási jog bejegyzésével nem tud mit kezdeni, G.F is csak perelhető, mert mindent megszegett az ügyben.

Ha 2016-ban megkapta volna az okiratot a teljes vételár kifizetésének igazolásáról, a végrehajtási jog bejegyzése nem következett volna be, az öröklés igen.

**A fegyelmi biztos indítványa:**

A fegyelmi biztos a lefolytatott eljárást követően a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában foglaltakat megváltoztatta és az eljárás megszüntetésére tett indítványt: az egyetlen fegyelmi vétség, hogy eljárás alá vont ügyvéd nem igazolta, hogy a bejelentő-ügyfél figyelmét felhívta a földhivatali szolgáltatási díj megfizetésére. A bejelentő-ügyfél helyzete ennek meg nem történte esetén sem lett volna kedvezőbb.

Az eljárás alá vont ügyvéd kötelezettsége lett volna a bejelentő fenti tájékoztatása, de ez egy olyan csekély mértékű vétség, ami önmagában a legenyhébb fokú fegyelmi büntetést sem tenné indokolttá.

**A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indokai:**

A jelen ügy elbírálásának alapjául szolgáló magatartások 2017. júliusi-októberi elkövetési időpontjában az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény (Üt.) volt hatályban, elbírálásakor az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.).

-----

A megállapított tényállás alapján a fegyelmi biztos a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában foglaltakat megváltoztatta és az eljárás megszüntetésére tett indítványt: az egyetlen fegyelmi vétség, hogy eljárás alá vont ügyvéd nem igazolta, hogy a bejelentő-ügyfél figyelmét felhívta a földhivatali szolgáltatási díj megfizetésére.

A Fegyelmi Tanács is osztotta a fegyelmi biztos álláspontját: eszerint a tényállásban megállapított helyzetben a 6.600,-Ft földhivatali szolgáltatási díj megfizetése esetén is a bejelentő az elhunyt tulajdonostárs utáni tulajdonjogát csak a Magyar Államot képviselő Magyar Nemzeti Vagyonkezelővel szemben indítandó perben tudja érvényesíteni, míg G.F. tulajdonostárs tulajdoni illetőségének tehermentes megszerzésének a végrehajtási jog az akadálya: a tulajdonjog fenntartás tényének feljegyzése konstrukcióban – hiába jelent ez a vevő javára elidegenítési és terhelési tilalmat – e tény feljegyzését követően az ingatlan-nyilvántartásba benyújtásra kerülő végrehajtási jog azt rangsorban megelőzi.

Sem a végrehajtási jog iránti kérelem beérkezése, sem az a körülmény, hogy a bejelentő-vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelem a végrehajtási jog iránti kérelem beérkezését követően került benyújtásra, az eljárás alá vont ügyvédnek fel nem róható.

Azt követően, hogy bejelentő a 2016. évben történt teljes vételár-kifizetést csak 2017 júliusában igazolta eljárás alá vont ügyvédnek – mely igazolás feltétele volt az eljárás alá vont ügyvédnél letétbe helyezett bejegyzési engedély földhivatali benyújtásának – eljárás alá vont ügyvéd nyomban be is nyújtotta a bejegyzési engedélyt a földhivatalhoz, ekkor azonban a végrehajtási jog iránti kérelem már beérkezett.

A fegyelmi eljárás tárgya így csak az, hogy eljárás alá vont ügyvéd nem tudta igazolni, felhívta a bejelentőt a földhivatali szolgáltatási díj befizetésére (mely díj befizetésének elmaradása volt a bejelentő tulajdonjoga bejegyzésének egyik, de csak egyik elutasítási oka: további ok volt a nyilatkozat hiánya a Magyar Állam részéről, valamint nyilatkozat arról, hogy bejelentő-vevő a végrehajtási joggal terhelten is meg kívánja-e szerezni G.F. tulajdoni illetőségét).

A fegyelmi eljárás ezen maradék tárgya olyan csekély mértékű - különösen a megállapított tényállás egyéb, az eljárás alá vont ügyvédnek fel nem róható elemei mellett -, mely a legenyhébb fegyelmi büntetés, vagy intézkedés alkalmazását sem indokolja.

Mindezekre figyelemmel a Fegyelmi Tanács helyt adva a fegyelmi biztos fegyelmi eljárást kezdeményező határozathoz képest módosított indítványának, a fegyelmi eljárást az Üttv. 131.§.(3) bekezdés b) pontja alapján a fegyelmi eljárást fegyelmi vétség hiányában megszüntette.

A jelen eljárással felmerült költséget a FESZ 40.6. pontja alapján a Budapesti Ügyvédi Kamara viseli.  
A Fegyelmi Tanács határozata elleni jogorvoslat az Üttv. 135.§. (1) bekezdésén alapul.

A Fegyelmi Tanács határozata 2019. július 3. napján jogerős.

( *Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa – 2019.F. 145.*  )