

**Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: **2019. F.148/4.**
(2019.V.13.)

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

határozatot:

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy [...] eljárás alá vont ügyvéd **1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget** követett el, ezért

í r á s b e l i m e g r o v á s

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:

A bejelentés:

A bejelentő az eljárás alá vont ügyvéd ügyvédi tevékenységéből eredő köteleességszegését, nevezetesen jogszabályba ütköző szerződés szerkesztésének és tájékoztatás elmulasztását kifogásolta.

A vezető fegyelmi biztos előzetes vizsgálatot rendelt el.

A Budapesti Ügyvédi Kamarához érkezett beadványában az eljárás alá vont ügyvéd előterjesztette igazoló nyilatkozatát és csatolta az ügyben keletkezett iratokat.

A fegyelmi biztos fegyelmi eljárás kezdeményezéséről szóló határozatot hozott, amelyben rögzítette, hogy a bejelentő és testvére megjelentek az eljárás alá vont ügyvéd irodájában, ahol a bejelentő megbízási szerződést kötött a [...] Kft. képviselőjében eljáró [...] -val arra, hogy a szóban forgó társaság, mint megbízott a [...] sz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan pályázat útján történő megvásárlása ügyében a bejelentő érdekében eljárjon. A megbízási szerződést az eljárás alá vont ügyvéd készítette és ellenjegyezte. A megbízási szerződés 2. pontja szerint az ingatlan „megváltási ára” 9.200.000 Ft, a 3. pont értelmében a megbízási díj 4.900.000 Ft. A megbízási szerződés 4. pontja szerint az ingatlan vételára 4.300.000 Ft. A megbízási szerződést a felek a teljesítési határidő vonatkozásában módosították, illetve a megbízási díjat 500.000 Ft-tal csökkentették. E szerződésmódosítást is az eljárás alá vont ügyvéd szerkesztette és ellenjegyezte. A fenti megbízási szerződés és módosítása megszerkesztésére és ellenjegyzésére vonatkozó ügyvédi megbízási szerződés nem készült.

A 4.900.000 Ft-os megbízási díjat a bejelentő a [...] Kft. részére megfizette, azonban sem a szerződésben hivatkozott ingatlant, sem a megbízott által közvetített más ingatlant nem volt módja megvásárolni. Bár a megbízási díj visszafizetésére vonatkozó kötelezettségét a megbízott elismerte, arra nem került sor.

A bejelentő állítása szerint az eljárás alá vont ügyvéd nem tájékoztatta őt a hivatkozott megbízási szerződés tartalmáról, az ingatlan tényleges vételáráról; a megbízási konstrukció kockázatára nem hívta fel a figyelmét, így a megbízottnak járó megbízási díj ügyvédi letétbe vételének lehetőségéről. Az eljárás alá vont ügyvéd igazoló jelentésében vitatta a bejelentő állításait, amit [...] -nak az előzetes vizsgálat elrendeléséről szóló értesítés kézbesítését követően tett írásos nyilatkozatával kívánt alátámasztani.

A kifogásolt megbízási szerződés fent hivatkozott pontjai mindazon által alátámasztják azon bejelentői állítást, miszerint az ingatlan vételára és a közvetítőt megillető megbízási díj összegéről nem kapott világos tájékoztatás. A többi tájékoztatási kötelezettség megvalósulása kapcsán további bizonyításra volt szükség, ami meghaladta az előzetes vizsgálat kereteit, tekintve, hogy az okirati nyilatkozatot tévő [...] -n túl a bejelentő testvére és az eljárás alá vont ügyvéd munkatársa is jelen voltak, akiknek kihallgatása és esetleges szembesítése nem mellőzhető, ekként fegyelmi eljárás elrendelését és fegyelmi tárgyalás tartását indítványozta a fegyelmi biztos.

A rendelkezésre álló adatok alapján alapos gyanú merült fel arra, hogy az ügyvéd megsértette az Üt. és a MÜK szabályzat rendelkezéseit, tekintettel arra, hogy nem készített írásos ügyvédi megbízási szerződést, amelyben a bejelentő által kifogásolt, elmulasztott tájékoztatást rögzíteni kellett volna, továbbá az általa szerkesztett megbízási szerződéssel kapcsolatos tájékoztatást is elmulasztotta, ezzel 1 rb., mulasztásban tetet őlő szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint fegyelmi eljárás kezdeményezéséről határozott a fegyelmi biztos.

A Fegyelmi Tanács a rendelkezésre álló okiratok, továbbá az eljárás alá vont ügyvéd, a tanúként meghallgatott bejelentő és más tanú előadása alapján az alábbi tényállást állapítja meg.

Tényállás:

A bejelentő és testvére megjelentek az eljárás alá vont ügyvéd irodájában. A bejelentő megbízási szerződést kötött a [...] Kft. képviselőjében eljáró [...] -val arra, hogy a kft., mint megbízott a [...] sz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan pályázat útján történő megvásárlása ügyében a bejelentő érdekében eljárjon. A megbízási szerződést az eljárás alá vont ügyvéd készítette és ellenjegyezte. A megbízási szerződésben rögzítésre került az ingatlan „megváltási ára” (9.200.000 Ft), a megbízási díj (4.900.000 Ft), valamint az ingatlan vételára (4.300.000 Ft) is. A megbízási szerződést utóbb a felek a teljesítési határidő vonatkozásában módosították, illetve a megbízási díjat 500.000 Ft-tal csökkentették. E szerződésmódosítást is az eljárás alá vont ügyvéd szerkesztette és ellenjegyezte. A megbízási szerződés és módosítása megszerkesztésére és ellenjegyzésére vonatkozó ügyvédi megbízási szerződés nem készült.

A 4.900.000 Ft-os megbízási díjat a bejelentő a [...] Kft. részére megfizette, a bejelentőnek azonban sem a szerződésben hivatkozott ingatlant, sem a megbízott által közvetített más ingatlant nem volt módja megvásárolni. Bár a megbízási díj visszafizetésére vonatkozó kötelezettségét a megbízott elismerte, arra nem került sor.

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:

A vizsgálati eljárásban előterjesztett írásbeli nyilatkozatában az eljárás alá vont ügyvéd előadta, hogy 2017 nyarán került kapcsolatba [...] -val, a [...] Kft. ügyvezetőjével, aki, mint ingatlan-közvetítéssel foglalkozó cég vezetője, hosszútávú együttműködésre keresett ügyvédet a cég megbízásainak és adásvételi szerződéseinek lebonyolítása kapcsán. Együttműködési Megállapodást kötöttek. Az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozatában azt is előadta, hogy a [...] Kft. ragaszkodott ahhoz, hogy ne csak az adásvételek lebonyolítása során, hanem a megbízások létrejötténél is működjön közre, noha jelezte, hogy ez szükségtelen. Előadta, hogy a megbízási szerződések megkötésére az ügyvédi irodájában került sor, ahol a megbízók a helyszínen választották ki a nekik tetsző, listában szereplő ingatlan(oka)t.

A megbízási szerződések 2-3 hónapos határidőkkel kerültek megkötésre. 2017 év végén egyre többen jelezték az eljárás alá vont ügyvédnek, hogy a [...] Kft. késedelmeskedik a megbízóktól átvett pénzek visszafizetésével. A problémák miatt az eljárás alá vont ügyvéd újabb szerződésekben nem működött közre és az Együttműködési Megállapodást is felmondta. Nyilatkozatában arra is kitért az eljárás alá vont ügyvéd, hogy a bejelentésben szereplő ügy a legelső szerződéskötés volt, melynek során a [...] Kft. a saját szerződésmintáit hozta, amelyeket az eljárás alá vont ügyvéd igyekezett jogilag érthetővé és alkalmassá tenni.

A nyilatkozatban az eljárás alá vont ügyvéd azt is rögzítette, hogy ő felajánlotta az ügyvédi letét lehetőségét, azt azonban a [...] Kft. elutasította. A bejelentés tárgyát képező ügyben az eljárás alá vont ügyvéd javasolta munkatársa meghallgatását, aki jelen volt a szerződéskötés során.

A beadványához csatolt iratokban foglaltak alátámasztják a nyilatkozatában előadottakat.

A megtartott fegyelmi tárgyaláson az eljárás alá vont ügyvéd az írásbeli nyilatkozatában foglaltakon túl előadta, hogy a bejelentés tárgyát képező ügy kapcsán [...] ragaszkodott ahhoz, hogy az eljárás alá vont ügyvéd irodájában kerüljön sor a megbeszélésre, mert szerette volna, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az egész folyamatot végig kíséresse, majd, ha az ingatlan adásvételére kerül sor, abban is kérné a segítségét. Eljárás alá vont ügyvéd tudomása szerint csak egy tanácsadásra került volna sor az ügyben, [...] nem közölte vele, hogy a [...] utcai lakás milyen konstrukció. Az ügyfelek megérkezéséig semmilyen tájékoztatást nem kapott. Ezen a megbeszélésen [...] is jelen volt, aki segítőtje, alvállalkozója volt a [...] Kft-nek. Ő hozott magával rengeteg dokumentumot, melyekből a megbízók ki tudták választani a számukra tetsző ingatlant. Eljárás alá vont ügyvéd elmondta továbbá, hogy ott helyben a megbízási díj összege és a vételár tisztázatlan volt, nem volt meghatározva a vételár alapján százalékosan a megbízási díj összege, és a költségek sem voltak definiálva sehogy. A listában szereplő ingatlanok önkormányzati lakások voltak, több esetben bérlővel, felújítandó állapotban, azokat csak önkormányzati segítséggel lehetett (volna) megnézni. A bejelentő nem látta az ingatlant. Eljárás alá vont ügyvéd elismerte, hogy veszélyességi figyelmeztetés nem került rögzítésre a szerződésben, valamint azt is, hogy nincs irat arról, hogy ez az ingatlan forgalomképes lesz. Nem érezte tisztjének, hogy meg kell róla győződnie, hogy ténylegesen kiírja az önkormányzat a pályázatot. A tulajdoni lapot letöltötte.

A fegyelmi tárgyaláson személyesen meghallgatott bejelentő előadta, hogy a [...] Kft-vel úgy kerültek kapcsolatba, hogy lakást akartak venni a testvérével. A [...] Kft-től kapták meg [...] elérhetőségét, akivel felvették a kapcsolatot és aki önkormányzati bérlakásokat ajánlott számukra megvételre. A listából választották ki a [...] utcai lakást. Azt a tájékoztatást kapták, hogy ha kiválasztanak egy lakást, a listában lévő összeget kell előlegként befizetniük. Az eljárás alá vont ügyvéddel a szerződéskötéskor találkoztak. Sietősnek érezték a szerződéskötést. A bejelentő előadta, hogy azt a tájékoztatást kapta, hogy az ingatlan vételára 9.000.000,- Ft, 4.000.000,- Ft az előleg, de nem részletezték, hogy ez mire lesz előleg. Senki nem mondta el ennek a jogügyletnek a folyamatát. A bejelentő nyilatkozott továbbá arról is, hogy az ügyvédi letétről sem kapott tájékoztatást.

A bejelentő előadta, hogy 500 000,- Ft-ot kaptak vissza kötbérre, egy győri lakást már előlegeztek, április 3-ig kellett volna kifizetni a lakást, de nem kapták vissza a pénzüket és a kötbér ketyegett. 2018. november 29-ig hitegette őket [...] és kérte, hogy ne menjenek rendőrségre. November végén eltűnt, akkor véleményeztették a szerződést dr. [...] -sal, aki elmondta, hogy be lettek csapva, illetve azt is, hogy az eljárás alá vont ügyvédnek fel kellett volna hívnia a figyelmüket a kockázatra, és letétbe is helyezhették volna a pénzt. Ezt követően megkeresték az eljárás alá vont ügyvédet és számon kérték, hogy miért nem tájékoztatta őket. Az eljárás alá vont ügyvéd elmondta, hogy őt is becsapták és több károsult is van, akik nem kapták vissza a pénzüket.

A bejelentő elmondta, hogy beadták a feljelentést [...] -val és [...] -tel szemben, továbbá azt is, hogy már nem létezik [...] irodája, a cég még azonban létezett a cégjegyzékben. Elmondta a bejelentő, hogy amikor a megbízási szerződést aláírták, jelen volt a húga, [...], [...] és a titkárnő. A szerződés már kész volt, az eljárás alá vont ügyvéd nem diktálta senkinek. Nem merült fel, hogy ügyvédi letétbe fizessék meg a 4.900.000,- Ft-ot. Egyáltalán nem volt kioktatás, hogy hova utaljanak, letétre vonatkozóan sem volt figyelmeztetés. Az eljárás alá vont ügyvéd titkárnője másik helyiségben volt, nem hallhatta, mit beszélnek, mert ott elég nagy zsidongás volt. Előadta továbbá, hogy az eljárás alá vont ügyvédnek nem fizettek.

Fegyelmi biztos végindítványa:

A fegyelmi biztos a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként végindítványában a fegyelmi eljárás kezdeményezéséről szóló határozatában írt álláspontját fenntartotta; álláspont szerint az eljárás alá vont ügyvéd egy dologban vétett, a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem igazolta, hogy a megfelelő tájékoztatást kiadta volna a bejelentőnek, azonban a tájékoztatás elmaradásából az nem következik, hogy a 4.900.000,- Ft nem került volna vissza. A fegyelmi vétség súlyára és az eljárás alá vont ügyvéd eddigi makulátlan múltjára tekintettel a fegyelmi biztos írásbeli megrovásra tett indítványt.

Az eljárás alá vont ügyvéd végfelszólásában fenntartotta korábbi nyilatkozatait.

A fegyelmi biztos indítványa alapos.

A Fegyelmi Tanács a tényállás megállapítása során figyelemmel volt a bejelentésben és az eljárás alá vont ügyvéd írásbeli nyilatkozatában foglaltakra, a fegyelmi biztos előzetes vizsgálat adataiból összeállított tényállására, valamint a fegyelmi tárgyaláson elhangzottakra is. A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd elmulasztotta tájékoztatási kötelezettségét a bejelentővel szemben, mert nem tudta igazolni, hogy a megfelelő tájékoztatást megadta volna a bejelentőnek a megbízási szerződés tartalmáról, illetve a megbízási konstrukció kockázatáról. Ezen túlmenően az eljárás alá vont ügyvéd ellenjegyezte a szerződést, így megbízási jogviszony alakult ki a felek között, azonban az eljárás alá vont ügyvéd nem tájékoztatta a bejelentőt a megbízási díj ügyvédi letétbe vételének lehetőségéről sem.

Eljárás alá vont ügyvéd azzal a magtartásával, hogy az általa készített írásbeli ügyvédi megbízási szerződésben elmulasztotta a jogüggyellett kapcsolatos tájékoztatást rögzíteni, megsértette a 8/1999. (III.22.) MÜK Szabályzat 7/5. pontjának rendelkezését.

Miután az eljárás alá vont ügyvéd tájékoztatási kötelezettségének nem tett eleget, így magatartása 1 rendbeli, mulasztásban tetten öltő szándékos fegyelmi vétségnek minősül, tekintettel arra, hogy eshetőleg szándékkal sértett szabályt, mert annak lehetséges következményeit kifejezetten nem kívánta, de azok felismerhetőek voltak és azokba legalábbis belenyugodott.

Mindezekre tekintettel a Fegyelmi Tanács azt állapította meg, hogy az eljárás alá vont ügyvéd megszegte Üttv. 107. § a) pontját, amellyel 1 rendbeli, szándékosan elkövetett fegyelmi vétséget valósított meg.

A fentiekre és az ügy összes körülményeire tekintettel a Fegyelmi Tanács az Üttv. 108. § a) pontja szerinti írásbeli megrovás büntetés kiszabását találta indokoltnak.

Enyhítő körülményként értékelte a Fegyelmi Tanács, hogy az eljárás alá vont ügyvéddel szemben – a jelen fegyelmi eljárást megelőzően – nem volt folyamatban fegyelmi eljárás, valamint bejelentését a szabályok betartásával, saját maga tette meg, továbbá a fegyelmi eljárás során együttműködött és hibáját, figyelmetlenségét megbánta.

A fegyelmi tanács az eljárás alá vont ügyvédet az Üttv. 142. § (2) bekezdése és a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI. 26.) MÜK Szabályzat (FESZ) 40.2. a) pontja alapján kötelezte a fegyelmi eljárás átalányköltségének megfizetésére.

A fegyelmi tanács határozata elleni fellebbezési jog az Üttv. 135. §-án alapszik.

A Fegyelmi Tanács határozata 2019. augusztus 31. napján jogerős.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2019. F. 148.)