

Tárgy: okiratszerkesztés – elővásárlási jog megsértése

**Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: **2018. F. 258/7.**

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

h a t á r o z a t o t :

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

150.000,-Ft azaz egyszázötvenezer forint pénzbírság

fegyelmi büntetéssel sújtja.

A Fegyelmi Tanács **a büntetés végrehajtását 3 év időtartamra felfüggeszti.**

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy 40.000,- Ft átalányköltséget 30 napon belül fizessen meg a Budapesti Ügyvédi Kamara pénztárába, vagy banki utalással teljesítse a Budapesti Ügyvédi Kamara bankszámlára, az ügyszámra való hivatkozással.

Indokolás

I.

Panaszos az eljárás alá vont ügyvéd okiratszerkesztői tevékenységét, az elővásárlási jog figyelmen kívül hagyását kifogásolta.

A 2018. december 19-én újonnan megalakult Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság átszignálást követően kijelölt Fegyelmi Tanácsa tárgyalás tartása nélkül hozott határozatot. Az eljárás alá vont ügyvéd tárgyalás tartását kérte.

II.

Tényállás:

Az eljárás alá vont ügyvéd adásvételi szerződést készített a Budapest, [...] sz. alatti társasházi lakás vonatkozásában.

Az eljárás alá vont ügyvéd okiratszerkesztői tevékenysége során beszerezte a külön tulajdonban álló lakás tulajdoni lap másolatát, de a viszonylag kevés, 6 albetétből álló társasház alapító okiratát nem.

A társasház későbbiekben beszerzett alapító okiratának IV., a tulajdonosok egymás közti viszonyát szabályozó fejezete, a lakások tekintetében elővásárlási és előbérleti jogot kötött ki a tulajdonostársak javára. A külön tulajdonban álló lakások tulajdoni lapjaira ezt nem jegyezték be.

A panaszosnak szintén a társasházban volt másik lakástulajdona és tudomással bírt arról, hogy az eladók értékesíteni kívánják az ingatlant. Korábban még ő maga is tett alacsonyabb vételáron vételi ajánlatot, de azt az eladók nem fogadták el.

A panaszos az adásvétel lebonyolítását és a beköltözést követően találkozott a házban a vevővel. Ekkor szerzett tudomást az ügyletről, az eladók vagy képviselőjük nem küldtek részére vételi ajánlatot.

A panaszos jogi képviselője megkereste az eljárás alá vont ügyvédet és tájékoztatta az elővásárlási jog fennálltáról, továbbá arról, hogy a panaszos és felesége élnek ezzel.

Az eljárás alá vont ügyvéd rövid időn belül beszerezte az alapító okiratot és minden tulajdonost tájékoztatott az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségéről. A panaszos jogi képviselője két ízben is közölte, hogy a panaszos és két társa él az elővásárlási joggal. Egyúttal fenyegetőleg is fellépett, közölve, ha két napon belül nem kap egy aláírt szerződést felbontó megállapodást és az új szerződés megkötésére szóló kötelezettségvállalást, akkor pert indít.

Az eljárás alá vont ügyvéd eltérő jogi álláspontja szerint nem látta szükségesnek a perindítást. Nem vitatta, hogy a panaszos és társai a tudomásszerzést követően, határidőben bejelenték az elővásárlási jog gyakorlását. Ügyfelével minden lehetséges módon igyekezett felvenni a kapcsolatot, elősegíteni az ingatlan átadását. Többször és írásban is egyeztetett a panaszos jogi képviselőjével és ügyfelével, akivel abban is meg tudott állapodni, hogy eltekint az általa eszközölt tetőjavítás ellenértékétől. Igyekezete ellenére a vételár teljesítésének módjában és a birtokbaadás időpontjában nem tudtak megállapodni a felek. A panaszos és társai „elővásárlási jog megsértése és kártérítés” iránt pert indítottak, a bíróság azonban elutasította a keresetüket.

III.

A fegyelmi megbízott az elővásárlási jog figyelmen kívül hagyása miatt, az Üt. 3. § (2) bek-ben írtak megszegését, mint egyrendbeli szándékos fegyelmi vétséget róttá az eljárás alá vont ügyvéd terhére az összefoglaló jelentésben és a megtartott tárgyalás során. Pénzbírság fegyelmi büntetés alkalmazására tett indítvány és egyúttal a személyi körülmények feltárására tekintettel indítványozta a kiszabandó pénzbírság felfüggesztését.

Az eljárás alá vont ügyvéd a terhére rótt fegyelmi vétség elkövetését és a fegyelmi felelősségét elismerte, csupán a szándékosságát vitatta.

IV.

A fegyelmi biztos indítványa alapos.

A jelen ügy elbírálásának alapjául szolgáló magatartás 2016. [...]i elkövetési időpontjában az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény (Üt.) volt hatályban, elbírálásakor az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.).

Az eljárás alá vont ügyvéd elmulasztotta beszerezni a társasház alapító okiratát és emiatt az adásvételi ügylet lebonyolítása során figyelmen kívül hagyta az ott kikötött elővásárlási jogot, nem járt el a vételi ajánlat megküldése érdekében. Az okiratszerkesztő ügyvédtől nemcsak elvárható, de a szükséges mértékben kötelessége is felderíteni a szerződés megkötésének körülményeit. Különösen a kis létszámú társasházak esetében gyakori a tulajdonostársak javára, az alapító okiratban kikötött elővásárlási jog. Számtalan esetben ennek az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése elmarad, így arról csak az alapító okirat beszerzésével szerezhető tudomás. Az e tekintetben szakszerűtlen eljárás következményeként az eladó elmulasztotta a vételi ajánlat megküldését a jogosultak részére, a panaszos és társai pedig elestek annak gyakorlásától, illetve csak a szerződés teljesítését követően kerültek olyan helyzetbe, hogy gyakorolják azt, ami az addigi és a jövőbeni teljesítéssel kapcsolatos vitákat generált a felek között.

Az eljárás alá vont ügyvéd a fenti mulasztással megsértette az elkövetéskor hatályban volt Üt. 3. § (1), (2) bekezdésében és az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 5/2008. (XI. 27.) MÜK Szabályzattal módosított 8/1999. (III. 22.) MÜK Szabályzata (ÜESZ) 3/1. 3/2. 3/3. pontjában írtakat.

Ezek többek között kimondják, hogy az ügyvéd elősegíti megbízója kötelezettségeinek teljesítését, valamint azt, hogy az ügyvédnek hivatását a legjobb tudása szerint, lelkiismeretesen, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolnia, a rábízott ügyet a tényállást megismerve kell ellátnia.

Az elbíráláskor hatályos Üttv. 107. § a) értelmében fegyelmi vétséget követ el az ügyvéd, ha az ügyvédi tevékenység gyakorlása során az e tevékenység gyakorlásából eredő, jogszabályban, a Magyar Ügyvédi Kamara Alapszabályában és a területi kamara alapszabályában (a továbbiakban együtt: alapszabály), vagy etikai szabályzatban meghatározott kötelességét szándékosan vagy gondatlanságból megszegi.

A Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvéd terhére 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétség elkövetését állapította meg, mert a cselekmény egy megbízás keretében egy irat beszerzésnek elmulasztása volt. A szándékos minősítést az indokolja, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a mulasztás következményeivel tisztában volt, legalábbis tisztában kellett lennie, hiszen ügyvédként a beszerezni elmulasztott alapító okirat lehetséges tartalmával számolnia kellett, csak bízott a következmények elmaradásában.

V.

A Fegyelmi Tanács az ügy összes körülményére tekintettel az Üttv. 108. § b) pontja alapján pénzbírság büntetés kiszabását találta indokoltnak, melynek mértékét mérlegeléssel a rendelkező rész szerint, az elkövetéskor hatályban lévő keretek közötti minimumhoz közeli összegben állapította meg. A Fegyelmi Tanács nyomatékos enyhítő körülményként értékelte azt, hogy az eljárás alá vont ügyvéd elismerte a felelősségét és minden tőle telhető módon igyekezett orvosolni és megoldani az általa kialakított helyzetet.

Súlyosító körülményként értékelte a Fegyelmi Tanács azt, hogy az eljárás alá vont ügyvéd mulasztása a felek között jogvitát generált, illetve az ügy - okiratszerkesztéssel kapcsolatos mulasztás - jelentősebb tárgyi súlyát.

A Fegyelmi Tanács az enyhítő körülmények túlsúlyára tekintettel lehetőséget látott a büntetés végrehajtásának felfüggesztésére az Üttv. 111. § (1) bek. alapján, valamint az eljárási átalányköltség FESZ 40. 9. pontja alapján 50 %-al mérsékelte.

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 2019. szeptember 1. napján jogerős.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2018. F. 258.)