

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a személyesen elárt felperesnek a dr. Zimnic János ügyvéd által képviselt Magyar Ügyvédi Kamara alperes ellen kamarai ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2009. április 2-án kelt 8.K.34.720/2008/4. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 5. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 8.K.34.720/2008/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 36.000 (azaz harminchatezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A Budapesti Ügyvédi Kamara Fegyelmi Tanácsa 2007/F/242/9. számú fegyelmi határozatában megállapította, hogy a felperes egy rendbeli gondatlan fegyelmi vétséget valósított meg és ezért 100.000 forint pénzbírság fegyelmi büntetéssel sújtotta. Az elsőfokon eljáró fegyelmi hatóság határozatának indokolása szerint a felperes ellen T.M. lakos nyújtott be panaszbeadványt 2007. július 23. napján. Ebben a panaszos előadta, hogy a felperest ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével bízta meg. Ennek során a felperes nem kellő gondossággal járt el, emiatt a panaszost 8.000.000 forint összegű kár érte. A panaszos a vételár előleg összegét a felperes tanácsára készpénzben adta át az eladónak, aki ezt nem az ingatlan tehermentesítésére fordította. Sérelmezte azt is a panaszos, hogy a felperes az előszerződést nem nyújtotta be a földhivatalhoz.

A fegyelmi tanács megállapította, hogy a felperes adásvételi előszerződést szerkesztett a hrsz. alatti ingatlan adásvételére. Az előszerződés 1. pontjában rögzítette a terheket, illetőleg azt, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésére 2007. április 11. napjáig kerül sor, ezen időpontig az eladó a törlési engedélyeket beszerzi. A szerződés 5. pontja szerint a vevő 2007. március 2. napján a foglalón felül ugyancsak még az előszerződés alapján további 6.000.000 forintot fizetett meg közvetlenül az eladónak, aki ezt az összeget tehermentesítésre köteles fordítani. Az eladó a tehermentesítési kötelezettségének nem tett eleget, ugyanakkor az ingatlanra bejegyzett vételi jog jogosultja a vételi jogával élt és

rövid időn belül értékesítette az ingatlant egy másik cégnek, amelytől panaszos végül megvásárolta, de többletráfordítással.

Az elsőfokon eljáró fegyelmi tanács megállapította továbbá, hogy a panasz abban a részében nem megalapozott, hogy az előszerződést a felperes nem nyújtotta be a földhivatalhoz, mivel erre jogi lehetőség nincs.

Megalapozott volt a panasz abban a vonatkozásban, hogy a felperes az adásvételi előszerződés szerkesztése során nem járt el kellő körültekintéssel. A felperes saját előadása szerint nem tájékozódott a terhekről, s nem tisztázta hogy azok összefüggenek, vagy egymástól függetlenek, s nem ajánlott fel a vevőt biztosító megoldást a tehermentesítés technikai lebonyolítására. A panaszos pénze a felperesnél volt ügyvédi letétben, ennek ellenére – anélkül, hogy felperes bármiféle biztosítékot épített volna a szerződésbe – készpénzben került sor a vételár előleg átadására.

Az elsőfokon eljáró fegyelmi hatóság megállapította, hogy a felperes magatartásával megsértette az Etikai Szabályzat 3.1. pontját, illetőleg 7.5. pontját, mivel hivatásának gyakorlásával nem segítette elő az ügyfél jogainak érvényesülését, illetőleg ügyfelét nem oktatta ki megfelelően minden lényeges körülményről és nem hívta fel figyelmét a lehetséges kockázatokra.

A felperes fellebbezése alapján a Magyar Ügyvédi Kamara Fegyelmi Fellebbviteli Tanácsa, mint másodfokú fegyelmi hatóság 2042/2008. számú határozatában az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

Az alperes határozatának indokolása szerint a fegyelmi fellebbviteli tanács egyetértett a felperes azon nyilatkozatával, hogy nem tehető felelőssé a szerződésben szereplő személyek szerződésszegéséért. Azt a felperes nem vitatta, hogy az ügyben külön tényvázlat nem készült, de megítélése szerint a felek kioktatása az előszerződésből egyértelműen megállapítható. Ezt a felperesi védekezést az alperes nem találta helytállónak, mivel – indokolása szerint – a felperes, ha a ténybelileg bonyolult ügyben tényállást vett volna fel, abban rögzíthette volna azokat a körülményeket, amelyek ahhoz szükségesek, hogy a felek esetében károsodás ne következhesse be. Amennyiben a tényvázlat megfelelő kioktatásokat tartalmazott volna és a felek ennek ellenére ragaszkodnak a készpénz azonnali kifizetéséhez, úgy ebben az esetben a felperes a felelőség alól mentesülhetett volna. Az alperes kiemelte, hogy éppen a kioktatás hiánya – különösen pedig – a veszélyekre való felhívás hiánya vezetett oda, hogy a fegyelmi vétség megvalósult.

A felperes az alperesi határozat bírósági felülvizsgálatát kérte.

A Fővárosi Bíróság 8.K.34.720/2008/4. sorszámú ítéletében a felperes keresetét elutasította. Az első fokú bíróság ítéletének indokolása szerint azt ingatlanra bejegyzett vételi jog és jelzálogjog miatt különösen fontos volt az adásvételi előszerződés szerkesztése során az előrelátás és az esetleges kockázati tényezők felmérése valamint az ügyfelek részletes felvilágosítása. A felperes maga is elismerte, hogy nem tájékozódott a terhekről, nem kért igazolást az előadótól arról, hogy milyen összeg szükséges a tehermentesítéshez. Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy az alperesi határozatból egyértelműen megállapítható a követendő ügyvédi magatartás, illetve az a konkrét gondatlan magatartás, amely a felperes esetében a fegyelmi vétség megállapításához vezetett.

Az elsőfokon eljáró bíróság ítéletének indokolásában hivatkozott arra is, hogy előszerződés megkötésénél fokozottabb az ügyvédi felelősség, mivel az előszerződést nem lehet a földhivatalhoz benyújtani. Azt, hogy az eladó visszaélt helyzetével a pénz átvételét követően azzal lehetett volna elkerülni, hogy ne készpénzben történjen a nagy összegű foglaló és a vételár előleg teljesítése. Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy az alperes a határozathozatalhoz szükséges mértékben eleget tett a tényállás tisztázási kötelezettségének, minden az ügyben releváns tény, körülmény feltárt, értékelt és helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a felperes egy rendbeli gondatlan fegyelmi vétséget követett el.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését kérte. A felülvizsgálati kérelemben kifejtett jogi álláspont szerint a jogerős ítélet megsértette a Pp. 206.§ rendelkezését, az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény (Ütv.) 3.§ (2) bekezdését, 23.§ (2) bekezdését és 37.§ a) pontját, valamint az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 8/1999.(III.22.) MÜK szabályzat 6.1. pontját, 7.5. pontját és 31. pontját.

A felperes arra hivatkozott, hogy az előszerződés szövege tartalmazta az ügyvédi kioktatás teljesítését, amelynek ellenkezőjére vagy hiányos voltára semmiféle adat nem merült fel. Az adásvételi előszerződés azt is tartalmazta, hogy mindkét fél megbízást adott az előszerződés, továbbá annak teljesítése esetén az adásvételi szerződés elkészítésére és mindkét fél képviselőjére. Ebből eredően alaptalan volt a panaszos azon állítása, amely szerint egyedül ő volt a megbízó és a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnek külön az ő érdekeit kellett volna figyelembe vennie.

A felperes vitatta azt is, hogy a szerződés megkötésével összefüggésben a panaszos az ügyvédi irodában letétet helyezett volna el. Arra is hivatkozott a felperes, hogy olyan kérés sem

hangzott el, amely a jelzáloghitel felperes által történő rendezését kezdeményezte volna. A felperes szerint elfogadhatatlan az az értelmezés a szerződést szerkesztő ügyvéd kötelezettségei körében, amely szerint - függetlenül a felek akaratától - a tehermentesítés elvégzése körében külön megbízás nélkül is el kellene járnia. A felperes kiemelte azt is, hogy az előszerződés szövege egyben tényvázlat is, ugyanakkor sem a fegyelmi eljárásban, sem a perben nem merült fel az előszerződés szövegével szemben olyan adat vagy állítás, hogy bármelyik fél további megbízást is adott volna. A felperes szerint téves volt az elsőfokú bíróság részéről az előszerződéssel kapcsolatos fokozottabb ügyvédi felelősségre történő hivatkozás. Az eljárásban nem merült fel annak vitatása, hogy a felek felvilágosítást kaptak (a szerződés szövegén túlmenően is) az előszerződés szabályairól és értelméről.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem korlátai között vizsgálta.

Az Ütv. 3.§ (2) bekezdése szerint az ügyvédnek hivatását a legjobb tudása szerint, lelkiismeretesen, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolnia, a tevékenységében köteles mindenkor az ügyvédi hivatáshoz méltó magatartást tanúsítani. A 8/1999.(III.22.) MÜK szabályzat az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól 7.5. pont szerint az ügyvéd a megbízás során köteles a megbízóját kioktatni a szerződéssel kapcsolatos minden lényeges körülményről és feltételről.

Az elsőfokon eljáró bíróságnak azt kellett a vizsgálat tárgyává tennie, hogy az adásvételi előszerződés szerkesztése és az azzal kapcsolatos ügyvédi eljárás során a felperes mennyiben tett eleget a Szabályzat fenti rendelkezéseinek, az ügyvédi kioktatás kiterjedt-e a szerződéssel kapcsolatos minden lényeges körülményre és feltételre. Megalapozottan állapította meg az elsőfokon eljáró bíróság, hogy a felperes eljárása a Szabályzat 7.5. pontjába ütközött, az általa alkalmazott okirat szerkesztési mód, valamint a jogügyletthez kapcsolódó eljárás - a jogügylet sajátosságai miatt - nem felelt meg az Ütv. 3.§ (2) bekezdése szerinti követelményeknek. A felperesi magatartás minősítése körében alapvető jelentősége van az ügyvédi közreműködéssel megkötött jogügylet polgári jogi jellemzőinek. Az elsőfokon eljáró bíróság helytállóan utalt arra, hogy az ingatlanon fennálló vételi jog, valamint jelzálogjog miatt az adásvétel során különös gondosságot kellett tanúsítani. Az ügyvéd ilyen jogi helyzetben akkor tesz eleget a szabályzat 7.5. pontjában foglalt kötelezettségének, ha - az általános gyakorlattól eltérően - a jogi helyzetről külön részletes tényvázlatot vesz fel annak érdekében, hogy részletes minden releváns körülményre

kiterjedő kioktatását - tájékoztatását, veszély felhívását
- kontrolálni lehessen.

Megalapozot6t a felperesnek az a hivatkozása, hogy a vételi jog, valamint a jelzálogjog miatt kizárólag előszerződés megkötésére volt lehetőség, azonban különösen a vételi jog miatt a kockázatokról való tájékoztatásnak alapvető jelentősége volt. A felperes az erre irányuló részletes tájékoztatását nem rögzítette külön tényvázlatban, így későbbiek során magát fosztotta meg attól a lehetőségtől, hogy a szabályzat 7.5. pontja szerinti kioktatást bizonyítsa.

A vevő tájékozatlanságát igazolja az a körülmény is, hogy abban a hiszemben volt, hogy az előszerződés benyújtásra kerül a földhivatalhoz, a földhivatali bejegyzést gondolta olyan biztosítéknak, amelyre tekintettel foglalót és vételárelőleget is kifizetni vállalt, ahogy arra a felperes helyesen hivatkozott az előszerződést a földhivatalhoz nem kellett, lehetett benyújtani, de hogy erről az ügyfél kellő tájékoztatást nem kapott azt is igazolja jelen eljárásban történt téves hivatkozása is - mulasztásként - az okirat benyújtás hiányára.

Az ingatlanon álló terhek miatt annak is jelentősége volt, hogy a végeleges adásvételi szerződés elkészítésének feltételei milyen módon biztosíthatók, tehát a tehermentesítés kapcsán a felek miként állapodnak meg és a megállapodásban milyen garanciákat rögzítenek.

A felperes által okiratba foglalt megállapodás, amely előszerződés volt, ugyanakkor a végleges adásvételi szerződést megelőzően vételár előleg fizetési kötelezettséget is tartalmazott a vevő részéről a vételár- előleg felhasználására nézve érdemi garanciát nem tartalmazott, illetőleg az előleg a készpénzben történő átadása nem zárta ki, s nem is csökkentette az előleg szerződésszegést jelentő felhasználásának lehetőségét.

Tény, hogy a szerződést szerkesztő ügyvéd a felek szerződési akaratának tartalmát nem megváltoztathatja meg, a perbeli esetben azonban a garanciák beépítése nem a szerződési akarat megváltoztatását jelentette volna, hanem egyrészt a szerződésszegő magatartás kockázatát csökkentette volna, másrészt a sajátos jogi helyzetből eredő fokozott tájékoztatási kötelezettség követelményének betartását is jelentette volna.

Bár a vételár előleg szerződésszegő felhasználásáért a felperes nem tehető felelőssé, azonban abban a felelőssége fennáll, hogy ennek lehetőségét az okiratszerkesztés során nem igyekezett csökkenteni, illetve a készpénzben történő kifizetés kockázatára a vevő figyelmét nem hívta fel.

Helyesen emelte ki az elsőfokon eljáró bíróság, hogy arra tekintettel miszerint az előszerződést a földhivatalba benyújtani nem lehet, az előszerződés alapján kifizetett vételár előleg készpénzben történő átadása kockázatot jelentett, melyet azzal lehetett volna elkerülni, ha a felek a teljesítés más - adott esetben ügyvédi letétet felhasználó - módját választják.

A perbeli esetben a panaszos előadása alapján arra merült fel adat, hogy vételi jog gyakorlása miatt a panaszost kár érte. A vételi jog fennállása az ügyben olyan kockázati elemet jelentett, amelyre tekintettel a felperesnek fokozott figyelemmel kellett volna kísérnie az előszerződésben vállalt kötelezettségek megvalósulását. Arra ugyan helyesen hivatkozott a felperes a felülvizsgálati kérelmében, hogy a szerződést szerkesztő ügyvédnek nem kötelezettsége a felek akaratától függetlenül a végleges szerződés feltételeinek biztosítása külön megbízás nélkül is, azonban vételi jog miatti kockázatos jogi helyzet a felperest, mint okiratszerkesztő ügyvédet fokozott kötelezettséggel terhelte a szabályzat 7.5. pontja szerint.

Az elsőfokú bíróság ítélete a Pp. 206.§-át - ellentétben a felülvizsgálati kérelemben tett előadással - nem sérti. Az elsőfokon eljáró bíróság ítéletének indokolásában részletes tényállást állapított meg és az annak alapjául felhasznált bizonyítékokat is rögzítette. Megalapozottan állapította meg, hogy az alperes a határozathozatalhoz szükséges mértékben eleget tett a tényállás tisztázási kötelezettségének, minden az ügyben releváns tény, körülmény feltárt és értékelte. Az ügyben további tényállás tisztázásra, lehetőleg kiegészítésre nem volt szükség, az okiratok, illetőleg a felek nyilatkozatai rendelkezésre álltak.

Nem osztotta a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelemben kifejtett azon jogi álláspontot, mely szerint az ügyben megfelelő tényvázlat készült. Az előzőek szerint nem volt mellőzhető a kockázatok tartalmazó jogi helyzet miatt a külön részletes írásbeli tényvázlat elkészítése, a felperes által hivatkozott előszerződés szövege ennek a követelményeknek nem tesz eleget. Az előszerződés 1. pontja kizárólag azt rögzíti, hogy a szerződő felek megállapították a vételi jog, valamint a jelzálogjog bejegyzésének tényét azonban arra nem utal, hogy a felek a mindkét jog (teher)tartalmát is megértették és erre nézve a felperes kioktatását elfogadták.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében tévesen hivatkozott arra, hogy a fegyelmi büntetésének alapja a szerződést követő ügyintézés elmulasztása volt. Ilyen típusú jogsértést sem az alperesi határozat, sem a jogerős ítélet nem tartalmazott, ugyanakkor annak megállapítása egyértelmű, hogy a felperesi felelősség alapja a Szabályzat 7.5. pontja szerinti tájékoztatási és kioktatási

kötelezettség elmulasztása, mely a szerződés megkötésének konkrét módjára, a nyilatkozatok írásba foglalásának hiányára és a garanciák beépítésének elmulasztására vonatkozott.

A fentiek alapján a Legfelsőbb Bíróság azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet nem sértette meg a felülvizsgálati kérelemben írt jogszabályokat, így a jogerős ítélet a Pp. 275.§ (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

Az alperes perköltség igényt nem terjesztett elő, így a Legfelsőbb Bíróság az erről való rendelkezést mellőzte.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárásban pervesztes felperest kötelezte a per tárgyi illeték feljegyzési jog alapján le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 50.§ (1) bekezdése alapján.

Budapest, 2010. május 19.

Dr. Kaszainé dr. Mezey Katalin sk. a tanács elnöke,
Tibor sk. előadó bíró, Dr. Tóth Kincső sk. bíró

Dr. Kalas