

Tárgy: ingatlan-nyilvántartási adatok ellenőrzésének elmulasztása, ügyfél-azonosítás elmulasztása, vizsgálati és fegyelmi ügyben iratszatolás elmulasztása

## **BUDAPESTI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG FEGYELMI TANÁCSA**

Ügyszám: **2023. F. 241/7.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban 2024. február 1. napján tárgyalás tartása nélkül meghozta az alábbi

### **fegyelmi határozatot:**

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy [...] eljárás alá vont ügyvéd 2 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért

**200.000 Ft, azaz Kétszázezer forint pénzbírság**

fegyelmi büntetéssel sújtja.

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy a kiszabott pénzbírságot, valamint 30.000 Ft átalányköltséget 30 napon belül fizessen meg a Budapesti Ügyvédi Kamara pénztárába, vagy banki utalással teljesítse a Budapesti Ügyvédi Kamara bankszámlájára.

### **I n d o k o l á s:**

#### **A bejelentés és az előzetes vizsgálat:**

A bejelentő bejelentésében előadta, hogy az általa 2022 évben megvásárolt ingatlanban, mint utóbb kiderült, egy általa ismeretlen cég székhelye van, amelyről egy, a cég nevére szóló hivatalos iratból szerzett tudomást. A bejelentő előadta továbbá, hogy az ingatlant lakhatatlan állapotban vásárolta meg, ahova egyébként számára ismeretlen személyek voltak bejelentve, akiknek bejelentését kényszerkijelentéssel megszüntette. A nevek között szerepelt V.T., aki a fent említett cég ügyvezetője volt. A bejelentő sérelmezte, a cég dokumentumait készítő ügyvéd nem ellenőrizte megfelelően az iratokat.

A vezető fegyelmi biztos határozatával az előzetes vizsgálati eljárást elrendelte, erről a bejelentés és annak mellékletei megküldése mellett az eljárás alá vont ügyvédet értesítette és felhívta, hogy 8 napon belül csatolja az ügyre vonatkozó iratokat, valamint tegyen észrevételt. A vezető fegyelmi biztos az előzetes vizsgálati eljárás elrendeléséről a bejelentőt értesítette.

Az eljárás alá vont ügyvéd a határozatra határidőben tett észrevételében előadta, hogy V.T-t a társaság alapítása előtt már korábbról ismerte. Személyi okmányait elkérte és lemásolta, de elismerte, hogy az azonosítást nem végezte el, továbbá elismerte azt is, hogy a cég székhelye vonatkozásában nem járt el a kellő körültekintéssel. Az eljárás alá vont ügyvéd előadta, hogy a cég székhelyét közreműködésével áthelyezte a társaság. Észrevételéhez iratokat mellékel, azzal, hogy a bejelentő a többi releváns iratot a bejelentéséhez csatolta.

A fegyelmi biztos kezdeményezésére a Kamara Pmt. ellenőrzést végzett, amelynek eredményeként megállapította, hogy a vizsgált anyagokban szabálytalanságot nem talált. A tárgyi ügyet nem vizsgálták a vizsgálók, tekintettel a folyamatban lévő fegyelmi eljárásra.

A fegyelmi biztos határozatában kezdeményezte a fegyelmi eljárást az eljárás alá vont ügyvéddel szemben.

A fegyelmi biztos álláspontja szerint a rendelkezésre álló nyilatkozatok és dokumentumok alapján alapos gyanú merült fel arra, hogy az eljárás alá vont ügyvéd megsértette az Üttv. 1. § (3), 44. § (1) bekezdés a) pontját és a 45. §-át, valamint az Ügyvédi Etikai Szabályzat 2.1., 2.2. és 2.4. pontjának rendelkezését, amellyel az Üttv. 107. § a) pontjában meghatározott, 2 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el.

A fegyelmi biztos egyidejűleg indítványozta az ügy tárgyaláson kívüli elbírálását, figyelemmel az eljárás alá vont ügyvéd felelősségét elismerő nyilatkozatára is.

A Fegyelmi Tanács elnöke az ügyben tárgyaláson kívüli eljárás mellett döntött.

#### **A megállapított tényállás:**

A./ A bejelentő adásvételi szerződéssel megvásárolta a (...) helyrajzi szám alatt nyilvántartott, felépítményes ingatlant, amelyen 1/1 tulajdoni hányadot szerzett.

A bejelentő, miután tudomást szerzett arról, hogy az ingatlanba bejelentett személyek vannak, többek között V.T. is, az illetékes önkormányzatnál kezdeményezte ezek kényszerkijelentését.

A Jegyző határozatában megállapította V.T. állandó lakóhelyének érvénytelenségét és ezért azt az új állandó lakcím bejelentéséig fiktív jelzéssel rendelte szerepeltetni a határozat véglegessé válását követően. A határozat a közléstől számított 30 nap elteltével válik véglegessé, amennyiben jogorvoslattal senki nem él. A határozatot a hatóság V.T-nek megküldte.

A T. Kft-t az eljárás alá vont ügyvéd közreműködésével V.T. alapította az alapító okirattal, amely társaságot a Törvényszék Cégbírósága jegyezt be a nyilvántartásba. A cég székhelyeként a (...) szerepel a cégjegyzékben. A társaság ügyvezetője V.T. ugyancsak ezen a címen szerepel. A cég székhelyének jogszerű használatáról az ügyvezető nyilatkozott, miszerint szívességi alapon jogszerűen használja a cég az ingatlant.

A Törvényszék Cégbírósága végzésében adatváltozást jegyezt be hivatalból, miszerint V.T-nek nincs bejelentett lakcíme, egyidejűleg felhívta nevezett lakcím bejelentésére.

A Törvényszék Cégbírósága végzésével hivatalból átvezette V.T. lakcímét.

Az eljárás alá vont ügyvéd változásbejegyzés dokumentumait készítette el, amelyben mind V.T. lakcíme, mind pedig a társaság székhelye változatlanul a (...) cím.

A székhely módosítására sor került, amely iratok között elfekvő székhelyhasználati nyilatkozat megegyezik a társaság alapításakor készült nyilatkozattal, csak a székhely címe módosult. „*Alulírott V.T. ügyvezető a T. Korlátolt Felelősségű Társaság képviselőjeként kijelentem, hogy a társaság szívességi használat jogcímen jogszerű használója a székhelyül szolgáló (...) szám alatti ingatlanok.*”

Az eljárás alá vont ügyvéd a vizsgálati szakban előterjesztett beadványában az azonosítás elmulasztásában és a tulajdoni lap mellőzése miatti nem kellő körültekintése miatt a felelősségét elismerte.

B./ Az eljárás alá vont ügyvéd a vizsgálati szakban érdemi észrevételt tett és mindösszesen az alábbi iratokat csatolta:

- tényvázlat, amelyben rögzítette, hogy az ügyfél azonosítását elvégezte,
- V.T. személyi okmányait,
- alapítói határozatot,
- a székhely módosítását bejegyző cégbírósági végzést.

**A fegyelmi biztos végindítványa:**

A fegyelmi biztos megállapította, hogy az eljárás alá vont ügyvéd elismerő nyilatkozata és a csatolt iratok szerint is kétséget kizáróan rendelkezett megbízással V.T-től a T. Korlátolt Felelősségű Társaság cégalapítására mind az okiratok elkészítésére és ellenjegyzésére, mind az ezzel kapcsolatos jogi képviselőre.

Az eljárás alá vont ügyvéd a megbízó azonosítását nem megfelelően végezte el, tekintettel arra, hogy ügyfélazonosítási lapot nem töltött ki, ugyan a megbízó személyi okmányait elkérte és lemásolta, azonban a JÜB-keretrendszeren keresztül nem ellenőrizte a személyi okmányok érvényességét.

Az eljárás alá vont ügyvéd nem győződött meg a székhelyül szolgáló ingatlan tulajdoni viszonyairól sem.

A Fegyelmi Tanács felhívására a fegyelmi biztos végindítványában a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban foglaltakat fenntartotta.

A fegyelmi büntetés kiszabása körében enyhítő körülményként kérte értékelni az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi előéletét és a fegyelmi vétséget elismerő nyilatkozatát, míg súlyosító körülményként kérte értékelni azt, hogy a fegyelmi vétséget megvalósító ügyvédi magatartás miatt a cégnyilvántartásba valótlán adatok kerültek bejegyzésre.

A fegyelmi biztos indítványozta, hogy a Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvéddel szemben az Üttv. 108. § b) pontja alapján pénzbírságot szabjon ki, melynek mértékét annak alsó határához közeli mértékben állapítsa meg.

**Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:**

Az eljárás alá vont ügyvéd a vizsgálatai szakban előterjesztett észrevételében előadta, hogy V.T-t korábbról ismerte és az elkért személyi okmányokban a korábbihoz képest változás nem történt, elismerte, hogy a JÜB keretrendszeren belül az ellenőrzést elmulasztotta.

A székhelyhasználattal kapcsolatban előadta az eljárás alá vont ügyvéd, hogy megbízott az ügyfél állításában, miszerint az ingatlan egy régi barátjáé, aki megengedte, hogy az ingatlanban lakjon. Az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozott, hogy valóban elmulasztotta a tulajdoni viszonyok ellenőrzését.

Az eljárás alá vont ügyvéd előadása szerint nem volt tudomása az ügyfél lakcímének fiktiválásáról. Egyebekben hivatkozott arra, hogy amennyiben a cégalapítás okiratainak benyújtásakor lakcímhíbat észlel a rendszer, úgy a kérelmet be sem fogadja.

Az iratcsatolási kötelezettség teljesítése tárgyában az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozott, hogy a székhelymódosítás iratait, valamint a tényvázlatot és az ügyfél személyi okmányait csatolja, a többi releváns iratot pedig a bejelentő már csatolta.

A Fegyelmi Tanács felhívta az eljárás alá vont ügyvédet, hogy a korábban megküldött fegyelmi eljárást kezdeményező határozatra és a felhívással egyidejűleg megküldött, a fegyelmi biztos által előterjesztett végindítványban foglaltakra tegyen észrevételt. Az eljárás alá vont ügyvéd észrevételt nem tett.

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

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 107. § a) pontja rendelkezése szerint fegyelmi vétséget követ el az ügyvédi tevékenységet gyakorló, szüneteltető vagy az ügyvédi tevékenység felfüggesztése alatt álló kamarai tag vagy nyilvántartásba vett természetes személy, 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.

Jelen eljárásban a Fegyelmi Tanácsnak azt kellett elbírálnia, hogy az eljárás alá vont ügyvéd megvalósított-e az Üttv. 107.§-ában megfogalmazottakat kimerítő magatartást.

1./

Az Üttv. 44.§ (1) bekezdése az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

Az ellenjegyzéssel az ügyvéd tanúsítja, hogy

- a) az okirat a jogszabályoknak megfelel,
- b) a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak,
- c) az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselőik azonosítását elvégezte, és
- d) az okiratot a felek előtte írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el.

Az Üttv. 45. §-a az alábbiakról rendelkezik: Ingatlanra vonatkozó vagy ingatlannal kapcsolatos jog vagy tény közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésre irányuló eljárásban való jogi képviseletre, illetve közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló ügyvédi tevékenység során az ügyvédi tevékenység gyakorlója az ingatlan-nyilvántartási adatokat és a tulajdonjogra, az ingatlannal kapcsolatos egyéb jogra vonatkozó okiratokat köteles ellenőrizni.

Az Üttv. 32. § (1) A jogi tanácsadásra adott megbízás kivételével a megbízási szerződés megkötése előtt a megbízott, valamint a munkáltatója és harmadik személy közötti szerződés ellenjegyzését megelőzően a kamarai jogtanácsos (ezen alcím alkalmazásában a továbbiakban együtt: ügyvéd) elvégzi az ügyfél, a kamarai jogtanácsos a munkáltatójával szerződő személy, illetve az ezek képviseletében eljáró személy azonosítását.

Az ügyvéd a természetes személy adatai a nyilvántartott adatokkal való egyezőségének és az általa bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (a továbbiakban JÜB) igényelhet adatokat.

A közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat ellenjegyzését megelőzően az ügyvédnek - a személyazonosság és az okmány érvényességének ellenőrzése érdekében - kötelezően kell igénybe vennie a JÜB rendszert.

Az eljárás alá vont ügyvéd az ügyfél-azonosítási kötelezettségének nem tett eleget. A fenti jogszabályhelyek egyértelműen rendelkeznek arról, hogy a JÜB igénybevétele a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okiratok esetében, azok ellenjegyzését megelőzően kötelező. Nem elfogadható az a magyarázat, hogy az ügyfelet korábban ismerte az eljárás alá vont ügyvéd és a korábbi adatok megegyeztek a bemutatott személyi okmányok adataival. Ez esetben sem mellőzhető a személyi okmányok összevetése, illetve ellenőrzése a JÜB rendszerben.

Az eljárás alá vont ügyvéd 2023. január 31-i dátummal is készített változásbejegyzést tartalmazó okiratokat. Ez esetben is elmulasztotta a JÜB igénybe vételét. Tekintettel arra, hogy az első azonosítás elmulasztásakor még nem észlelhette volna a lakcím fiktíválást, mivel az azt tartalmazó határozat korábban kelt és a kézbesítést követő 30 nap elteltével vált véglegessé. A cégbíróság korábbi végzésében jegyzett be adatváltozást, miszerint V.T-nek nincs bejelentett lakcíme, egyidejűleg felhívta nevezett lakcím bejelentésre. Az új lakcím átvezetése a cégjegyzékben hivatalból történt. Ha az eljárás alá vont ügyvéd a 2023. január 31-i dátummal ellátott okiratok ellenjegyzését megelőzően igénybe veszi a JÜB rendszert, úgy minden valószínűség szerint észlelte volna az ügyfél fiktívált lakcímét.

Megjegyzi a Fegyelmi Tanács, hogy a székhelymódosítás irataihoz sem csatolt az eljárás alá vont ügyvéd ügyfél-azonosítási dokumentumot.

Az eljárás alá vont ügyvéd a cégiratok elkészítésénél és ellenjegyzésénél ugyan szabályszerűen járt el a székhelyhasználatra vonatkozó nyilatkozat esetében, hiszen a jogszabály lehetővé teszi és elégségesnek értékeli az ügyvezető nyilatkozatát, miszerint az ingatlant a cég jogszerűen használja székhelyként.

Amennyiben azonban a székhelyül használni kívánt ingatlan nem az ügyvezető tulajdona, és bérleti jogviszonyban sem áll, amely bérleti szerződés engedi a székhelyhasználatot, úgy nem mellőzhető az ingatlan tulajdoni lapjának és a tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatának a beszerzése, mivel a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló iratok ellenjegyzésével az ügyvéd azt is tanúsítja, hogy az iratok tartalma a jogszabályoknak megfelel, továbbá ingatlannal kapcsolatos jog bejegyzése esetén a tulajdoni lap beszerzése jogszabály szerint is kötelező (Üttv. 45.§), mivel csak a tulajdoni lapból lehet megállapítani, hogy ki jogosult rendelkezni az ingatlan használatáról, amely jelen esetben elmaradt, így valótlan tartalmú okirat készült.

Megjegyzzi a Fegyelmi Tanács, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a korábbi iratok esetében sem szerezte be a tulajdoni lapot, de legalább is nem csatolta azt, a székhelyhasználati nyilatkozat szövege - a cím kivételével - megegyezett a korábbi nyilatkozattal.

Az eljárás alá vont ügyvéd a fenti jogszabályhelyek megsértésével egy rendbeli szándékos fegyelmi vétséget valósított meg.

2./

A 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat (a továbbiakban ÜESZ) 12.3. pontja: Az ügyvédi tevékenység gyakorlója – függetlenül attól, hogy tesz-e nyilatkozatot – az ügyvédi kamara és szervei részére az ellene indult panasz-, illetve fegyelmi ügyben felhívásra az ügygel összefüggő iratokat – kamarai jogtanácsos, illetve jogi előadó esetében azon iratokat, amelyek felett rendelkezni jogosult – köteles becsatolni.

Az eljárás alá vont ügyvédet a vezető fegyelmi biztos az előzetes vizsgálati eljárásban felhívta az iratcsatolásra, ennek az eljárás alá vont ügyvéd csak részben tett eleget. Az eljárás alá vont ügyvédre a fenti szabályzati hely kötelezettséget ró, miszerint az ügygel összefüggésben lévő iratot kell csatolni, függetlenül attól, hogy a bejelentő mit csatol. Nem csatolta az eljárás alá vont ügyvéd a 2023. január 31-i dátumot viselő iratokat, amely az ügyfél-azonosítás szempontjából fontos lett volna. Nem csatolt továbbá a székhelymódosításhoz tartozó iratokhoz sem azonosítási dokumentumot, sem pedig tulajdoni lapot. Ez viszont arra utal, hogy jogszabályellenes gyakorlatán nem változtatott ebben az ügyben.

A fenti szabályzati hely megsértésével – iratcsatolási kötelezettségének igen hiányosan tett eleget – az eljárás alá vont ügyvéd további 1 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el.

Az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi vétséget szándékosan követte el. Az eljárás alá vont ügyvédnek kötelezettsége az általa végzett tevékenységre vonatkozó jogszabályok, etikai szabályok ismerete, az ismeretek hiánya nem mentesít a felelősség alól. Az ügyvédnek a tevékenységét a jogszabályoknak megfelelően, azok ismeretében és lelkiismeretesen kell végeznie. Az eljárás alá vont ügyvéd a kötelezettségszegések következményeivel tisztában volt, de legalábbis tisztában kellett lennie, így gondatlanság ez esetben fel sem merülhet.

A büntetés mértékének megállapításakor a Fegyelmi Tanács súlyosító körülményként értékelte, hogy V.T. részére a jelen ügyben végzett okiratszerkesztések esetében egyik ügyben sem azonosította szabályszerűen az ügyfelet, és sem a társaság alapításakor, sem pedig a székhelymódosítás esetében nem tisztázta a székhelyül megjelölt ingatlan tulajdoni viszonyait.

A Fegyelmi Tanács enyhítő körülményként értékelte, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi felelősségét elismerte.

További enyhítő körülményként vette figyelembe a Fegyelmi Tanács, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a vizsgálati szak megindulásáról való tudomásszerzést megelőzően eljárta a székhelymódosítás ügyében.

Enyhítő körülményként vette figyelembe a Fegyelmi Tanács, hogy az eljárás alá vont ügyvéd irodájában lefolytatott Pmt. vizsgálat nem talált szabálytalanságot az egyéb vizsgált ügyekben.

Kisebbséggel értékelte a büntetés kiszabásánál a Fegyelmi Tanács, hogy az eljárás alá vont ügyvéd 2015 óta marasztalással végződött fegyelmi eljárás hatálya alatt nem állt.

A Fegyelmi Tanács az ügy összes körülményét mérlegelve, az elkövetett fegyelmi vétségek súlyát figyelembe véve, a rendelkező részben foglaltak szerint határozott és a kiszabott fegyelmi büntetést tartotta arányosnak a cselekménnyel. A Fegyelmi Tanács a pénzbírság végrehajtásának felfüggesztését - mérlegelve a vétségek súlyát - nem látta indokoltnak.

Tekintettel arra, hogy a Fegyelmi Tanács az ügyvéd felelősségét megállapította, a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (IX.26.) MÜK Szabályzat 40.1. és 40.2. pontja alapján kötelezte a 30.000.-Ft átalányköltség megfizetésére. A fegyelmi eljárásban tételes költség nem merült fel.

A fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (IX.26.) MÜK Szabályzat (FESZ) 1.4. pontja szerint a Fegyelmi Tanács az Üttv. rendelkezéseit alkalmazta, az eljárásra pedig a 20/2018. (IX.26.) MÜK Szabályzat rendelkezéseit.

A tárgyaláson kívüli eljárásra az Üttv. 127. §-a ad lehetőséget, amely szerint egyszerű megítélésű ügyben a fegyelmi tanács a határozatát tárgyalás tartása nélkül hozza meg. A FESZ 22.1. pontjában foglaltak alapján a Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az ügy tárgyalás tartása nélkül is elbírálnak, a rendelkezésre álló dokumentumok alapján a tényállás aggálytalanul megállapítható, továbbá az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi felelősségét elismerte.

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, különös tekintettel arra, hogy a végrehajtható fegyelmi határozatból fakadó fizetési kötelezettség felszólítás ellenére történő nem teljesítése a kamarai tagság megszüntetését eredményezi.

A Fegyelmi Tanács határozata 2024. március 13. napján jogerős és végrehajtható.

*(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2023. F. 241.)*