

Tárgy: okiratszerkesztés (jogszabályba ütköző okirat szerkesztése, ellenjegyzés szabályainak megszegése, szerződő felek azonosításának elmulasztása)

Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa

Ügyszám: **2023.F.233/7.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa a [...] volt budapesti ügyvéd és [...] volt budapesti ügyvédjelölt ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a **2023. november 20. napján** 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 [...] eljárás alá vont volt ügyvéd 3 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért

k i z á r á s

fegyelmi büntetéssel sújtja, melynek időtartama **10 (tíz) év.**

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy 40.000 Ft (Negyvenezer forint) átalányköltséget 30 napon belül fizessen meg a Budapesti Ügyvédi Kamara pénztárába, vagy banki átutalással teljesítse a Budapesti Ügyvédi Kamara bankszámlaszámára.

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy [...] eljárás alá vont volt ügyvédjelölt 1 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért

1.000.000 Ft (Egymillió forint) pénzbírság

fegyelmi büntetéssel sújtja.

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédjelöltet arra, hogy 40.000 Ft (Negyvenezer forint) átalányköltséget 30 napon belül fizessen meg a Budapesti Ügyvédi Kamara pénztárába, vagy banki átutalással teljesítse a Budapesti Ügyvédi Kamara bankszámlaszámára.

I n d o k o l á s :

A bejelentés és az előzetes vizsgálat:

A bejelentők a Budapesti Ügyvédi Kamarához érkezett beadványukban az eljárás alá vontak tevékenységéből eredő kötelességzegését kifogásolták.

A Budapesti Ügyvédi Kamara vezető fegyelmi biztosa határozatával az előzetes vizsgálatot az eljárás alá vontakkal szemben elrendelte.

Az előzetes vizsgálat eredményeként a vizsgálatot végző fegyelmi biztos határozatával fegyelmi eljárást kezdeményezett.

A tényállás:

Néhai T.L. (elhunyt: 2022. június 4. napján) 1/1 hányadú tulajdonát képezte a [...] sz. alatti 114 nm alapterületű, lakás megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlan (továbbiakban: ingatlan), amelynek a bejelentők az örökösei.

A Budapesten, 2020. július 14. napján készült adásvételi szerződés (továbbiakban: adásvételi szerződés) szerint T.L. eladó az ingatlant 35.000.000 Ft vételárért eladta a vevőnek.

Az adásvételi szerződés 3. pontja azt rögzíti, hogy az eladó a 35.000.000 Ft vételár kézhezvételét a szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Az adásvételi szerződés 4. pontjában a felek a néhai eladó javára holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítottak.

Az adásvételi szerződés 4. pontja szerint az ingatlan birtokbaadására nem került sor, mivel eladó azt tovább használja és benne lakik életvitelszerűen.

Néhai T.L. az adásvételi szerződés 5. pontjában feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta a vevő 1/1 arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez vétel jogcímén.

Az adásvételi szerződésben néhai T.L. személyi azonosító jelénél 2-401107-0000 került feltüntetésre.

Szerződő felek az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatali eljárással az eljárás alá vont volt ügyvédet bízták meg.

Az adásvételi szerződést az eljárás alá vont volt ügyvéd ellenjegyezte Budapesten, 2020. július 14. napján.

Az illetékes földhivatal 2020. augusztus 11. napján kelt végzésében tájékoztatta néhai T.L. tulajdonost, hogy az ingatlanra 2020. augusztus 10-én a vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmet nyújtott be.

Néhai T.L. 2020. augusztus 22-én írásban bejelentést tett az illetékes földhivatalnak, miszerint a vevőt nem ismeri, részére az ingatlant nem adta el, tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges okiratot nem írt alá. Kérte az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztését.

Néhai T.L. 2020. augusztus 24-én személyesen eljárva feljelentést tett ismeretlen tettes ellen, aki tudta nélkül az ingatlant eladta. Néhai T.L. úgy nyilatkozott, hogy a 35.000.000 Ft vételárat sem vette át.

A nyomozó hatóság bűncselekmény elkövetésének hiányára hivatkozva az eljárást megszüntette. Határozatában rögzítette, hogy az eljárás alá vont volt ügyvéd nyilatkozatot tett a nyomozóhatóság előtt, ahol előadta azt, hogy az adásvétel során az eljárás alá vont volt ügyvédjelölt járt el, a szerződéskötésnél is ő volt jelen.

A nyomozást megszüntető határozat ellen néhai T.L. panaszt nyújtott be 2021. november 9-én.

A nyomozó hatóság arra hivatkozva, miszerint az elkövető kiléte a nyomozásban nem volt megállapítható, az eljárást felfüggesztette.

Mivel időközben – 2022. június 4. napján – T.L. elhunyt, a nyomozást felfüggesztő határozat ellen a bejelentők panaszt, illetve panasz-kiegészítést terjesztettek elő.

A nyomozati iratok szerint a beszerzett igazságügyi szakvélemény megállapította, hogy az ingatlan elkövetéskori forgalmi értéke 91.500.000 Ft volt.

Igazságügyi elmeorvos-szakvélemény rögzítette, hogy T.L. az esemény időszakában szellemi hanyatlásban szenvedett, képtelen volt a cselekvései következményeinek felismerésére és arra, hogy ennek megfelelően cselekedjen.

Az igazságügyi írásszakértő úgy nyilatkozott, hogy az adásvételi szerződésen szereplő releváns aláírás származhatott T.L.-től, megegyező bizonyossággal viszont nem tudott állást foglalni.

A nyomozati iratok szerint az adásvételi szerződést vélelmezhetően csak néhai T.L. írta alá Budapesten a volt ügyvédjelölt jelenlétében, a vevő azt Balatonrendesen írta alá, ahova az ott tartózkodó eljárás alá vont volt ügyvédjelöltnek ellenjegyzés céljából a vevő az adásvételi szerződést elvitte.

A bejelentő2 a leszármazók nélkül elhunyt néhai T.L. unokahúga, akinek férje a bejelentő1.

A tárgyaláson megjelent bejelentők előadták, hogy az örökgyóval beszéltek, aki azt mondta, hogy ő nem adta el az ingatlant. Meghalt a férje, nincs gyereke, egyedül maradt. A bejelentőt járt hozzá minden héten háromszor, közel volt a lakása a munkahelyéhez.

2016. októberében a néhainak volt egy agyvérzése, és onnantól kezdve romlott az állapota, így a bejelentőt intézte minden ügyét, mindenhol képviselte, fizette a csekkeket. A néhai az agyvérzése előtt pár hónappal készített egy végrendelet és abban a bejelentőknek szánta az ingatlant.

2020. augusztus 20-án a bejelentőt-nek kikészített iratkupacban talált egy földhivatali papírt az ingatlannal kapcsolatban. Kérdésére a néhai azt állította, hogy nem írt alá semmit az ingatlannal kapcsolatban.

A néhai azt is mondta, hogy egyik eljárás alá vontat sem ismerte.

Az ingatlan a hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok alapján változatlanul néhai T.L. 1/1 arányú tulajdonában áll. Széljegy alatt a vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét, néhai T.L. haszonélvezeti jog bejegyzése iránti kérelmét és a nyomozó hatóság eljárás felfüggesztése iránti kérelmét rögzítették.

Az ingatlannal kapcsolatos hagyatéki eljárás felfüggesztésre került a tulajdoni lapon található széljegyek elintézéséig.

A fegyelmi biztos végindítványa:

A fegyelmi biztos a tárgyaláson a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában foglalt tényállást és jogi minősítést fenntartotta, amely szerint

- az eljárás alá vont volt ügyvéd megsértette az Üttv.1. § (3) bekezdésében, a 32. § (1) bekezdésében, 32. § (7)–(8) bekezdésében, és a 44. §-ában, valamint az ÜESZ 2.4. és 12.1. pontjában, az okiratszerkesztésről és az elektronikus ügyintézésről szóló 11/2017. (XI. 20.) MÜK szabályzat 2.3.1. pontjában, a Pmt. 73. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezéseket és ezzel az Üttv. 107. § a) pontjában meghatározott, 5 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el, míg
- az eljárás alá vont volt ügyvédjelölt megsértette az Üttv. 1. § (3) bekezdésében, a 44. §-ában, valamint az ÜESZ 2.4. és 12.1. pontjában foglalt rendelkezéseket és ezzel az Üttv. 107. § a) pontjában meghatározott, 1 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el.

Az eljárás alá vont volt ügyvéddel szemben kizárás fegyelmi büntetésre, míg az eljárás alá vont volt ügyvédjelölttel szemben pénzbírság kiszabására tett indítványt.

Az eljárás alá vontak nem terjesztettek elő védekezést, az eljárással kapcsolatban észrevételt sem tettek, a tárgyaláson szabályszerű idézésre nem jelentek meg.

A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:

A fegyelmi tanács a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján a megállapított tényállást bizonyítottnak látta, a fegyelmi biztos által előterjesztett indítványt mind a tényállás körében, mind pedig a büntetésre vonatkozóan alaposnak találta azzal, hogy az eljárás alá vont volt ügyvéddel kapcsolatban 3 rendbeli, szándékos fegyelmi vétséget állapított meg.

A fegyelmi tanács a tényállást – mivel az eljárás alá vontak semmilyen nyilatkozatot nem tettek – a bejelentők által előadottak és a bejelentők által csatolt iratok alapján állapította meg.

A 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 107. § a) pontja szerint fegyelmi vétséget követ el az ügyvédi tevékenységet gyakorló kamarai tag, ha az ügyvédi tevékenység gyakorlása során az e tevékenység gyakorlásából eredő, jogszabályban, a Magyar Ügyvédi Kamara Alapszabályában és a területi kamara alapszabályában, vagy etikai szabályzatban meghatározott kötelezettségét szándékosan vagy gondatlanságból megszegi.

Az Üttv. 1. § (3) bekezdése kimondja, hogy az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolni. Az Üttv. 32. § (1) bekezdés értelmében, a jogi tanácsadásra adott megbízás kivételével a megbízási szerződés megkötése előtt a megbízott ügyvéd elvégzi az ügyfél azonosítását.

Az Üttv. 32. § (3) bekezdése rögzíti, hogy az ügyvéd a természetes személy adatai a nyilvántartott adatokkal való egyezőségének és az általa bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból, a járművezetőiengedély-nyilvántartásból, az útiokmány-nyilvántartásból és a központi idegenrendészeti nyilvántartásból elektronikus úton az ott felsorolt adatokat igényelheti.

Az Üttv. 32. § (7) bekezdése előírja, hogy a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat ellenjegyzését megelőzően az ügyvéd – a személyazonosság és az okmány érvényességének ellenőrzése érdekében – (2)-(4) és a (6) bekezdés alkalmazásával azonosítja a jognyilatkozatot tevő személyeket, szervezeteket, valamint az azok képviselőiben eljáró személyeket.

Az Üttv. 32. § (8) bekezdés értelmében a magyar állampolgársággal vagy magyarországi lakcímmel rendelkező személynek a (7) bekezdés szerinti azonosítása során az okirat ellenjegyzését megelőzően az ügyvéd köteles a bemutatott okmányra vonatkozó, a (3) bekezdés szerinti adatokat igényelni, kivéve, ha az adatigénylésre az érintett személy vonatkozásában harminc napon belül már sor került.

Az okiratszerkesztésről és az elektronikus ügyintézésről szóló 11/2017. (XI. 20.) MÜK szabályzat 2.3.1. pontja értelmében az ügyvédi tevékenység gyakorlója az Üttv. 32. § (3) bekezdése szerinti adatigénylést a magyar állampolgár, illetve a magyarországi lakcímmel rendelkező természetes személy vonatkozásában kezdeményezi.

A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) 73. § (1) bekezdése kimondja, hogy a Pmt-ben meghatározott ügyfél-átvilágítási kötelezettség – többek között – az ügyvédet akkor terheli, ha ingatlan tulajdonának átruházására irányuló jogügyletek előkészítésével és végrehajtásával, illetve gazdasági társaság vagy egyéb gazdálkodó szervezet alapításával, működtetésével, megszűnésével összefüggésben végez az Üttv. 2. § (1) bekezdésében meghatározott ügyvédi tevékenységet.

Ha a megbízás közhiteles nyilvántartásba (pl. ingatlan-nyilvántartás, cégjegyzék) való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányul, a magyar állampolgár és a magyarországi lakcímmel rendelkező külföldi állampolgár JÜB ellenőrzése az ellenjegyzés előtt minden esetben kötelező, akkor is, ha az érintettet az ügyvéd személyesen ismeri, vagy korábban, de harminc napnál régebben már azonosította.

Az Üttv. 44. § (1) szerint, 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. 44. § (3) bekezdés a) pontja értelmében az (1) bekezdés b)–d) pontjának az alkalmazása során eljárhat az ellenjegyző ügyvéd helyettesítésére jogosult személy, azzal, hogy ezt a körülményt, valamint a b) pont szerinti esetben az (1) bekezdés d) pontjának tanúsítására való jogosultságot az ellenjegyzésben fel kell tüntetni.

Az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MÜK Szabályzat (továbbiakban: ÜESZ) 12.1. pontja értelmében az ügyvédi tevékenység gyakorlója a kamarai szervek szabályzatait és határozatait tevékenysége folytatása során köteles betartani.

Az ÜESZ 2.4. pontja rögzíti, hogy az ügyvédi tevékenység gyakorlója nem tanúsíthat olyan magatartást, mely ellentétes az ügyfél jogos érdekével.

Az **eljárás alá vont volt ügyvéd** az adásvételi szerződés készítése és ellenjegyzése során azzal a magatartásával, hogy

- az adásvételi szerződésben megjelölt felek azonosítását, illetve ügyfél-átvilágítását nem végezte el,
- az adásvételi szerződést úgy ellenjegyezte, hogy azt a felek nem előtte írták alá, továbbá az ellenjegyzési záradéknál a helyettesre való körülmény feltüntetése elmaradt,
- az adásvételi szerződés tartalmának tekintetében valótlan tartalmú okiratot látott el ellenjegyzésével, a szerződő felek, de különösen néhai T.L. valós ügyleti akaratáról nem győződött meg,

3 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el.

A fegyelmi tanács súlyosító körülményként értékelte az eljárás alá vont volt ügyvéd fegyelmi előéletét, továbbá azt, hogy magatartásával rendkívül súlyosan veszélyezteti az ügyvédségbe vetett bizalmat, súlyos kárt okozott a bejelentőknek.

A fentieket figyelembe véve a fegyelmi tanács az Üttv. 109. § (1) bekezdése alapján az Üttv. 108. § e) pontjában foglalt kizárás fegyelmi büntetést szabta ki, amelynek mértékét 10 évben határozta meg, ugyanis ezt találta arányban állónak az elkövetett vétség súlyával.

Tekintettel arra, hogy az eljárás alá vont volt ügyvéd már nem tagja a kamarának, ügyvédi tevékenység folytatására nem jogosult, így a tevékenység gyakorlása alóli felfüggesztés tárgyában nem kellett döntést hozni.

Az Üttv. 44. § (1) szerint, 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. 44. § (3) bekezdés a) pontja értelmében az (1) bekezdés b)–d) pontjának az alkalmazása során eljárhat az ellenjegyző ügyvéd helyettesítésére jogosult személy, azzal, hogy ezt a körülményt, valamint a b) pont szerinti esetben az (1) bekezdés d) pontjának tanúsítására való jogosultságot az ellenjegyzésben fel kell tüntetni.

Az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MÜK Szabályzat (továbbiakban: ÜESZ) 12.1. pontja értelmében az ügyvédi tevékenység gyakorlója a kamarai szervek szabályzatait és határozatait tevékenysége folytatása során köteles betartani.

Az ÜESZ 2.4. pontja rögzíti, hogy az ügyvédi tevékenység gyakorlója nem tanúsíthat olyan magatartást, mely ellentétes az ügyfél jogos érdekével.

Az **eljárás alá vont volt ügyvédjelölt** az adásvételi jogügylet során, mint az ellenjegyző ügyvéd helyettesítésére jogosult személy azzal a magatartásával, hogy az adásvételi szerződés aláírását megelőzően nem győződött meg arról, hogy az okiratban foglaltak a felek akaratának megfelelnek, megsértette az Üttv. 1. § (3) bekezdésében, a 44. §-ában, valamint az ÜESZ 2.4. és 12.1. pontjában foglalt rendelkezéseket és ezzel az Üttv. 107. § a) pontjában meghatározott, 1 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el.

A fegyelmi tanács súlyosító körülményként értékelte az eljárás alá vont volt ügyvédjelölt fegyelmi előéletét, továbbá azt, hogy magatartásával rendkívül súlyosan veszélyezteti az ügyvédségbe vetett bizalmat, súlyos kárt okozott a bejelentőknek.

A fentiekre és az ügy összes körülményeire tekintettel a Fegyelmi Tanács az Üttv. 108. § b. pontja szerinti pénzbírság büntetés kiszabását találta indokoltnak, melynek mértékét mérlegeléssel a rendelkező rész szerint állapította meg.

Az eljárási költségről az Üttv.131. § (3) bek. alapján határozott a fegyelmi tanács, amely marasztalás esetén a FESZ 40.2.a.) pont szerint 80.000 Ft átalányköltséget jelent, amelyet az eljárás alá vontak egyenlő arányban (40.000 Ft – 40.000 Ft) viselnek.

A Fegyelmi Tanács határozata 2024. január 15. napján jogerős és végrehajtható.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2023. F. 233.)