

Tárgy: okiratszerkesztés, ellenjegyzés szabályainak megsértése (szerződő felek azonosításának elmulasztása, ingatlan-nyilvántartási adatok ellenőrzésének elmulasztása)

Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa

Ügyszám: **2023. F. 152/7.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a 2023. június 19. napján megtartott nem nyilvános tárgyaláson, zárt ülésben meghozta és kihirdette az alábbi fegyelmi

határozatot:

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

írásbeli megrovás

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.

Indokolás:

A bejelentés és az előzetes vizsgálat:

A jelen ügyben a bejelentők az eljárás alá vont ügyvédnek egy ingatlan adásvételi ügylet során végzett ügyvédi tevékenységét, okiratszerkesztését kifogásolták.

A bejelentés alapján a Budapesti Ügyvédi Kamara vezető fegyelmi biztosa a határozatával az előzetes vizsgálatot elrendelte.

Az előzetes vizsgálati eljárás során az eljárás alá vont ügyvéd részletes igazoló jelentést terjesztett elő, amelyben vitatta a fegyelmi felelősségét, egyúttal csatolta az ügyben keletkezett iratait.

Az eljáró fegyelmi biztos további okiratok csatolására és nyilatkozatok megtételére hívta fel az eljárás alá vont ügyvédet és a bejelentőket. A felhívásnak az eljárás alá vont ügyvéd és a bejelentők is eleget tettek.

A fegyelmi biztos – az előzetes vizsgálati eljárás adatai alapján – határozatával az eljárás alá vont ügyvéd ellen fegyelmi eljárást kezdeményezett.

Határozatában kifejtette, hogy alapos gyanú merült fel arra, hogy az eljárás alá vont ügyvéd (i) az ingatlan adásvételi szerződés szerkesztése körében kötelező, ún. JÜB-ellenőrzést elmulasztotta, és (ii) nem az ellenjegyzést közvetlenül megelőzően kérdezte le a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapját, és ezzel megsértette az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: „Üttv.”) 32. §-ában és 45. §-ában foglalt rendelkezéseket, valamint az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat (a továbbiakban: ÜESZ.) 5.14. pontjában foglaltakat, így az Üttv. 107. § a) pontjában meghatározott, 2 rb. szándékos fegyelmi vétség elkövetését róta az eljárás alá vont ügyvéd terhére.

A megállapított tényállás:

A bejelentő 2019. október 14. napján megbízást adott a D.H. hálózathoz tartozó, L.Gy. által képviselt Sz. Kft-nek a tulajdonában álló ingatlan értékesítésére. A megbízási szerződésben az ingatlan irányáraként 41.900.000 Ft + ÁFA összeget jelöltek meg.

A megbízást 2019. november 9. napján ismételten megkötötték a felek. Ebben a szerződésben is ugyanezen összegben határozták meg az irányarat.

Az ingatlanközvetítői megbízás általános szerződési feltételeiben meghatározásra került, hogy mely esetekben jogosult az ingatlanközvetítő a megbízási díjra. Az első ilyen eset, ha a megbízó a megbízott által közvetített személlyel eladásra irányuló szerződést és/vagy ilyen jogügyletre előszerződést köt.

Az ingatlanközvetítő cég és a bejelentő között létrejött megbízási szerződés körében az eljárás alá vont ügyvéd semmilyen cselekményt nem végzett, az tőle függetlenül jött létre.

Az ingatlanra 2020. július 9. napján F.J. és felesége tettek vételi ajánlatot. A vételi ajánlatban vételárként 38.500.000 Ft-ot ajánlottak fel, melyre a bejelentő 2020. július 10. napján úgy nyilatkozott, hogy az ajánlatot úgy fogadja el, ha a vételár 40.000.000 Ft. A 40.000.000 Ft-os vételarat a vevők elfogadták.

Ilyen előzmények után készítette el az eljárás alá vont ügyvéd a szóban forgó ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést. A szerződéskötésre 2020. július 12-én, vasárnapon került sor.

Az eljárás alá vont ügyvédet az ingatlanközvetítő ajánlotta a feleknek, akik az okiratszerkesztő ügyvéd személyével kapcsolatban kifogással nem éltek. Az eljárás alá vont ügyvéd a részére megküldött adatok alapján készítette elő az adásvételi szerződést, majd a személyesen megjelent feleket a személyi okmányaik alapján azonosította, a személyi okmányokról másolatot készített, továbbá a felekkel ún. azonosítási adatlapot is aláíratott.

A Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben (a továbbiakban: „JÜB”) az ellenőrzést az eljárás alá vont ügyvéd nem végezte el, az okiratszerkesztéshez a 2020. július 10. napján (pénteki napon) a TAKARNET rendszerből lehívott tulajdoni lapot használta fel.

Az adásvételi szerződést a felek elolvasták, aláírták, az eljárás alá vont ügyvéd a szerződéseket ellenjegyezte, az első vételárrészletet (6.000.000 Ft-ot) a vevők a bejelentő részére a szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben átadták. Ezt követően vita alakult ki a bejelentő és az ingatlanközvetítő között, ugyanis a bejelentő szerint abban állapodtak meg, hogy olyan módon fogja az ingatlant az ingatlanközvetítő értékesíteni, hogy 40.000.000 Ft-ot a bejelentő „tisztán” kézhez kap, amelyből már neki jutalékot nem kell fizetnie.

A vita hevében a bejelentő a nála lévő eredeti, aláírt, az eljárás alá vont ügyvéd által ellenjegyzett ingatlan adásvételi szerződéseket összetépte, az átvett vételárrészt a vevők részére visszaadta, majd az ügyvédi irodából távozott.

Az eljárás alá vont ügyvédnél 6 db eredeti, aláírt okirat maradt.

Az eljárás alá vont ügyvéd az okiratokat az ingatlan-nyilvántartásba nem nyújtotta be.

Az ingatlanközvetítő társaság a bíróságon pert indított, miután a bejelentő az ingatlanközvetítői díjat részére nem fizette meg. A per eredményeként a törvényszék jogerős ítélete a bejelentőt kötelezte az ingatlanközvetítői jutalék megfizetésére. A jogerős ítélet megállapította, hogy az adásvételi szerződés a felek között érvényesen létrejött, az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződést ellenjegyezte, az első vételárrészt a bejelentő, mint eladó megkapta, tehát az ingatlanközvetítő a megbízását teljesítette, így jogosult a szerződés szerinti jutalék összegére.

Megállapította továbbá a bíróság azt is, hogy a bejelentő a perben nem tudta azt bizonyítani, hogy az írásban rögzített ingatlanközvetítői szerződéstől eltérő megállapodást kötött volna, így nem állapítható meg semmiféle megtévesztő magatartás az ingatlanközvetítő cég részéről.

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:

A tárgyaláson személyesen megjelent az eljárás alá vont ügyvéd és részletes nyilatkozatot tett.

Nyilatkozatában ténybelileg elismerte, hogy a 2020. július 12-i szerződéskötés során két nappal korábbi – 2020. július 10. napján lekért – tulajdoni lapot használt fel, továbbá elismerte azt is, hogy a szerződő felek JÜB-ellenőrzését nem végezte el.

Védekezésében kifejtette, hogy a tulajdoni lapot pénteken délután kérte le, így a vasárnapi napon már szükségtelen volt újabb tulajdoni lapot lekérni, hiszen péntek délután, valamint szombaton és vasárnap a földhivatalok zárva tartanak, így a tulajdoni lapra széljegy nem kerülhet fel.

A JÜB-ellenőrzés körében előadta, hogy a szerződés megkötésének időszakában szoros együttműködésben tevékenykedett dr. XY ügyvéddel, aki a vevőket már korábban – bár 30 napnál régebben – azonosította a JÜB-rendszerben, így a vevők ismételt ellenőrzése – álláspontja szerint – szükségtelen volt, míg az eladó JÜB-ellenőrzése valóban nem történt meg.

A fegyelmi biztos végindítványa:

A fegyelmi biztos végindítványában a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban foglaltakat fenntartotta. Álláspontja szerint mind a tulajdoni lap, mind pedig a JÜB-ellenőrzés vonatkozásában a fegyelmi vétség elkövetése megállapítható, így 2 rb. szándékos fegyelmi vétség elkövetésének megállapítását kérte. Az enyhítő körülményekre figyelemmel 300.000 Ft összegű pénzbírság fegyelmi büntetés kiszabását indítványozta azzal, hogy a pénzbírság fegyelmi büntetés végrehajtásának felfüggesztésére is indítványt tett.

Az eljárás alá vont ügyvéd záró felszólalásában fenntartotta a korábban előadott nyilatkozatait, álláspontja szerint a tulajdoni lap lekérése során nem vétett a szabályok ellen, míg a JÜB-ellenőrzés körében elismerte, hogy az ellenőrzés valóban elmaradt. Előadta, hogy sok adásvételi ügyletben működik közre ügyvédként és egyébként mindig elvégzi a JÜB-ellenőrzést. A fegyelmi biztos által indítványozott fegyelmi büntetést túl szigorúnak tartotta.

A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:

A fegyelmi biztos indítványa – a fegyelmi büntetésre vonatkozó indítvány kivételével – alapos.

Az **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. ügyfélazonosításra vonatkozó 32. §-a az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

„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.

(2) Az ügyvéd azt a természetes személyt, akit nem ismer, vagy akinek a személyazonosságát illetően kétsége merül fel, személyazonosításra alkalmas okmánya megtekintésével azonosítja.

(3) Az ügyvéd a természetes személy adatai a nyilvántartott adatokkal való egyezőségének és az általa bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból, a járművezetői engedély-nyilvántartásból, az útiokmány-nyilvántartásból és a központi idegenrendészeti nyilvántartásból elektronikus úton a következő adatokat igényelheti:

a) természetes személyazonosító adatok,

b) állampolgárság, hontalanság, menekült, bevándorolt, letelepedett, illetve EGT-állampolgár jogállás,

c) lakcím,

d) arcképmás,

e) aláírás,

f) a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 18. § (5) bekezdése szerinti tények,

g) a külföldre utazásról szóló 1998. évi XII. törvény 24. § (1) bekezdés f) pontja szerinti adatok és az okmány érvényességi ideje,

h) a közúti közlekedési nyilvántartásról szóló 1999. évi LXXXIV. törvény 8. § (1) bekezdés b) pont ba)-

bb) alpontja szerinti adatok,

i) a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi I. törvény 76. § d) pontja, 80. § (1) bekezdés b) és c) pontja, valamint a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi II. törvény 95. § (1) bekezdés g) pontja, 96. § (1) bekezdés g) pontja, továbbá 100. § (1) bekezdés b) és c) pontja szerinti adatok.

...

(7) A közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat ellenjegyzését megelőzően az ügyvéd - a személyazonosság és az okmány érvényességének ellenőrzése érdekében - a (2)-(4) és a (6) bekezdés alkalmazásával azonosítja a jognyilatkozatot tevő személyeket, szervezeteket, valamint az azok képviseletében eljáró személyeket.

(8) 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 Üttv. 45. § rendelkezése értelmében:

„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 ÜESZ. 1.1. a) pontja értelmében az ÜESZ. – az Üttv-ben meghatározott magatartási szabályokon túl – meghatározza az ügyvédi tevékenység gyakorlására vonatkozó magatartási normákat.

Az ÜESZ. 5.17. pontja tovább pontosítja az Üttv. 45. §-a szerinti kötelezettséget, miszerint az ügyvéd „az ellenjegyzést közvetlenül megelőzően lekérdezi az ingatlan hiteles vagy nem hiteles tulajdoni lapját, valamint az ellenjegyzett okiratban feltünteteti a lekérdezett tulajdoni lap megrendelési számát, ennek hiányában a lekérdezett tulajdoni lapot az ellenjegyzett okirattal együttesen, annak megőrzési idejéig megőrzi.”

* * * * *

A jelen ügyben jogerős bírósági ítélet állapította meg, hogy a bejelentő, mint eladó, valamint F.J. és felesége, mint vevők között érvényes ingatlan adásvételi szerződés jött létre a hivatkozott ingatlan tekintetében. Azt is megállapította a jogerős ítélet, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az adásvételi szerződést ellenjegyezte és az első vételárrész is kifizetésre került készpénzben a bejelentő (eladó) részére.

Az kétségtelen tény, hogy az első vételárrész kifizetését követően – még az ügyvédi irodában – a bejelentő és az ingatlanközvetítő cég képviselője között vita alakult ki, mely vita az ingatlanközvetítő cég jutalékának mértékéről szólt. A vita következménye az lett, hogy a bejelentő a nála lévő szerződés-példányokat összetépte, az átvett pénzt a vevőknek maradéktalanul visszaadta, majd távozott az ügyvédi irodából.

Hangsúlyozni kívánja a Fegyelmi Tanács, hogy ez utóbbi eseménysor (vita, szerződések eltétele, pénz visszafizetése) azt *követően* történt, hogy a felek között a szerződés érvényesen létrejött és a szerződést az eljárás alá vont ügyvéd ellenjegyezte.

A fentebb hivatkozott jogszabályi rendelkezések és hivatásrendi normák egyértelműen fogalmazznak a tekintetben, hogy az ún. JÜB-ellenőrzést és a tulajdoni lap lekérést mikor kell elvégeznie az okiratszerkesztő ügyvédnek.

A JÜB-ellenőrzés tekintetében az Üttv. 32. § (8) bekezdése rögzíti, hogy a magyar állampolgársággal vagy magyarországi lakcímmel rendelkező személy 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.*”

Mivel a jelen esetben a szerződő felek vonatkozásában 30 napon belül nem került sor ilyen ellenőrzésre, így az okirat ellenjegyzését megelőzően a JÜB-ellenőrzést végre kellett volna hajtani.

Az kétségtelen tény, hogy a szerződéskötést követő nagyon rövid idő elteltével minden érintett fél számára nyilvánvalóvá vált, hogy a szerződés mégsem fog teljesedésbe menni, ez azonban a Fegyelmi Tanács álláspontja szerint nem befolyásolja azt a tényt, hogy a kötelező JÜB-ellenőrzés elmaradt.

A tulajdoni lap lekérése kapcsán az eljárás alá vont ügyvéd állította – bár semmivel nem bizonyította – hogy a pénteki nap (2020. július 10.) délutánján kérte le a tulajdoni lapot, így nyilatkozata szerint vasárnapi napon nem tartalmazhatott semmilyen széljegyet a tulajdoni lap.

A Fegyelmi Tanács e körben arra az álláspontra helyezkedett, hogy az ÜESZ. 5.17. pontja nem véletlenül fogalmaz úgy, hogy az ellenjegyzést „*közvetlenül megelőzően*” kell a tulajdoni lapot ellenőrizni, pontosan azért, hogy az ügyvéd minden olyan eshetőséget ki tudjon zárni, amely a jogügylet biztonságát veszélyeztetheti. Az informatika jelenlegi fejlettségi szintje és a TAKARNET, illetve a Földhivatal Online rendszer állandó elérhetősége lehetőséget biztosít az ügyvédeknek arra, hogy a szerződéskötés napján beszerezzenek az érintett ingatlanról egy friss tulajdoni lapot.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint nem lenne szerencsés olyan fegyelmi gyakorlat kialakítása, amely megengedi, hogy két nappal korábban lekért tulajdoni lap alapján ellenjegyezzenek szerződést az okiratszerkesztő ügyvédek és az ellenjegyzést „*közvetlenül megelőző*” fordulatot a jövőben bárki úgy értelmezze, hogy annak megfelel a két nappal korábban lekért tulajdoni lap.

Hangsúlyozni kívánja a Fegyelmi Tanács, hogy ingatlan adásvételi ügyletek körében az okirati ellenjegyzés kiemelkedő jelentőségű ügyvédi privilégium, mely privilégium ára az, hogy az ügyvédeknek az előírt biztonsági intézkedéseket (így különösen: friss tulajdoni lap lekérése, ügyfelek központi adatbázisban történő azonosítása) minden esetben szigorúan be kell tartaniuk.

Az kétségtelen tény, hogy a jelen ügyben sem a JÜB-ellenőrzés elmaradása, sem a két nappal korábbi tulajdoni lap nem okozott érdeksérelmet a feleknek – hiszen nem került széljegy a tulajdoni lapra és a szerződő felek személyazonosságával kapcsolatban sem merült fel kétely –, ez azonban a Fegyelmi Tanács álláspontja szerint csak az enyhítő körülmények körében vehető figyelembe.

Mindezek alapján tehát – egyezően a fegyelmi biztos indítványával – összesen 2 rendbeli fegyelmi vétség valósult meg.

A fegyelmi vétségek szándékosan elkövetettnek minősülnek, tekintettel arra, hogy az ügyvédeknek tisztában kell lenniük a törvényben és a kamarai szabályzatokban előírt kötelezettségekkel, amelyek fentiekben leírtak szerinti megszegése szándékos elkövetésnek minősül.

A Fegyelmi Tanács a büntetés kiszabása során súlyosító körülményt nem észlelt.

Enyhítő körülményként értékelte ugyanakkor a Fegyelmi Tanács, hogy az eljárás alá vont ügyvéddel szemben korábban fegyelmi eljárás nem volt folyamatban, enyhítő körülmény a jelentős időmúlás, enyhítő körülmény a felelősséget részben elismerő nyilatkozat, továbbá az is, hogy a mulasztásokkal okozati összefüggésben kára senkinek nem keletkezett. Szintén enyhítő körülményként értékelte a Fegyelmi Tanács, hogy a bejelentő csak két és fél évvel a szerződés megkötését követően – a jogerős ítélet kézhezvétele után – érezte úgy, hogy az eljárás alá vont ügyvéd nem járt el megfelelően az okiratszerkesztés során.

Mindezek alapján a Fegyelmi Tanács álláspontja szerint – eltérően a fegyelmi biztos indítványától – az írásbeli megrovás fegyelmi büntetés is elegendő visszatartó erővel bír a jelen ügyben, figyelemmel a fentebb hivatkozott enyhítő körülményekre.

A Fegyelmi Tanács tehát az Üttv. 109. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével: a fegyelmi vétség súlyára, a fegyelmi vétséggel érintett ügy érdemére való kihatására tekintettel, az elkövetésre irányuló szándék fokának megfelelően, a feltárt összes körülmény figyelembevételével, mérlegelési jogkörében írásbeli megrovás fegyelmi büntetést alkalmazott.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint ez a fegyelmi büntetés elégséges azon cél eléréséhez, hogy az eljárás alá vont ügyvédet a jövőben visszatartsa hasonló jellegű fegyelmi vétségek elkövetésétől.

Miután az eljárás alá vont ügyvéd felelőssége megállapításra került, így a Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvédet az Üttv. 142. § (2) bekezdése és a FESZ. 40.2. a) pontja alapján kötelezte a fegyelmi eljárás átalányköltségének megfizetésére.

A Fegyelmi Tanács külön is felhívja eljárás alá vont ügyvéd figyelmét arra, hogy az Üttv. 22. § (1) bekezdés g) pontja szerint nem folytathat ügyvédi tevékenységet az, akinek ügyvédi kamarával szemben legalább a kamarai szabályzatban meghatározott mértékű lejárt tagdíjtartozása vagy végrehajtható kamarai határozaton alapuló más tartozása van, és azt az ügyvédi kamara írásbeli felhívásra sem egyenlítette ki, míg az Üttv. 149. § (1) bekezdés b) pontja alapján a területi kamarai tagságot a kamara megszünteti, ha a kamarai tag az ügyvédi kamarai tagdíjfizetési vagy végrehajtható fegyelmi határozatból fakadó fizetési kötelezettségét felszólítás ellenére nem teljesítette.

A Fegyelmi Tanács határozata 2023. augusztus 29. napján jogerős és végrehajtható.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2023. F. 152.)