Tárgy: Ellenjegyzés szabályainak megszegése, Ügyfél-azonosítás elmulasztása

Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa

Ügyszám: 2024. F. 286/17.

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa a **[…]** budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a **2025. október hó 13.** 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 ügyvéd

1 rb. szándékos és 1 rb. gondatlan fegyelmi vétséget követett el, ezért

300.000,- Ft, azaz (háromszázezer forint) pénzbírság fegyelmi büntetéssel sújtja,

melynek végrehajtását 1 (egy) évre felfüggeszti.

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 bankszámlaszámára.

I n d o k o l á s :

A bejelentés és az előzetes vizsgálat:

A nyomozó hatóság 2024. augusztus 15. napján átirattal fordult a Magyar Ügyvédi Kamarához (MÜK), amelyben az eljárás alá vont ügyvéd ügyvédi tevékenységből eredő kötelességszegését kifogásolta. A MÜK illetékességből aznap továbbította az átiratot a Budapesti Ügyvédi Kamarához.

A bejelentés alapján az előzetes vizsgálatot a vezető fegyelmi biztos elrendelte. Az eljárás alá vont ügyvéd az ügyre vonatkozó álláspontját tartalmazó nyilatkozatát előterjesztette.

A fegyelmi biztos a vizsgálati eljárás eredményeként a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában az eljárás alá vont ügyvéd terhére rótta, hogy a határozatban megjelölt magatartásaival megsértette az Üttv., az ÜESZ, a Ptk. és az Inytvhr. eljárást kezdeményező határozatban megjelölt rendelkezéseit, mellyel az Üttv. 107. § a) pontjában meghatározott, 8 rb. szándékos és 1 rb. gondatlan fegyelmi vétséget követett el.

A tényállás:

A F. Kft. képviseletében P.Gy. feljelentést tett ismeretlen tettes ellen, aki 2022. december 5. napján nevezett sértett nevében hamis meghatalmazást készített, amelyben B.G. meghatalmazottat meghatalmazza a F. Kft. képviseletében 7 db ingatlan eladására.

A meghatalmazást dr. XY nevével visszaélve ismeretlen tettes hamisította. A meghatalmazáson dr. XY ügyvéd ellenjegyzése, iroda- és szárazbélyegzője is megtalálható. Az ellenjegyzésen az iroda bélyegző szövege az alábbiakat tartalmazza:
[…] Ügyvédi Iroda
székhely
adószám

Dr. XY aláírása alatt a nyomtatott név és a KASZ számot követően a névaláírás és az iroda székhelye került hiányosan feltüntetésre.

B.G. a hamis meghatalmazást felhasználva 2022. december 15. napján a 7 db ingatlan tulajdonjogát – 2 db adásvételi szerződés megkötésével – a LF. Kft. részére átruházta. Az adásvételi szerződéseket eljárás alá vont ügyvéd készítette és ellenjegyezte. Az eljárás alá vont ügyvéd a részére bemutatott meghatalmazást az okiratszerkesztés alapjául elfogadta, nem észlelte, hogy a F. Kft. képviseletére nem a meghatalmazást képviselőként aláíró P.Gy., hanem a N. Kft. lett volna jogosult. A mulasztás okán az eljárás alá vont ügyvéd olyan okiratot szerkesztett, mely ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem volt alkalmas.

Az egyik, 2022. december 15. napján kelt szerződéssel került értékesítésre 6 db lakás ingatlan, míg a másik, ugyanezen a napon kelt szerződéssel a földhivatal által a […] szám alatti, 776 m² alapterületű padlástér résztulajdonának felel meg.

Az eljárás alá vont ügyvéd a vevő képviseletében eljáró Sz.Á., valamint az eladó meghatalmazottjának, G.G-nek az azonosítását, ennek keretében a JÜB-ölését az adásvételi szerződés ellenjegyzését megelőző napon az esti órákban végezte el.

Az eljárás alá vont ügyvéd a Katona József utcai ingatlanokra vonatkozó szerződések ellenjegyzését megelőzően 5 ingatlan tulajdoni lapját 2 nappal az ellenjegyzést megelőzően lekérte, 1 ingatlan vonatkozásában a lekért tulajdoni lapot az eljárás során nem tudott becsatolni. Az adásvételi szerződésben az eljárás alá vont ügyvéd valamennyi, a szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében rögzítette az okiratszerkesztés alapjául szolgáló tulajdoni lapok megrendelésszámát, mely sorszámok alapján megállapítható volt, hogy azok bizonyosan később kerültek beszerzésre az eljárás során becsatolt, az okirat aláírását két nappal megelőzően beszerzett tulajdoni lapoknál.

Az eljárás alá vont ügyvéd az eladó és a vevő cég utólag igazolható módon történt azonosítását elmulasztotta.

Az adásvételi szerződések alapján a földhivatal az ingatlanok tulajdonosváltozását bejegyezte. A bejegyző határozattal szemben a F. Kft. keresetlevelet nyújtott be, amelynek eredményeként a Földhivatali Főosztály határozatával az ingatlanok tulajdonosváltozását bejegyző, jogszabálysértő határozatot visszavonta, figyelemmel arra, hogy a jogügylet során a F. Kft. képviseletében nem az arra jogosult személy járt el.

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:

Az eljárás alá vont ügyvéd a vizsgálati eljárásban érdemi nyilatkozatot tett, előadta, hogy az eladó képviseletében meghatalmazott járt el, az általa átadott, ügyvéd által készített és ellenjegyzett meghatalmazás valódiságát illetően aggály nem merült fel benne, különös tekintettel arra, hogy a felek előadása szerint meghatalmazó és meghatalmazott férj és feleség voltak. Előadta, hogy a felek JÜB ellenőrzését 2024. december 14. napján elvégezte, azonosításuk megtörtént. Beadványához csatolta a szerződéskötéshez felhasznált meghatalmazást, az alá nem írt megbízási szerződést, a JÜB ellenőrzés során keletkezett iratokat és az adásvételi szerződést.

Beadványa mellékleteként az eljárás alá vont ügyvéd megküldte az okiratszerkesztés során felhasznált tulajdoni lapokat, előadta továbbá, hogy az ügyfélazonosítás során a cégadatokat az e-cégjegyzékben ellenőrizte, de azokat nem nyomtatta ki, csak később, a büntetőeljárásról történt tudomásszerzést követően. A fegyelmi eljárás során az eljárás alá vont ügyvéd előadta, hogy az […] ingatlan tulajdoni lapját is beszerezte, azonban a fájl sérült lett, nem volt megnyitható, emiatt nem tudta rendelkezésre bocsátani. Indítványozta, hogy a Fegyelmi Tanács ennek igazolására tekintse meg a szerverén lévő mappában lévő tulajdoni lapokat, hogy meggyőződhessen arról, hogy azok között található egy sérült fájl is, mely a fegyelmi biztos által hiányolt tulajdoni lap.

Előadta továbbá, hogy a 2022. december 15. napján kelt adásvételi szerződésben szereplő megrendelésszámok különböznek az okiratszerkesztés során felhasznált, 2022. december 13. napján lekért tulajdoni lapok számától, kb. 17.000 sorszámmal magasabbak azoknál.

Mivel ezek a tulajdoni lapok nem álltak rendelkezésére, és a földhivatal általa történt megkeresések ezek beszerzése érdekében nem vezetett eredményre, indítványozta, hogy a Fegyelmi Tanács keresse meg a Lechner Nonprofit Kft.-t a megjelölt sorszámú tulajdoni lapok beszerzése érdekében. Az ügyfélazonosítás elmulasztása körében hivatkozott arra, hogy azt valóban nem a megbízási szerződés megkötését megelőzően végezte el, hanem később, azonban a rendelkezés lényeges artalmát ezzel nem sértette, hiszen arra még a joghatás kiváltására alkalmas okirat felek általi aláírását, és az ügyvédi ellenjegyzést megelőzően kerül sor. Hivatkozott arra is, hogy a cégjegyzék adatait letöltötte, azt ugyan nem mentette le, de ennek az ügy érdeme szempontjából nem volt jelentősége, hiszen a meghatalmazás hamis volta a cégjegyzék adatai alapján nem volt felismerhető. A meghatalmazás alaki hibájával kapcsolatban (a felek aláírása előtt nem volt megtalálható az előnyomtatott nevük) arra hivatkozott, hogy a felek enélkül is egyértelműen azonosíthatók voltak, amit igazol az is, hogy a földhivatal is elfogadta az okiratot a bejegyzés alapjául.

A tárgyaláson eljárás alá vont ügyvéd nem ismerte el a fegyelmi felelősségét. Elmondta, hogy nem került sor a büntetőügyben sem gyanúsítottként, sem tanúként történő kihallgatására. Az ügy érdemében előadta, hogy az okiratszerkesztésre vonatkozó megkeresés a LF. Kft-től érkezett, Sz.Á. ügyvezetőt ismerte már korábbról. Elmondta, hogy ez egy december közepi megkeresés volt, így nagy volt az időnyomás, de ez decemberben egy általános jelenség, így sajnos nem keltett benne gyanút. Meghatalmazással ment hozzá B.G. a F. Kft. képviseletében és még az is elhangzott, hogy a P.Gy. B.G. felesége, így ezért sem találta szokatlannak a meghatalmazást. Dr. XY ügyvédet ugyan személyesen nem ismerte, de azt tudja, hogy van ilyen nevű ügyvéd Budapesten. A fő probléma végül az volt az ügyben, hogy a F. Kft. ügyvezetője valójában ekkor nem P.Gy., hanem a N. Kft. volt, tehát neki kellett volna meghatalmazónak lenni, akit P.Gy. képviselt volna, ezt akkor ő sem vette észre. Ez a körülmény tette egyébként lehetővé, hogy viszonylag gyorsan visszajegyzésre került az eredeti tulajdonos az ingatlan-nyilvántartásba, mert nem a cég képviseletére jogosult írta alá a meghatalmazást. A tulajdoni lapokkal összefüggésben előadta, hogy számára is érthetetlen, hogy mi történt, 2022. december 13-án lekérte a tulajdoni lapokat, azóta tűvé tette az egész padlást, de nem találta az iratok között sem. A szerződésből látható, hogy lekérte aznap is a tulajdoni lapokat, de nincsenek lementve, sajnos nem tudta rekonstruálni, nem találta meg sehol. A letöltéses oldal csak 6 hónapig tárolja a lekért tulajdoni lapokat, nem sikerült ott sem fellelnie. A cégazonosítással kapcsolatosan elismerte tényként, hogy nem mentette le a cégkivonatokat, de a LF-t már ismerte és meg is nézte. A meghatalmazás és a szerződés alakszerűségéhez annyit fűzött hozzá, hogy a földhivatal bejegyezte, így formailag rendben volt. Az eljárás alá vont ügyvéd előadta, hogy a földhivatal a szerződés alapján a vevő tulajdonjogát valamennyi ingatlan vonatkozásában bejegyezte. Utóbb, a földhivatali határozatok részére történt megküldését követően észlelte iratbetekintés során, hogy ebben az ügyben csalás történt. A bejegyezést követően egy közigazgatási perben nagyon gyorsan megtámadták a határozatot és pár napon belül a képviseleti jog hibája miatt visszajegyzésre került az eredeti tulajdonos. Ehhez kapcsolódóan a rendelkezésére álló keresetet és a földhivatali visszavonó határozatot csatolta az eljárás irataihoz.

Azt elismerte, hogy ellenőrizhette volna, hogy a meghatalmazás kapcsán sokkal körültekintőbben kellett volna eljárnia, elismerte, hogy nem észlelte, hogy azt nem a képviseletre jogosult írta alá, a gondatlanságát elismerte ebben a körben. Az ügyfélazonosítás tekintetében fenntartotta, hogy megtekintette a cégadatokat, azonosította a cégeket, nem tudja ugyan ennek tényét igazolni, de azt nem ismerte el, hogy ne végezte el az ellenőrzést.

A Fegyelmi Tanács írásban megkereste a Lechner Nonprofit Kft.-t az adásvételi szerződésben megjelölt megrendelésszámú tulajdoni lapok beszerzése érdekében, ez azonban nem vezetett eredményre, a kért tulajdoni lapokat a Lechner Nonprofit Kft. az eljárás alá vont ügyvéd részére sem küldte meg.

A fegyelmi biztos végindítványa:

A fegyelmi biztos a végindítványában a tényállást a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban rögzített tényállással egyezően kérte megállapítani azzal kiegészítve, hogy a megállapított tényállás és a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban idézett, vonatkozó hivatásrendi normák alapján alapos gyanú merült fel arra, hogy az eljárás alá vont ügyvéd azzal a magatartásával, hogy

a) mindkét szerződés ellenjegyzésekor elmulasztotta a cégek azonosítását;

b) 5 esetben nem az ellenjegyzést közvetlenül megelőzően, míg egy esetben egyáltalán nem szerezte be az ingatlanok tulajdoni lapját;

c) az okiratszerkesztés során olyan meghatalmazást fogadott el, mely nem felel meg a jogszabályi előírásoknak,

megsértette az Üttv., az ÜESZ, a Ptk. és az Inytvhr. eljárást kezdeményező határozatban idézett rendelkezéseit, mellyel az Üttv. 107. § a) pontjában meghatározott, 8 rb. szándékos és 1 rb. gondatlan fegyelmi vétséget követett el. Előadta, hogy a határozat kitér arra is, hogy ezen cselekmények közül melyik az, ami a szándékosság és melyik, ami a gondatlanság körébe esik, a rendbeliség pedig az alkalmatlan okiratok számához igazodik. A fegyelmi biztos álláspontja szerint a tulajdoni lapok tekintetében az eljárás alá vont ügyvéd érdeke lett volna az, hogy igazolni tudja, hogy a lekérések mely ingatlanokra és mikor történtek, illetve, hogy azokat ő kérte le. Ezek beszerzése nem vezetett eredményre, az okiratok nem állnak rendelkezésre és az eljárás alá vont ügyvéden nyugszik a bizonyítási teher. Előadta, hogy az „in dubio, pro reo" jogelvet ebben az esetben nem tartja alkalmazhatónak, és nem látható az tisztán, hogy milyen tulajdoni lapok, hogyan és mikor kerültek lekérésre, illetve, hogy azok valóban rendelkezésre álltak-e. A tényállás és a minősítés tekintetében fenntartotta az eljárást kezdeményező határozatban írtakat, 8 rendbeli fegyelmi vétség elkövetését látta az eljárásban igazoltnak.
A büntetéskiszabás kérdése tekintetében enyhítő körülményként kérte értékelni, hogy az eljárás alá vont ügyvéddel szemben marasztaló határozat még nem született. További enyhítésre okot adó körülmény az eljárás alá vont ügyvéd részbeni beismerése a meghatalmazás beszerzése körében. 2022-es ügyről lévén szó, az időmúlás is eljárás alá vont ügyvéd javára értékelendő.

Súlyosító körülményként értékelendő az okirat-szerkesztési hiba, illetve a halmazat kérdése, és az, hogy az elkövetett fegyelmi vétség adásvételi szerződéssel összefüggésben valósult meg, amely az ügyvédi hivatás egyik fundamentuma kiemelten kezelendő, fontosságú terület, így az egész hivatásrend megítélésére kihat egy ilyen okiratszerkesztési probléma. Mindezekre figyelemmel pénzbírság kiszabására terjesztett elő indítványt, a középmértéket alulról megközelítő összegben, azt tartva tettarányosnak. Az indítványa elfogadása esetén a jogszabályi előírások folytán az eljárással kapcsolatos átalány-költségek viselésére is kérte kötelezni az eljárás alá vont ügyvédet.

Az eljárás alá vont ügyvéd az ügyben tartott utolsó tárgyaláson, záró felszólalásában a fegyelmi eljárást elrendelő határozatra tett észrevételeit fenntartotta. Álláspontja szerint a fegyelmi biztos eljárása „tendenciózus" volt, mely jellegét abban látta, hogy a fegyelmi biztos a súlyosító körülményekre koncentrált csak és az esetleges enyhítő körülményeket nem is igyekezett figyelembe venni. Az eljáró fegyelmi biztos nem vette azt észre, hogy a lekért tulajdoni lapok sorszáma, illetve a szerződésben szereplő sorszámok jelentősen, mintegy tizenhétezerrel különböznek. Ez is azt valószínűsíti, hogy a tulajdoni lapok nem csak az okiratszerkesztést három nappal megelőzően kerültek lekérésre, hanem még egy alkalommal. Az enyhítő körülmények tekintetében felhívta a figyelmet a neki fel nem róható időmúlásra, hiszen a fegyelmi eljárás tárgyát képező ellenjegyzés csaknem három évvel ezelőtt történt. Az eltelt időben mintegy harminc adásvételi ügyben járt el, melyekkel összefüggésben az eltelt időben sem történt semmilyen probléma. Kérte továbbá azt is enyhítő körülményként értékelni, hogy az eljárás során maximálisan együttműködött a fegyelmi eljárást lefolytató szervekkel. Az utolsó szó jogán elmondta, hogy számára az egész ügyben az a megrendítő, hogy itt a fegyelmi ügytől függetlenül bűncselekményt követtek el, de azt az eljárásával nem segítette elő. A kellően gondos magatartása sem tudta volna a bűncselekmények elkövetését megakadályozni. A meghatalmazás nem kellő alapossággal való ellenőrzésének tényét elismerte, erre vonatkozóan sajnálatát fejezte ki, elmondta, hogy ezt azóta sokkal körültekintőbb módon intézi.

A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:

A Fegyelmi Tanács a fegyelmi biztos által előterjesztett indítványt részben találta megalapozottnak.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 107. § a) pontja 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.

Az Üttv. 1. § (3) bekezdése alapján az „ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolni."

Az Üttv. 32. §-a az ügyfélazonosítás szabályaiként az alábbiakat rögzíti:
„(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, vagy az Eüsztv. alapján a Kormány által kötelezően biztosított elektronikus azonosítási szolgáltatás igénybevétele, vagy – ha az ügyvéd rendelkezik az ehhez szükséges feltételekkel – a belső piacon történő elektronikus tranzakciókhoz kapcsolódó elektronikus azonosításról és bizalmi szolgáltatásokról, valamint az 1999/93/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2014. július 23-i 910/2014/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 24. cikk (1) bekezdés a), b) vagy d) pontja szerinti ellenőrzés útján azonosítja.
(3) Az ügyvéd a természetes személy adatai a nyilvántartott adatokkal való egyezőségének és az általa bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében a személyiadat- és lakcímnyilvántartásból, a járművezetőiengedély-nyilvántartásból, az útiokmány-nyilvántartásból és a központi idegenrendészeti nyilvántartásból elektronikus úton a következő adatokat igényelheti:
a) természetes személyazonosító adatok,
b) állampolgárság, hontalanság, menekült, illetve EGT-állampolgár jogállás, huzamos tartózkodási jogosultság,
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 beutazására és tartózkodására vonatkozó általános szabályokról szóló 2023. évi XC. törvény 254. § (1) bekezdés g) pontja, 256. § (1) bekezdés f) pontja, továbbá 261. § (1) bekezdés b) és c) pontja szerinti adatok.
(4) A jogi személyt vagy más szervezetet az ügyvéd a jogi személyt vagy más szervezetet nyilvántartó hatóság nyilvántartása vagy az abból származó kivonat alapján azonosítja.
...

(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. 44. § (1) bekezdés alapján 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:
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.

Ezzel összefüggésben az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat (a továbbiakban: ÜESZ) 5.17. pontja az alábbi előírást tartalmazza:
Az ügyvédi tevékenység gyakorlója az Üttv. 45. §-a szerinti kötelezettségének teljesítése során az ellenjegyzést közvetlenül megelőzően lekérdezi az ingatlan hiteles vagy nem hiteles tulajdoni lapját, valamint az ellenjegyzett okiratban feltünteti a lekérdezett tulajdoni lap megrendelési számát, ennek hiányában a lekérdezett tulajdoni lapot az ellenjegyzett okirattal együttesen, annak megőrzési idejéig megőrzi.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:15. § (2) bekezdése értelmében a „meghatalmazáshoz olyan alakszerűségek szükségesek, amilyeneket jogszabály a meghatalmazás alapján megtehető jognyilatkozatra előír.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 55., az okiratok kellékeit meghatározó pontjában a 69. § az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:
A tv. 32. §-a (2) bekezdésének e) és g) pontja, valamint a 32. § (5) bekezdésének alkalmazásában az aláírás akkor tekinthető nyilvánvalóan azonosíthatónak, ha az aláírók aláírásuk alatt olvashatóan megjelölték nevüket és az okirat szerinti ügyletkötői minőségüket (pl. eladó, vevő, haszonélvező stb.).

A fegyelmi eljárást kezdeményező határozat az eljárás alá vont ügyvéd terhére rótta, hogy az eljárás alá vont ügyvéd azzal a magatartásával, hogy

a) mindkét szerződés ellenjegyzésekor elmulasztotta a cégek azonosítását;
b) 5 esetben nem az ellenjegyzést közvetlenül megelőzően, míg egy esetben egyáltalán nem szerezte be az ingatlanok tulajdoni lapját;
c) az okiratszerkesztés során olyan meghatalmazást fogadott el, mely nem felel meg a jogszabályi előírásoknak,

megsértette az Üttv., az ÜESZ, a Ptk. és az Inytvhr. fentiekben idézett rendelkezéseit, mellyel az Üttv. 107. § a) pontjában meghatározott, 8 rb. szándékos és 1 rb. gondatlan fegyelmi vétséget követett el. A fegyelmi biztos álláspontja szerint az a) és b) pont szerinti fegyelmi vétséget az eljárás alá vont ügyvéd szándékosan, míg a c) pont szerintit – miután elmulasztotta a kellő gondosságot a meghatalmazás ellenőrzésekor – gondatlanul követte el.

A cselekmény rendbelisége az a) pont esetében az ellenjegyzett okiratok számához (2 db), a b) pont esetében az ingatlanok számához (6 db), a c) pont esetében pedig az alkalmatlan okirat számához (1 db) igazodik.

Az eljárás alá vont ügyvéd felelősségét maga is elismerte abban a körben, hogy a felek azonosítását igazolható módon nem végezte el, valamint abban is, hogy az ügyleti meghatalmazás ellenőrzése során nem a kellő gondossággal járt el, miután nem észlelte, hogy a F. Kft. képviseletére nem a meghatalmazást képviselőként aláíró P.Gy., hanem a N. Kft. lett volna jogosult.

A Fegyelmi Tanács a tényállást a bizonyítékok egybevetésével, elsősorban a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok és az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozata alapján állapította meg.

A Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősségét egyfelől 1 rendbeli gondatlan fegyelmi vétségben találta megalapozottnak, arra tekintettel, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a tőle elvárható gondosságot és körültekintést elmulasztotta akkor, amikor nem győződött meg kellő alapossággal arról, hogy a jogügyletben eladóként részt vevő fél képviseletére nem a részére átadott meghatalmazáson, a meghatalmazó részéről aláíróként feltüntetett fél volt jogosult. E körben a szándékos elkövetés tekintetében az eljárás során arra vonatkozóan nem merült fel adat, hogy eljárás alá vont ügyvéd felismerte volna, hogy a meghatalmazás nem az arra jogosulttól származik, és ennek ellenére, ebbe belenyugodva járt volna el az okiratszerkesztés során, vagy akár csak könnyelműen bízva abban, hogy ezt a földhivatali eljárás során sem észleli majd az ingatlan-nyilvántartási hatóság.

Magatartásával ugyanakkor, ha gondatlanul is, de megszegte az Üttv. 1. § (3) bekezdését, 44. § (1) bekezdés a) pontját, és 32. § (4) bekezdését, figyelemmel arra, hogy olyan a mulasztása eredményeként olyan személy írta alá az adásvételi szerződést eladó képviseletében, aki arra nem lett volna jogosult. A Fegyelmi Tanács egyetértett abban is a fegyelmi biztossal, hogy a meghatalmazás nem tartalmazta az aláíróknál a felek nevének feltüntetését, mely a földhivatali gyakorlat szerint kétségessé teszi a nyilvánvaló azonosíthatóságukat, mivel az Inytv vhr. 69. §-a szerint az Inytv. 32. §-a (2) bekezdésének e) és g) pontja, valamint a 32. § (5) bekezdésének alkalmazásában az aláírás akkor tekinthető nyilvánvalóan azonosíthatónak, ha az aláírók *aláírásuk alatt* olvashatóan megjelölték nevüket és az okirat szerinti ügyletkötői minőségüket". Ennek a követelmények azonban a felhasznált meghatalmazás nem felelt meg.

A Fegyelmi Tanács másfelől eljárás alá vont ügyvéd felelősségét megállapította további egy rendbeli szándékos fegyelmi vétség elkövetésében is, tekintettel arra, hogy ügyfélazonosítási kötelezettségének igazolható módon nem tett eleget, különösen az eladó F. Kft. vonatkozásában nem tudta bemutatni azt a cégkivonatot, melynek bekérése és alapos áttanulmányozása esetén az eladó képviseletére jogosult személyt be kellett volna tudnia azonosítani. Ebben a körben egyetértett a Fegyelmi Tanács a fegyelmi biztossal abban, hogy az eljárás alá vont ügyvédet terhelte a bizonyítási kötelezettség, hogy az Üttv. 32. § (4) bekezdése szerinti kötelezettségét teljesítette, ennek azonban nem tudott eleget tenni, mely bizonyítatlanság terhét jelen eljárásban ő viseli. Az eljárás alá vont ügyvéd a hivatásrendi szabályokkal tisztában kellett legyen, de ennek ellenére magatartása következményeibe belenyugodva cselekedett, amikor az ügyfélazonosítás eredményét nem rögzítette, a lekért cégkivonatot nem mentette le.

Fentiek alapján a Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvéd felelősségét 1 rendbeli fegyelmi vétség gondatlan, és 1 rendbeli fegyelmi vétség szándékos elkövetésében találta megalapozottnak. A cselekmény rendbeliségét a Fegyelmi Tanács a szabályszegést megvalósító magatartások számához igazodóan állapította meg.

Nem értett egyet ugyanakkor a Fegyelmi Tanács a fegyelmi biztos azon álláspontjával, hogy az eljárás alá vont ügyvéd terhére értékelendő, hogy nem tudta igazolni azt, hogy az ellenjegyzést közvetlenül megelőzően beszerezte volna az ingatlanok tulajdoni lapját.

E körben az ÜESZ 5.17. pontja azt az előírást rögzíti, hogy az ügyvédi tevékenység gyakorlója az Üttv. 45. §-a szerinti kötelezettségének teljesítése során az ellenjegyzést közvetlenül megelőzően lekérdezi az ingatlan hiteles vagy nem hiteles tulajdoni lapját, *valamint az ellenjegyzett okiratban feltünteti a lekérdezett tulajdoni lap megrendelési számát*, ennek hiányában a lekérdezett tulajdoni lapot az ellenjegyzett okirattal együttesen, annak megőrzési idejéig megőrzi. A felhívott hivatásrendi norma a tulajdoni lap megőrzési kötelezettséget arra az esetre írja elő, ha az ellenjegyzett okiratban a lekérdezett tulajdoni lap megrendelési száma nem kerül feltüntetésre.

Az eljárás alá vont ügyvéd az ellenjegyzett okiratban szerepeltette a lekérdezett tulajdoni lapok megrendelési számát, az a körülmény ekként nem volt a terhére róható, hogy a tulajdoni lapok beszerzése a Lechner Nonprofit Kft.-től utólag nem volt lehetséges, ezért ezt a Fegyelmi Tanács nem látta az eljárás alá vont ügyvéd terhére róhatónak. Az eljárás alá vont ügyvéd a hivatásrendi szabály normaszövegének ismeretében alappal bízhatott abban, hogy az előírást abban az esetben is teljesíti, ha a tulajdoni lapokat nem őrzi meg, hiszen azok a megrendelésszámok alapján utólag is beszerezhetők lesznek. Jelen ügyben egyébként olyan körülmény, melynek megítéléséhez az aznapi tulajdoni lapok rendelkezésre állása nélkülözhetetlen lett volna, nem merült fel. Ekként a Fegyelmi Tanács eljárás alá vont ügyvéd felelősségét az okiratszerkesztés napján beszerzendő tulajdoni lapok lekérésének elmulasztásában nem állapította meg, különös tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződésben rögzített megrendelésszámok alappal valószínűsítették eljárás alá vont ügyvéd azon előadását, miszerint a tulajdoni lapokat az aláírás napján is beszerezte. Ezen okból a Fegyelmi Tanács szükségtelennek tartotta teljesíteni az eljárás alá vont ügyvéd azon bizonyítási indítványát, hogy a szerverén lementett fájlokat megvizsgálja annak érdekében, hogy igazolható legyen, hogy a […] hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja is rendelkezésre állt, csak a fájl sérült. A sérült fájlt egyébként az eljárás alá vont ügyvéd elektronikusan becsatolta, annak tartalmára nézve a Fegyelmi Tanács megállapítást nem tudott tenni, azon túl, hogy a fájl sérült mivoltát megállapította.

Szintén nem találta a Fegyelmi Tanács a fegyelmi vétséget elérő súlyúnak az Üttv. 32. §-a alapján az eljárás alá vont ügyvéd terhére rótt azon magatartást, hogy az aláíró természetes személyek JÜB ellenőrzését az adásvételi szerződés aláírását megelőző napon végezte el. Az Üttv. 32. § (7) bekezdése értelmében az ügyfél azonosításának a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat ellenjegyzését megelőzően kell megtörténnie, ez nyilvánvalóan abban az esetben tölti be rendeltetését, ha az ellenőrzés és az aláírás időpontja nem tér el jelentősen egymástól. Jelen esetben a JÜB ellenőrzés megtörtént, a felek az aláírás során az ellenőrzött dokumentumokkal igazolták magukat, az aláírók személye tekintetében utóbb sem merült fel kétség, így a felhívott norma megszegését a Fegyelmi Tanács szintén nem látta megállapíthatónak.

A joghátrány alkalmazása körében a Fegyelmi Tanács enyhítő körülményként értékelte, hogy az eljárás alá vont ügyvéddel szemben marasztaló fegyelmi határozat még nem született, továbbá, hogy felelősségét részben elismerte abban a körben, hogy nem kellő körültekintéssel járt el a meghatalmazás ellenőrzése tekintetében. További enyhítő körülményként vette figyelembe a Fegyelmi Tanács az okiratszerkesztés óta bekövetkezett időmúlást, azt, hogy a fegyelmi eljárásban mindvégig együttműködést tanúsított, továbbá azt, hogy eljárás alá vont ügyvéd egy nagykorú, tanuló gyermeke eltartásáról gondoskodik. Súlyosító körülményként értékelte a Fegyelmi Tanács, hogy a felelősség megállapítására okirat-szerkesztési hibával összefüggésben kerül sor, illetve, hogy több rendbeli fegyelmi vétség volt eljárás alá vont ügyvéd terhére róható.

Az Üttv. 109. § (1) bekezdése értelmében a Fegyelmi Tanács a fegyelmi büntetést a fegyelmi vétség súlyára és ismétlődésére, valamint a fegyelmi vétséggel érintett ügy érdemére való kihatására tekintettel, az elkövetésre irányuló szándék vagy gondatlanság fokának megfelelően, az általa feltárt összes súlyosító és enyhítő körülmény figyelembevételével – ideértve azt is, ha az eljárás alá vont személy az általa okozott jogsérelmet elhárította, vagy a fegyelmi eljárás tárgyává tett cselekmény miatt vele szemben más jogkövetkezményt alkalmaztak –, mérlegelési jogkörében szabja ki.

A joghátrány meghatározása során döntő jelentősége annak megítélése volt, hogy az eljárás alá vont ügyvéd milyen tudattartalomban működött közre abban, hogy a közhiteles nyilvántartásba egy hamis okirat alapján úgy kerülhetett be új tulajdonos a szerződésben meghatározott ingatlanok vonatkozásában, hogy az eladó képviseletében arra nem jogosult személy járt el.

E körben az eljárás alá vont ügyvéd felelőssége nem volt megállapítható, a meghatalmazás hamis mivoltát felismernie valamennyi hivatásrendi előírás maradéktalan megtartása esetén sem lett volna lehetősége. Az ügy érdemére a megvalósított szabályszegések kihatással nem voltak, az eredeti állapot helyreállítása is rövid időn belül megtörtént.

A fentiekre és az ügy összes körülményeire, és az ügy tárgyi súlyára tekintettel a Fegyelmi Tanács – a fegyelmi biztos indítványával egyezően – az Üttv. 108. § b) pontja szerinti pénzbírság büntetés kiszabását találta indokoltnak, melynek mértékét a rendelkező rész szerint állapította meg. Fegyelmi Tanács álláspontja szerint a kiszabott fegyelmi büntetés szükséges, de egyben elégséges is a büntetési célok eléréséhez, hogy az eljárás alá vont ügyvédet szembesítse az elkövetett normaszegésekkel.

A Fegyelmi Tanács úgy ítélte meg, hogy a büntetés célja annak végrehajtása nélkül is elérhető, és alkalmas arra, hogy eljárás alá vont ügyvédet a jövőben a körültekintőbb eljárásra sarkallja. Erre tekintettel a kiszabott pénzbírság végrehajtását a Fegyelmi Tanács az Üttv. 111. § (1) bekezdése alapján felfüggesztette.

Miután az eljárás alá vont volt ügyvéd felelőssége megállapításra került, a Fegyelmi Tanács az Üttv. 142. § (2) bekezdése alapján kötelezte az eljárás alá vont ügyvédet az eddigi eljárással felmerült átalányköltség viselésére.

A Fegyelmi Tanács határozata 2025. december 4. napján jogerős és a felfüggesztett büntetés kivételével végrehajtható.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2024. F. 286.)