

Tárgy: letétkezelési szabályok megsértése, letét bejelentési kötelezettség megsértése, ügyvédi mulasztás, okiratszerkesztés szabályainak megsértése, ingatlan-nyilvántartási adatok ellenőrzésének elmulasztása, ügyfélazonosítás elmulasztása

Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa

Ügyszám: **2024. F. 208/6.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban 2024. október 21. 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 **5 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el**, ezért

500.000,-Ft, azaz Ötszázezer forint pénzbírság

fegyelmi büntetéssel sújtja.

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy a kiszabott pénzbírságot, valamint 80.000,- Ft átalányköltséget 30 napon belül fizessen meg a Budapesti Ügyvédi Kamara pénztárába, vagy banki utalással teljesítse a Budapesti Ügyvédi Kamara bankszámlaszámára.

Indokolás

A bejelentés és az előzetes vizsgálat:

A Budapesti Ügyvédi Kamarához 2024.02.22-én érkezett a bejelentő bejelentése az eljárás alá vont ügyvéddel szemben, amelyben letétkezelői tevékenységét kifogásolta. A vezető fegyelmi biztos 2024.03.04-én hivatalból elrendelte az előzetes vizsgálatot.

Az eljárás alá vont ügyvéd 2024.03.18-án részletes észrevételt tartalmazó iratot csatolt.

A fegyelmi biztos 2024.06.04-én az előzetes vizsgálatot három hónappal meghosszabbította és további iratok csatolására hívta fel eljárás alá vont ügyvédet.

A fegyelmi biztos felhívására az eljárás alá vont ügyvéd 2024.08.22-én további iratokat csatolt.

A fegyelmi biztos 2024.08.23-án a fegyelmi eljárás kezdeményezéséről hozott határozatot.

A Fegyelmi Tanács elnöke 2024.09.09-én vette át az ügy iratait és 2024. 10. 21-én tartott tárgyalást az ügyben.

A tényállás:

Az eljárás alá vont ügyvéd 2022. 03. 31-én ingatlan adásvételi szerződést készített és ellenjegyzett a bejelentő, mint eladó és a vevők között. Ennek tárgya a [...] szám alatt található, összesen 295 m2 alapterületű lakóingatlan a bejelentő 122/200 arányú tulajdoni hányada volt.

A teljes ingatlan három, már korábban kialakított, önálló bejárattal rendelkező, műszakilag elkülönült és a tulajdonostársak által is elkülönítetten használt lakrészből (lakásból) állt, melyekből a bejelentő tulajdoni hányadához a 185 m2 alapterületű önálló lakrész tartozott.

Az eljárás alá vont ügyvéd az okiratszerkesztés során nem szerezte be és nem ellenőrizte az ingatlan tulajdoni lapját, továbbá elmulasztotta vevői iratainak és adatainak a központi nyilvántartóban szereplő adatokkal való egyezőségének ellenőrzését.

Az adásvételi szerződésben rögzített 140.000.000,-Ft vételárból a vevők 120.000.000,-Ft-ot közvetlenül az eladónak fizettek meg, míg 20.000.000,-Ft-ot az eljárás alá vont ügyvédnél ügyvédi letétbe helyeztek. Az eljárás alá vont ügyvéd a letétbehelyezés megtörténtéről 2022. 06. 02-án egy szabadformátumú igazolást állított ki.

Az adásvételi szerződés III/2.3. és 2.5. pontjai rögzítik a 20.000.000,-Ft esedékességét és azt, hogy az mikor illeti meg az eladót. Ezek a következő feltételek voltak:

2.3. (i) a nyilvántartott ingatlanból az adásvétel tárgyát képező „lakás” ingatlanrész önálló albetétre történő bejegyzéséhez szükséges okiratok rendelkezésre állnak, és
(ii) ezen okiratok az ingatlanügyi hatóság részére benyújtásra kerültek, és a hiánypótlásra előírt határidő eltelt (és hiánypótlás nem volt, vagy azt az eladó teljesítette),
(iii) és az előzőekben írt feltételek a 120.000.000 Ft vételár rész megfizetését követő 24 hónapon belül bekövetkeznek („albetétesítés”).

A 2.5. pont szerint az eladót a letétbe helyezett összeg akkor illeti meg, ha a 2.3. pontban írt feltételek bekövetkeztek.

A felek az adásvételi szerződéssel együtt okirati és pénzletétről szóló letéti szerződést is aláírtak.

Az eljárás alá vont ügyvéd ennek 4.2. pontjában a pénzletét bejelentő részére történő kiadásának feltételeit az adásvételi szerződésben írtakkal majdnem azonosan, de annyiban mégis eltérő módon, úgy határozta meg, hogy a .../0/A/8. hrsz. alatti ingatlanra vonatkozóan három önálló albetét bejegyzéséhez szükséges okiratnak kellett volna rendelkezésre állnia.

A vevők tulajdonjogát bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba, majd a bejelentő a vétel tárgyát képező lakrész önálló ingatlanná alakítása (albetétesítés) érdekében megbízást adott dr. B.A. ügyvédnek, aki az ehhez szükséges előkészítés után végül 2023. 03. 30-án terjesztette elő a .../0/A/8. hrsz-ú ingatlan megosztását célzó ingatlan-nyilvántartási kérelmet a .../0/A/24. és .../0/A/25. hrsz-ú új albetétek megnyitása, illetve az előbbire a vevők tulajdonjogának bejegyzése érdekében. A kérelmet a földhivatal a 2023. 04. 04-én kelt végzésében visszautasította, mert nem csatolták a .../0/A/8. hrsz-ú ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését igazoló okiratot. A közös tulajdont megszüntető megállapodás létrejött, valamint a végzésben írt többi hiányosság pótlása után a földhivatali osztály, 2023. 06. 06-án kelt határozatával a .../0/A/8. hrsz-ú ingatlant törölte, a .../0/A/24. és .../0/A/25. hrsz-ú albetéteket felvette, az előbbire a vevők tulajdonjogát bejegyezte.

A bejelentő a bejegyző végzésre tekintettel 2023. 06. 29-én és 30-án felszólította az eljárás alá vont ügyvédet a letétben lévő vételárhátralék kiadására. A bejelentő jogi képviselője több ízben kérte telefonon a letét kiadását, majd 2023. 07. 04-én elektronikus levélben elküldte az eljárás alá vont ügyvédnek a földhivatali bejegyző határozatot, kapcsolódó iratokat. Mivel a letét kifizetésére ez alapján sem került sor, 2024. 07. 06-án írt elektronikus levelében, utalva a feltételek teljesülésére, ismét felhívta a letét kiadására.

Mindeközben a vevők bírósághoz fordultak a földhivatal bejegyző határozatának felülvizsgálata iránt. Kifogásolták a bejegyzett eszmei tulajdoni hányaduk mértékét, az erkély feltüntetésének hiányát az új albetét tulajdoni lapján, valamint a becsatolt B400 adatlap szükségességét. A törvényszék a 2023. 12. 12-én meghozott ítéletével a keresetet, mint megalapozatlant, elutasította.

A törvényszék jogerős ítéletére hivatkozva a bejelentő jogi képviselője, dr. B.A. ügyvéd ugyanezen a napon elektronikus levélben ismét felszólította az eljárás alá vont ügyvédet, hogy a letétjében lévő 20.000.000 Ft vételárhátralékot fizesse ki a bejelentőnek.

Az eljárás alá vont ügyvéd 2024. 01. 24-i válasz e-mailjében jelezte, hogy az ítélet tartalmát még nem ismeri, de másnap visszajelez. Ennek megfelelően 2024. 01. 25-én elektronikus levelet küldött a bejelentőnek és jogi képviselőjének, azonban a letét kifizetéséről nem nyilatkozott, és azt továbbra sem adta ki. Sőt, ezt követően a letéti megállapodás módosítását kezdeményezte a bejelentő felé, amit ő elutasított, továbbra is kérve a letét kiadását.

Az eljárás alá vont ügyvéd 2024. 02. 15-én 14.400.000 Ft-ot kiutalt a bejelentőnek, a fennmaradó részt vevői érdekekre hivatkozva visszatartotta. Végül 2024. 03. 13-án, az előzetes vizsgálati eljárás megindulását követően, az igazoló jelentését megelőző 5 nappal fizette ki a letétből fennmaradó 5.600.000 Ft-ot a bejelentőnek.

Az eljárás alá vont ügyvéd a kamarai elektronikus letétnyilvántartó rendszerbe a letéti összeg átvételét, illetve kifizetését nem rögzítette.

A fegyelmi biztos végindítványa:

A fegyelmi biztos végindítványában a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában leírtakat fenntartva, annak megállapítására tett indítványt, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a letétkezelés, az okiratszerkesztés-ellenjegyzés és az azonosítás szabályainak megsértésével öt rendbeli szándékos fegyelmi vétséget valósított meg. Pénzbírság kiszabását indítványozta.

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:

Az eljárás alá vont ügyvéd beadványaiban hangsúlyozta, hogy a letéti szerződésben írt feltétel megfelelt a bejelentő akaratának is, és ez a feltétel nem teljesült, illetve egyéb vevői érdekekre hivatkozott. Vétkeességét illetően nem tett nyilatkozatot, a letéti szerződésben írt feltétel kivételével a tényállást sem vitatta.

A fegyelmi biztos a tényállás tisztására hivatkozva 2024. 07. 25-én, a következményekre való figyelmeztetés mellett részletes felhívást küldött az eljárás alá vont ügyvédnek, kérve az alábbi iratok csatolását:

- az ingatlanak a szóban forgó 2022. 03. 31-i adásvételi szerződés megszerkesztéséhez és ellenjegyzéséhez felhasznált, a szerződés szerint aznap letöltött tulajdoni lapját,
- a vevők ügyfélazonosításának dokumentumait (igazolványmásolatok, JÜB-ölés, azonosítási adatlap),
- a 20.000.000 Ft vételárhátralék letétbe vételének, illetve kifizetéseinek elektronikus letétnyilvántartóba történt bejelentéseit.

Az eljárás alá vont ügyvéd válaszában úgy nyilatkozott, hogy a tulajdoni lapot az egyik vevő bocsájtotta rendelkezésre, aki egyébként régi ügyfele, így őt azonosítani sem kellett. Tulajdoni lapot, a bejelentő JÜB ellenőrzésének iratait, a letét bejelentésének igazolását továbbra sem csatolta.

A fegyelmi tárgyalás napján beérkezett beadványában másik tárgyaláson való elfoglaltságra hivatkozással kimentette távollétét és kérte figyelembe venni a korábbi és ezen beadványában írtakat, melyben továbbra is a bejelentő szándékára hivatkozik, utalva a letéti szerződésre. Ugyanakkor hangsúlyozta azt is, hogy az előzetes vizsgálat megállapításait megismerve, más megvilágításba kerültek a történetek, amiről igyekezett a bejelentőt is tájékoztatni és elnézést kért tőle.

A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:

A fegyelmi biztos indítványa alapos.

Az eljárás alá vont ügyvéd az általa szerkesztett adásvételi szerződés III/2.3, 2.5. pontjában írtaktól eltérő tartalmú letéti feltételt rögzített a letéti szerződésben. Míg az adásvételi szerződésben kizárólag a vétel tárgyát képező ingatlanrész önálló ingatlanná (albetétté) alakítása, a letéti szerződésben már három önálló albetét kialakítása szerepelt a 20.000.000,- Ft esedékessége, letétből való kiadásának feltételeként.

Az adásvételi szerződésben sehol nem említik három önálló albetét kialakítását. Ez az ügylettől független későbbi vevői érdek lehetett.

Az adásvételi szerződés IX. 13. pontja rögzíti, hogy a felek a szerződés tartalmát egyben tényvázlatnak is tekintik. Erre az Üttv. 29. § (3) bekezdése lehetőséget ad. Az Üttv. 29. § (1) bekezdése a megbízási szerződés írásba foglalását kötelezővé teszi.

Az adásvételi szerződés zárómondata kiemelten (vastag betűkkel) – egyébként összhangban az Üttv. 44. § (1) b) pontban írtakkal – rögzíti, hogy szerződés tartalma megfelel a felek akaratának.

A bejelentő nem tudott a három albetét kialakítására irányuló szándékról. Ez egyébként a későbbi közgyűléseken, majd a vázrajzok, alapító okirat módosítások és egyéb kapcsoló iratok elkészítése, hatósági eljárások során sem merült fel. Fentieket a bejelentő a fegyelmi biztos külön felhívására is megerősítette.

Az eljárás alá vont ügyvéd nem bizonyított a fentiekkel – különösen az általa írt tényvázlattal – ellentétes bejelentői szándékot, így a Fegyelmi Tanács is ennek megfelelően állapította meg a tényállást.

1./ Az eljárás alá vont ügyvéd azzal a magatartásával, hogy az adásvételi szerződésben rögzített bejelentői szándékkal és az ott rögzített tényvázlattal ellentétes letéti feltételt tartalmazó letéti szerződést készített és alkalmazott, megsértette az okiratszerkesztésre vonatkozó előírásokat: *Üttv. 42. § (4) Az okiratszerkesztés során az ügyvéd úgy jár el, hogy az ügyfél kinyilvánított akarata – az Alaptörvény, a jogszabályok, az Európai Unió kötelező erővel bíró jogi aktusainak keretei között – az ügyfél érdekeinek megfelelő, továbbá joghatás kiváltására alkalmas legyen.*

A 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól (ÜESZ)

2.2. Az ügyvédi tevékenység gyakorlója a rábízott ügyet a tényállást ismerve, jogilag felkészülten, elsősorban az ügyfél tényelőadásainak szem előtt tartásával látja el.

2./ Az eljárás alá vont ügyvéd megsértette a letétkezelésre vonatkozó előírásokat azzal, hogy az adásvételi szerződésben megfogalmazott, a bejelentő akaratának megfelelő valós letéti céltól eltérő feltételt rögzített és a tényleges letéti feltételtől és céltól eltérően akkor sem adta ki a letétet, amikor a letét céljának megfelelő feltételek bekövetkeztek, hanem a letéti szerződés bejelentő általi módosítását igyekezett elérni. A letét kiadására jelentős késedelemmel, lényegében a fegyelmi vizsgálati eljárás megindulását követően, annak hatására került sor.

7/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat a letét- és pénzkezelés, valamint a letétnyilvántartás részletes szabályairól (Letéti Szabályzat)

1.1. Az ügyvéd, az európai közösségi jogász vagy az ügyvédi iroda (a továbbiakban együtt: ügyvéd) a megbízás teljesítéseként azzal a rendeltetéssel fogadhatja el a letétet, hogy azt a letét átvételére jogosult részére a letéti szerződés szerint fizesse ki vagy adja át, illetve bizonyos feltételek bekövetkezte vagy elmaradása esetén a letevőnek fizesse vagy adja vissza (a továbbiakban: teljesítési letét),

2.1. A letéti szerződésben a letét típusától és tárgyától függetlenül az Üttv-ben meghatározottakon kívül rögzíteni kell: (...) o) azon feltételek meghatározását, amelyek fennállása esetén a letétet a letevőnek, a jogosultnak vagy harmadik személynek a letéteményes kiadja, illetve kiadhatja, esetlegesen a letétet bírói vagy közjegyzői letétbe helyezi, illetve helyezheti, megsemmisíti, illetve megsemmisítheti, (...).

3./ A fegyelmi biztos 2024.03.24-én kelt általános felhívásában az ügy iratait, majd a 2024.07.25-én kelt kifejezetten erre is irányuló külön felhívásban bekérte a 20.000.000,-Ft vételárhátralék letétbe vételének, illetve kifizetésének az elektronikus letétnyilvántartásba történt bejelentés igazolását, amely igazolásokat az eljárás alá vont ügyvéd nem csatolta, ezzel kapcsolatban nem nyilatkozott. A Fegyelmi Tanács megállapította, hogy az eljárás alá vont ügyvéd azzal a magatartásával, hogy nem tette meg a kötelező bejelentéseket, megsértette az Üttv. 51. § (1) bekezdését: *Az ügyvéd az általa kezelt, a kötelező legkisebb munkabér havi összegének kétszeresét elérő letétek adatait és azok változását a letétkezelés biztonsága és a letétkezelésre vonatkozó szabályok hatékony ellenőrizhetősége érdekében a területi ügyvédi kamarák által működtetett elektronikus letéti nyilvántartásban rögzíti.*

4./ A fegyelmi biztos 2024.03.24-én kelt általános felhívásában az ügy iratait, majd a 2024.07.25-én kelt kifejezetten erre is irányuló külön felhívásban bekérte az adásvételi szerződés szerződéshez felhasznált tulajdoni lap másolatot. Az eljárás alá vont ügyvéd az ellenjegyzett okiratban nem tüntette fel a lekérdezett tulajdoni lap megrendelési számát, nem csatolta azt és nem is nyilatkozott a felhívásra, így a Fegyelmi Tanács megállapította, hogy az eljárás alá vont ügyvéd megszegte az alábbi szabályokat:

Üttv. 45. § Ingatlanra vonatkozó vagy ingatlannal kapcsolatos jog vagy tény közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésre irányuló eljárásban való jogi képviselőre, 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.

6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól (ÜESZ) 5.17. 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 feltünteteti a lekérdezett tulajdoni lap megrendelési számát, ennek hiányában a lekérdezett tulajdoni lapot az ellenjegyzett okirattal együttesen, annak megőrzési idejéig megőrzi.

5./ Az eljárás alá vont ügyvéd a 3-4. pontban már írt felhívások ellenére nem csatolta és nem nyilatkozott a bejelentő JÜB ellenőrzésének iratairól. A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy az eljárás alá vont ügyvéd nem végezte el az Üttv. 32. § (7) bekezdésében előírt azonosítást:

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 képviselőjében eljáró személyeket., (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, illetve EGT-állampolgár jogállás, huzamos tartózkodási jogosultság,*
- c) lakcím,*
- d) arckép más,*
- e) aláírás,*
- f) a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 18. § (5) bekezdése szerinti tények, (...)*

Az eljárás alá vont ügyvéd 1-5. pontban írt tevékenysége nem felelt meg az Üttv. 1. § (3) bekezdésben írtaknak. Az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységét lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolni.

Az 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 köteletségét szándékosan vagy gondatlanságból megszegi.

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy az eljárás alá vont ügyvéd megszegte a rá vonatkozó szabályokat. Az általa megvalósított számos szabályszegés okírat szerkesztéssel és letétkezeléssel kapcsolatos. A Fegyelmi Tanács egyetértve a fegyelmi biztos indítványával, követve a Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság által kialakított fegyelmi gyakorlatot, a megvalósított magatartást a megsértett szabályok számához igazítottan öt rendbeli szándékos szabályszegésnek értékelte.

A szabályok és következmények kötelező ismerete és alkalmazása okán a fentiek szándékos fegyelmi vétségnek minősülnek.

A Fegyelmi Tanács a büntetést az ügy összes körülményére tekintettel, az Üttv. 108. § b) pontja, 109. § (1) bekezdés, (2) bekezdés a) és b) pontja alapján állapította meg, az általa mérlegelt alábbi szempontok szerint.

A Fegyelmi Tanács enyhítő körülményként értékelte, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi eljárás során, különös tekintettel a 2024.10.21-én érkezett nyilatkozatára, részben felismerte a hibákat, kiadta a letétet, tájékoztatta a bejelentőt és elnézést kért tőle.

A Fegyelmi Tanács súlyosító körülményként értékelte a megvalósult fegyelmi vétség tárgyi súlyát. Az okiratszerkesztés, ellenjegyzés és letétkezelés szabályainak sérelmével megvalósított fegyelmi vétségek a legsúlyosabb fegyelmi vétségek közé tartoznak. Az ezekkel kapcsolatos ügyvédekre vonatkozó szabályozás maradéktalan betartása nem csak az ügyfelek, de minden ügyvéd és az ügyvédi hivatásrend érdeke is. Ez biztosítja mind az ügyfelek, mind pedig a jogalkotó részéről tanúsított közbizalmat, ami az ügyvédi tevékenység gyakorlásának feltétele és alapja.

A Fegyelmi Tanács a fentiek alapján állapította meg a büntetés nemét és a méltányolható enyhítő és figyelembe veendő súlyosító körülményekre tekintettel, a generális és speciális prevenció céljának megfelelően a pénzbírság középarányos összegét.

A Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvédet - felelőssége megállapítására tekintettel - az Üttv. 142. § (2) bekezdése, valamint a FESZ 40. 1. a), 40. 2. a) pont alapján kötelezte a fegyelmi eljárás átalányköltségének megfizetésére.

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. december 12. napján jogerős és végrehajtható.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2024. F. 208.)