

Tárgy: ellenjegyzés szabályainak megszegése

**Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: 2025.F.101/6.

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa **dr. [...]** budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a 2025. március 24. 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 (egy) rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért

200.000 Ft (azaz kettőszázezer forint) pénzbírság

fegyelmi büntetéssel sújtja, amelynek végrehajtását ***1 (egy) évre felfüggeszti.***

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy 80.000.-Ft, azaz Nyolcvanezer forint 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 jelen ügyben a bejelentő a Magyar Ügyvédi Kamarához intézett bejelentésében több ügyvéd okiratszerkesztéssel kapcsolatos tevékenységét kifogásolta. A Magyar Ügyvédi Kamara a bejelentő beadványát 2024. május 22. napján küldte meg az illetékes Budapesti Ügyvédi Kamara részére.

A bejelentés alapján a Budapesti Ügyvédi Kamara vezető fegyelmi biztosa 2024. június 3. napján kelt határozatával az előzetes vizsgálatot elrendelte.

Az előzetes vizsgálati eljárás során az eljárás alá vont ügyvéd igazoló jelentést terjesztett elő, amelyben vitatta fegyelmi felelősségét.

A Budapesti Ügyvédi Kamara kijelölt fegyelmi biztosa az előzetes vizsgálatot 3 hónappal meghosszabbította.

A fegyelmi biztos – az előzetes vizsgálati eljárás alapján – 2024. december 19. napján kelt határozatával az eljárás alá vont ügyvéd ellen fegyelmi eljárást kezdeményezett. Határozatában kifejtette, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján alapos gyanú merült fel arra, hogy az eljárás alá vont ügyvéd megvalósította *az okiratszerzés- és ellenjegyzés szabályainak megsértése, azonosítási kötelezettség elmulasztása és a tájékoztatási kötelezettség elmulasztása* fegyelmi vétségeket. A fegyelmi biztos álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd magatartása sértette az Üttv. 1. §, (1), 28. § (3), 32. § (1)-(3) bekezdései, (7)-(8) és (10) bekezdéseiben, 44. § (1) c) szakaszában, illetve az ÜESZ. 2.4. és 13.10. pontjaiban, továbbá a 10/2019 (VI.24.) MÜK szabályzat 2.2, 2.8., 3.1., 5.4. pontjaiban, valamint a Pmt. 73. § (1), 7. § (8)-(8a) bekezdéseiben foglalt rendelkezéseket és ezzel mindösszesen 3 rb. szándékos fegyelmi vétséget valósított meg.

A Fegyelmi Tanács elnöke az ügy iratait 2025. január 27. napján vette át.

A tényállás:

Az eljárás alá vont ügyvéd irodájának 2020 december hónaptól kezdődően állandó megbízása állt fenn a D. Kft-vel.

Az eljárás alá vont ügyvéd a D. Kft. megbízása alapján 2021. január hónapban ingatlan adásvételi szerződés tervezetét készítette a [...] hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanra vonatkozóan. A tervezet szerint a D. Kft. (eladó) a nevezett ingatlant eladja az F. Kft. (vevő) részére. A szerződést a felek 2021 januárjában nem írták alá.

Az eljárás alá vont ügyvéd által készített adásvételi szerződést a felek végül 2021. augusztus 4. napján írták alá az eljárás alá vont ügyvéd ellenjegyzése mellett.

Az ingatlan adásvételi szerződést az eladó és a vevő cég képviselőiben a cégek ügyvezetői írták alá.

Az adásvételi szerződés alapján a vevő cég tulajdonjogának bejegyzése megtörtént, a szerződő felek részéről az eljárás alá vont ügyvéd tevékenységével kapcsolatban kifogás nem merült fel.

Az eljárás alá vont ügyvéd az adásvételi szerződés szerkesztését és ellenjegyzését megelőzően nem szerezte be a szerződő felek friss és hatályos cégkivonatait.

Az eljárás alá vont ügyvéd az okirat ellenjegyzését megelőzően csak a vevő cég ügyvezetőjének JÜB-ellenőrzését végezte el, azonban az ellenőrzés 7 hónappal korábban történt (2021. január 7-én).

Az eljárás alá vont ügyvéd az eladó cég ügyvezetőjének JÜB-ellenőrzését az adásvételi szerződés ellenjegyzését követően – a szerződés földhivatali iktatását megelőző napon (2021. augusztus 26-án) – végezte csak el. A JÜB-ellenőrzés eredménye szerint az ellenőrzött személy lakcímkártyája a lekérdezés időpontjában érvénytelen volt, ez a tény azonban elkerülte az eljárás alá vont ügyvéd figyelmét.

A Fegyelmi Tanács az ügyben tárgyalást tartott.

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:

A fegyelmi tárgyaláson megjelent az eljárás alá vont ügyvéd, aki a fegyelmi felelősségét ténybelileg elismerte. Előadta, hogy az adásvételi szerződést aláíró ügyvezetőket személyesen ismerte, az eladó cég ügyvezetőjével rendszeresen tartotta a kapcsolatot egyéb ügyek miatt is. Előadta, hogy az általa 2021. augusztus 27. napján beadott ingatlan-nyilvántartási kérelem formanyomtatványon szerepel az, hogy mindkét szerződő fél cégkivonatát beadta a Földhivatalhoz, így minden bizonnyal rendelkezésére álltak a cégekről a cégkivonatok, azonban ezeket a cégkivonatok az iratai között már nem találta meg. Előadta, hogy mindkét ügyvezető JÜB-ellenőrzését elvégezte, azonban elismerte, hogy a vevő ügyvezetőjének JÜB-ellenőrzése még 2021 januárjában – a szerződéskötés eredetileg tervezett időpontjában – történt meg, míg az eladó ügyvezetőjének JÜB-ellenőrzését a szerződéskötéssel egyidejűleg kísérelte meg végrehajtani, azonban a rendszer ekkor nem működött, így csak néhány nappal később, de még a földhivatali iktatást megelőzően ellenőrizte az eladó cég ügyvezetőjét.

A fegyelmi biztos végindítványa:

A fegyelmi biztos végindítványában úgy nyilatkozott, hogy álláspontja szerint 2 rendbeli fegyelmi vétség valósult meg az ügyben, mert az okirati ellenjegyzésre vonatkozó szabályok és az ügyfél-azonosításra vonatkozó szabályok is sérültek. A tájékoztatási kötelezettség elmulasztásával kapcsolatos fegyelmi vétség vonatkozásában nem tartotta fenn a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban írtakat. Enyhítő körülményként kérte értékelni a jelentős időmúlást, a 2 kiskorú gyermekkel szembeni eltartási kötelezettséget és a részbeni beismerő nyilatkozatot.

Súlyosító körülmény a JÜB és a Pmt. szabályainak megsértése, hiszen ezen előírások célja az ügyvédi ellenjegyzés jogosultsági körének megtartása, így az ellenjegyzési szabályok megsértése mindenkor kiemelt tárgyi súlyú fegyelmi vétség. A törvényi minimumhoz közelítő pénzbírság kiszabására tett indítványt.

Az eljárás alá vont ügyvéd záró felszólalásában fenntartotta a korábbi nyilatkozatait.

A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:

A fegyelmi biztos indítványa túlnyomórészt alapos.

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. 32. § (1) bekezdése** rögzíti, hogy 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 képviselőjében eljáró személy azonosítását.

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

A (3) bekezdés szerint 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 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.

A (7) bekezdés alapján 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.

A **(8) bekezdés** alapján 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.

A **(10) bekezdés** alapján, ha a (8) bekezdés szerinti elektronikus adatigénylés technikai okokból nem lehetséges, az a megbízási szerződés megkötésének és a jognyilatkozatok okiratba foglalásának nem akadálya; az ügyvéd az ellenőrzést utólag, az akadály megszűnését követően haladéktalanul elvégzi, és az okiratot csak ezt követően és ennek eredményétől függően ellenjegyzi, illetve terjeszti elő az eljárásban.

Az **Üttv. 44. § (1) bekezdése** 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.

A pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény (Pmt.) 73. § (1) bekezdése** előírja, hogy az e törvényben meghatározott ügyfél-átvilágítási és bejelentési kötelezettség az ügyvédet – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – akkor terheli, ha az Üttv. 3. § (1) bekezdés i) pontja szerinti tevékenységet végez, vagy ha pénz és értéktárgy letéti kezelését végzi, illetve a következő jogügyletek előkészítésével és végrehajtásával összefüggésben végez az Üttv. 2. § (1) bekezdésében meghatározott ügyvédi tevékenységet:

- a) gazdasági társaságban vagy egyéb gazdálkodó szervezetben lévő vagyონrész (részesedés) tulajdonának átruházása,
- b) ingatlan tulajdonának átruházása,**
- c) gazdasági társaság vagy egyéb gazdálkodó szervezet alapítása, működtetése, megszűnése,
- d) bizalmi vagyónkezelési szerződés vagy bizalmi vagyónkezelés létesítésére irányuló egyoldalú jognyilatkozat,
- e) ingó vagyonelem, különösen pénzeszköz, pénzügyi eszköz ellenérték nélkül történő átruházása.

A Pmt. az ügyfél-átvilágítási intézkedéseket a következők szerint határozza meg:

7. § (1) A szolgáltató köteles a 6. § (1) bekezdés a) és e)-h) pontjában meghatározott esetben az ügyfelet, annak meghatalmazottját, a szolgáltatónál eljáró rendelkezésre jogosultat, továbbá a szolgáltatónál eljáró képviselőt azonosítani és személyazonosságának igazoló ellenőrzését elvégezni.

(2) A szolgáltató az azonosítás során az alábbi adatokat köteles rögzíteni:

- a) természetes személy
 - aa) családi és utónevét,
 - ab) születési családi és utónevét,
 - ac) állampolgárságát,
 - ad) születési helyét, idejét,
 - ae) anyja születési nevét,
 - af) lakcímét, ennek hiányában tartózkodási helyét,
 - ag) azonosító okmányának típusát és számát;
- b) jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet
 - ba) nevét, rövidített nevét,
 - bb) székhelyének, külföldi székhelyű vállalkozás esetén – amennyiben ilyennel rendelkezik – magyarországi fióktelepének címét,
 - bc) főtevékenységét,
 - bd) képviselőre jogosultak nevét és beosztását,
 - be) – ha ilyennel rendelkezik – kézbesítési megbízottjának az a) pont aa) és af) alpontjai szerinti adatait,
 - bf) cégbírósági nyilvántartásban szereplő jogi személy esetén cégjegyzékszámát, egyéb jogi személy esetén a létrejöttéről (nyilvántartásba vételéről, bejegyzéséről) szóló határozat számát vagy nyilvántartási számát,
 - bg) adószámát.

(3) A szolgáltató a személyazonosság igazoló ellenőrzése érdekében az alábbi okiratok bemutatását köteles megkövetelni, vagy jogosult közhiteles nyilvántartásból adatlekérdezést végezni:

a) természetes személy

aa) magyar állampolgár esetében a személyazonosság igazolására alkalmas hatósági igazolványát és lakcímet igazoló hatósági igazolványát, ez utóbbit abban az esetben, ha lakóhelye vagy tartózkodási helye Magyarországon található,

ab) külföldi állampolgár esetében úti okmányát vagy személyazonosító igazolványát, feltéve, hogy az magyarországi tartózkodásra jogosít, tartózkodási jogot igazoló okmányát vagy tartózkodásra jogosító okmányát, magyarországi lakcímet igazoló hatósági igazolványát, amennyiben lakóhelye vagy tartózkodási helye Magyarországon található;

b) jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén a nevében vagy megbízása alapján eljárni jogosult személy a) pontban megjelölt okiratának bemutatásán túl az azt igazoló – harminc napnál nem régebbi – okiratot, hogy

ba) a céget a cégbíróság nyilvántartásba vette, vagy a cég a bejegyzési kérelmét benyújtotta, egyéni vállalkozó esetében az egyéni vállalkozói tevékenység megkezdésének bejelentése megtörtént vagy az egyéni vállalkozó nyilvántartásba vételre került,

bb) a b) pont ba) alpontba nem tartozó belföldi jogi személy esetén, ha annak létrejöttéhez hatósági vagy bírósági nyilvántartásba vétel szükséges, a nyilvántartásba vétel megtörtént,

bc) külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén a saját országának joga szerinti bejegyzése vagy nyilvántartásba vétele megtörtént;

c) bírósági vagy hatósági nyilvántartásba vétel iránti kérelem bírósághoz vagy hatósághoz történő benyújtását megelőzően a jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet létesítő okiratát.

(3b) A (3a) bekezdésben meghatározott esetben a szolgáltató köteles az arra vonatkozó információt rögzíteni, hogy a (2) bekezdés a) pont ab)-ac) és ae) alpontjában meghatározott adatok rögzítésére az ellenőrzés mellőzésével került sor.

(4) A (3) bekezdés c) pontjában meghatározott esetben a jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet köteles a cégbejegyzés, hatósági vagy bírósági nyilvántartásba vétel megtörténtét követő harminc napon belül okirattal igazolni, hogy a cégbejegyzés vagy nyilvántartásba vétel megtörtént, valamint a szolgáltató köteles a cégjegyzékszámot vagy egyéb nyilvántartási számot rögzíteni.

(5) A személyazonosság igazoló ellenőrzése érdekében a szolgáltató köteles ellenőrizni a (3) bekezdés alapján bemutatott azonosságot igazoló okirat érvényességét, valamint ennek keretében köteles meggyőződni az okirat hitelességéről.

(6) A személyazonosság igazoló ellenőrzése során a szolgáltató köteles ellenőrizni a meghatalmazott esetében a meghatalmazás érvényességét, a rendelkezésre jogosult rendelkezési jogosultságát, továbbá a képviselő képviseleti jogosultságát.

(7) Ha az ügyfél és az üzleti kapcsolat azonosításához kockázaterzékenységi megközelítés alapján ez indokolt, a személyazonosság igazoló ellenőrzése érdekében a szolgáltató jogosult a (3)-(6) bekezdésben meghatározott intézkedéseken túlmenően a személyazonosságra vonatkozó adat felügyeletet ellátó szerv által meghatározott nyilvánosan hozzáférhető nyilvántartás vagy olyan nyilvántartás alapján történő ellenőrzésére, amelynek kezelőjétől törvény alapján adatigénylésre jogosult.

(8) A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzése és megakadályozása, az e törvényben meghatározott kötelezettségek megfelelő teljesítése, az ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljes körű végrehajtása, valamint a felügyeleti tevékenység hatékony ellátása céljából a szolgáltató a személyazonosság igazoló ellenőrzése érdekében

a) a b) pontban meghatározott eset kivételével, a (2) bekezdésben meghatározott adatokat tartalmazó, a (3) bekezdés alapján bemutatott okiratról – ideértve az okiratban feltüntetett valamennyi személyes adatot -, a lakcímet igazoló hatósági igazolvány személyi azonosítót igazoló oldala kivételével másolatot készít, vagy

b) a (2) bekezdésben meghatározott adatok vonatkozásában a (3) bekezdés alapján elvégzett közhiteles nyilvántartásból történő adatlekérdezés eredményét rögzíti és nyilvántartja.

(8a) A szolgáltató a (8) bekezdésben meghatározott kötelezettség teljesítése során birtokába jutott, a (3) bekezdésben meghatározott okiratban feltüntetett valamennyi személyes adatot – a lakcímet igazoló hatósági igazolvány hátoldalán szereplő személyi azonosító kivételével – kezeli.

A 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzat a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról rögzíti az alábbiakat:

2.2. Amennyiben a megbízás a Pmt. 73. § (1), illetve (1a) bekezdése hatálya alá tartozik, az ügyvéd az ügyfél vonatkozásában a megbízási szerződés megkötése előtt, az ügyfelével szerződő más fél (a továbbiakban: fél) vonatkozásában legkésőbb a megbízás végrehajtása előtt, a 2.4-2.5. pontban meghatározott kivételekkel

a) a b) pont hatálya alá nem tartozó esetekben egyszerűsített ügyfél-átvilágítást végez el,

b) fokozott ügyfél-átvilágítást végez el, ha

ba) a természetes személy ügyfél vagy fél a nyilatkozata szerint a Pmt. 3. § 38. pont c) alpontja szerinti tényleges tulajdonos nevében vagy érdekében jár el,

bb) a természetes személy ügyfél, a természetes személy fél vagy a tényleges tulajdonos az ügyfél, illetve a fél nyilatkozata alapján, illetve az ügyvéd számára külön kutatás nélkül is felismerhetően a Pmt. szerint kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek minősül,

bc) ha a jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli szervezet ügyfél vagy fél vonatkozásában a 3.1. pont ab) vagy b) alpontja szerinti lekérdezéssel való azonosítás, illetve meghatározás nem lehetséges vagy nem vezet eredményre,

bd) a megbízás a jelen szabályzat mellékletét képező felügyeleti kockázatértékelés szerint magas kockázattal rendelkezik,

be) az egyszerűsített ügyfél-átvilágítás során merül fel olyan körülmény, amely alapján fokozott ügyfél-átvilágítás elvégzésének van helye,

bf) az ügyvéd öt éven belül ugyanazon ügyfél vagy fél vonatkozásában egyszerűsített ügyfél-átvilágítást végezett el, de a 2.2. pont ba)-bc) alpontja szerinti körülmények fennállnak,

bg) az ügyvéd belső kockázatértékelése azt előírja.

2.8. Ha az ügyfél, illetve a fél az ügyfél-átvilágítás elvégzéséhez szükséges érvényes okmányokat, illetve okiratokat nem mutatja be, vagy az ahhoz szükséges nyilatkozatokat nem teszi meg, a megbízási szerződés nem köthető meg, illetve a már akár szabályszerűen megkötött megbízási szerződés nem hajtható végre.

3.1. Az egyszerűsített ügyfél-átvilágítás során az ügyvéd

a) az Üttv. 32. § (1) és (7) bekezdése szerinti azonosítás részeként

aa) a természetes személy ügyfelet, felet, illetve az ügyfél és a fél eljáró képviselőjét a személyazonosításra alkalmas okmányának megtekintésével és az okmány érvényességének ellenőrzésével azonosítja,

ab) a jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli szervezet ügyfelet és felet az ügyvéd számára közvetlenül elérhető bírósági vagy hatósági nyilvántartásokból való lekérdezéssel azonosítja,

ac) az ügyfél, illetve a fél eljáró képviselője képviseleti jogának fennállását ellenőrzi,

b) a jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli szervezet ügyfél és fél tényleges tulajdonosát az ügyvéd számára közvetlenül elérhető bírósági vagy hatósági nyilvántartásokból való lekérdezéssel meghatározza.

4.3. A 4.2. pont b) alpontja alkalmazása során a rögzítés nem történhet a megbízási szerződésben, ha a megbízási szerződés tartalmi elemeit az Üttv. 29. § (3) bekezdése szerint az ügyvéd által ellenjegyzett okirat tartalmazza.

* * * * *

A jelen ügyben megállapítható volt, hogy az eljárás alá vont ügyvéd ingatlan adásvételi szerződést szerkesztett és ellenjegyzett.

Mivel mindkét szerződő fél gazdasági társaság volt, így az ügyvezetők személyének ellenőrzése mellett a gazdasági társaságok adatainak ellenőrzése is jogszabály által előírt kötelezettsége volt az eljáró ügyvédnek.

Az eljárás alá vont ügyvéd maga sem vitatta, hogy az ügyvezetők JÜB-ellenőrzése nem megfelelő módon történt meg, ugyanis a vevő ügyvezetőjének ellenőrzése 7 hónappal a szerződés aláírása és ellenjegyzése előtt történt meg, míg az eladó ügyvezetőjének ellenőrzése a szerződés aláírása és ellenjegyzése után 22 nappal történt. Mindkét ügyvezető esetben történt tehát JÜB-ellenőrzés, azonban egyik sem a jogszabály által előírt módon, ráadásul az eladó cég ügyvezetőjének lakcímkártyája az adatszolgáltatás szerint elvesztés/eltulajdonítás miatt az adatszolgáltatás időpontjában érvénytelen volt.

Az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi eljárás során csatolta a 2021. augusztus 27. napján érkezett ingatlan-nyilvántartási kérelem formanyomtatványt, amelyből az látszik, hogy a beadványa mellékletét képezte – az adásvételi szerződés és a NAV-adatlap mellett – az eladó és a vevő cég cégkivonata és az eladó és a vevő cég ügyvezetőjének aláírási címpéldánya is. Mindebből arra lehet következtetni, hogy ezen okiratok valóban az eljárás alá vont ügyvéd rendelkezésére álltak ekkor, azonban azt nem lehetett megállapítani, hogy ezen okiratok milyen dátummal kerültek kiállításra. Az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi tárgyaláson kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy a földhivatal ezirányú megkeresését nem kéri, az eljárást nem kívánja ezzel elhúzni, kérte a fegyelmi határozat meghozatalát a rendelkezésre álló iratok alapján.

Mindezek alapján azt állapította meg a Fegyelmi Tanács, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a szerződő felek képviselőinek JÜB-ellenőrzését nem megfelelően végezte el, a szerződő felek cégkivonatait pedig feltételezhetően beszerezte, de azt nem tudta (és nem is kívánta) igazolni az eljárás során, hogy ezen cégkivonatok közvetlenül a szerződés aláírását megelőzően lettek lekérve.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd a fenti magatartásával nem két rendbeli, hanem 1 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el, tekintettel arra, hogy egy adásvételi ügylet során, egy okiratszerkesztés során sérültek az ellenjegyzés szabályai.

Az **Üttv. 44. § (1) bekezdése** 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.

A jelen esetben az Üttv. 44. § (1) bekezdés c) pontja sérült, hiszen az eljárás alá vont ügyvéd a felek, illetve eljáró képviselőik azonosítását nem, illetve nem megfelelően végezte el.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint azonban – *szemben a fegyelmi biztos által előterjesztett indítvánnyal* – 1 rb. fegyelmi vétség valósult meg, mert az ellenjegyzés szabályainak fentiek szerinti megsértése (Üttv. 44. § (1) bek. c.) pont) magában foglalja az azonosítási kötelezettség elmulasztásával kapcsolatos kötelezettségzegést is. A fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban nem szerepelt olyan tényállási elem, amely az azonosítási kötelezettség elmulasztásán (JÜB-ellenőrzés, cégkivonat lekérés) kívül egyéb hiányosságot is az eljárás alá vont ügyvéd terhére rótt volna. Megjegyzi a Fegyelmi Tanács, hogy az eljárás alá vont ügyvéd csatolta a szerződő felekre vonatkozó - Pmt. szerinti - tényleges tulajdonosi nyilatkozatokat és a szükséges azonosítási adatlapok is kitöltésre kerültek, így e körben mulasztás az eljárás alá vont ügyvéd részéről nem volt megállapítható.

A fentiekben hivatkozott fegyelmi vétség *szándékosan* elkövetettnek minősül, tekintettel arra, hogy az ügyvédeknek tisztában kell lenniük a törvényben és a kamarai szabályzatokban leírt kötelezettségekkel, melyek fentiekben leírtak szerinti megszegése az állandósult fegyelmi gyakorlat szerint szándékos elkövetésnek minősül.

Súlyosító körülményként értékelte a Fegyelmi Tanács, hogy okirati ellenjegyzéssel összefüggésben valósult meg a fegyelmi vétség.

Enyhítő körülményként értékelte a Fegyelmi Tanács az igen jelentős időmúlást, az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősséget elismerő nyilatkozatát, valamint azt, hogy 2 kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik.

Mindezek alapján a Fegyelmi Tanács álláspontja szerint – *egyezően a fegyelmi biztos indítványával* – a pénzbírság fegyelmi büntetés áll arányban a fentebb részletezett fegyelmi vétséggel. A Fegyelmi Tanács az Üttv. 109. § (1) bekezdésében foglaltak alapján, figyelemmel a fegyelmi vétség tárgyi súlyára, a fegyelmi vétséggel érintett ügy érdemére való kihatására tekintettel, az elkövetésre irányuló szándék fokának megfelelően, a feltárt összes körülmény figyelembevételével, mérlegelési jogkörében 200.000 Ft összegű pénzbírság fegyelmi büntetést szabott ki, *azzal azonban, hogy az enyhítő körülmények miatt lehetőséget látott a végrehajtás felfüggesztésére*, melynek időtartamát a minimális 1 évben határozta meg.

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 általánycöltségének 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 tagdíj tartozása 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 tagdíj fizetési vagy végrehajtható fegyelmi határozatból fakadó fizetési kötelezettségét felszólítás ellenére nem teljesítette.

A Fegyelmi Tanács határozata 2025. május 28. napján jogerős és a felfüggesztett büntetés kivételével végrehajtható.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2025. F. 101.)