

Tárgy: ügyfél-átvilágítási kötelezettség megsértése

**Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság  
Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: **2024. F. 197/18.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa [...] volt budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban **2025. március 31.** napján megtartott nem nyilvános tárgyaláson, zárt ülésben meghozta és kihirdette az alábbi fegyelmi

**határozatot:**

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy [...] eljárás alá vont volt ügyvéd egy rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért

**írásbeli megrovás**

fegyelmi büntetéssel sújtja.

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont volt 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 bejelentő a 2024. március 20-án érkezett bejelentésében sérelmezte, hogy az eljárás alá vont volt ügyvéd kölcsönről, valamint a lakásának eladásáról valótlan tartalmú szerződést íratott alá vele, s ennek eredményeként elvesztette a lakása tulajdonjogát. A szerződésből az eljárás alá vont volt ügyvéd nem adott át példányt. A rendőrség a lakásra bűnügyi zárlatot rendelt el.

A bejelentés alapján a Budapesti Ügyvédi Kamara vezető fegyelmi biztosa 2024. április 8. napján rendelte el az előzetes vizsgálatot.

Az eljárás alá vont volt ügyvéd a vezető fegyelmi biztos felhívására nem nyilatkozott.

A Budapesti Ügyvédi Kamara fegyelmi biztosa a rendelkezésére álló bizonyítékok alapján 2024. július 25. napján kelt határozatában fegyelmi eljárást kezdeményezett, amelyben 2 rb. szándékos fegyelmi vétség elkövetését róta az eljárás alá vont volt ügyvéd terhére és indítványozta a fegyelmi eljárás elrendelését.

Határozatában hivatkozott az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 1. § (3) bekezdésére, a FESZ 12.3. pontjában, valamint az Üttv. 107. § a) pontjában foglalt rendelkezések megsértésére.

A fegyelmi tanács 2024. október 21. napjára tárgyalást tűzött, amelyet elnapolt azzal, hogy új határnapot hivatalból tűz. A fegyelmi tanács elnökének tartós akadályoztatása miatt a Fegyelmi Bizottság elnöke 2024. október 28. napján az ügyet átsignálta. Az új tanács elnöke 2025. 02. 10. napjára új tárgyalást tűzött.

## **A tényállás:**

A bejelentő 2023. december 22. napján megjelent az eljárás alá vont volt ügyvéd irodájában, ahol a bejelentő értékesítette a kizárólagos tulajdonát képező [...] hrsz alatti ingatlanát G.A. vevő részére 23.000.000,-Ft vételár ellenében. A szerződésben a bejelentő a teljes vételár átvételét elismerte. Az eljárás alá vont volt ügyvéd az ingatlan adásvételi szerződés aláírásakor a megbízáshoz kapcsolódó nyilatkozat elnevezésű okiratot is szerkesztett, melyben a bejelentőt tájékoztatta, hogy a piaci árakat figyelembevéve az ingatlan vételárát a bejelentő alacsonyan állapította meg. A nyilatkozatot a bejelentő aláírta. Az eljárás alá vont volt ügyvéd a szerződő felek okmányairól fénymásolatot készített, azonban azokat a JÜB rendszerben nem ellenőrizte, így az 54/2007. (XII. 21.) IRM rendelet a jogügyeletek biztonságáról szóló rendelkezéseknek nem tett eleget. Az eljárás alá vont volt ügyvéd 2024. január 9-én ingatlan-nyilvántartási kérelem mellékletként a szerződést benyújtotta a földhivatalba. Az ingatlanügyi hatóság a kérelem alapján a 2024. január 12-én kelt határozatával az ingatlanra a vevő kizárólagos tulajdonjogát vétel jogcímén bejegyezte, a bejelentő tulajdonjogának törlése mellett. A vevőtől az ingatlan tulajdonjogát 2024. január 24-i bejegyzéssel Sz.Sz. szerezte meg.

A tulajdonjog-bejegyzés alapjául szolgáló, az eljárás alá vont volt ügyvéd által szerkesztett okirattal – a bejelentő sérelmére – nagyobb értékre elkövetett sikkasztás büntetének megalapozott gyanúja miatt büntetőeljárás indult. A nyomozó hatóság átírata alapján az ingatlanügyi hatóság a büntetőeljárás megindítása tényét feljegyezte az ingatlan tulajdoni lapjára. Az ügyben az ingatlan adásvétel vonatkozásában szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt per van folyamatban.

A vezető fegyelmi biztos az előzetes vizsgálatot elrendelő határozatában felhívta az eljárás alá vont volt ügyvéd figyelmét, hogy a vizsgálat lefolytatásához szükséges iratokat 8 napon belül köteles a kamarának megküldeni. Az eljárás alá vont volt ügyvéd a vizsgálattal érintett ügy iratait nem nyújtotta be.

.-.-.

A bejelentő a bejelentésében kifogásolta, hogy az eljárás alá vont volt ügyvéd kölcsönről, valamint a lakásának eladásáról valótlan tartalmú szerződést íratott alá vele, s ennek eredményeként elvesztette a lakása tulajdonjogát. A szerződésből az eljárás alá vont volt ügyvéd nem adott át példányt. A rendőrség a lakásra bűnügyi zárlatot rendelt el.

A bejelentő a fegyelmi tárgyaláson előadta, hogy eljárás alá vont volt ügyvédet ismerőse ajánlotta, addig őt nem is ismerte. Az elé tárt ingatlan adásvételi szerződéssel kapcsolatban úgy nyilatkozott, hogy az nem biztos, hogy az ő aláírása, majd a hamis tanúzásra történő figyelmeztetést követően az aláírást magáénak ismerte el. Továbbra is fenntartotta, hogy nem akarta eladni az ingatlant, majd amikor a fegyelmi tanács a bejelentő elé tárta a megbízáshoz kapcsolódó nyilatkozat elnevezésű okiratot, azzal kapcsolatban szintén úgy nyilatkozott, hogy azt nem ő írta alá, majd ezt úgy módosította, hogy nem emlékszik ilyen okira. Kijelentette, hogy az iratait nem adta át az eljárás alá vont volt ügyvédnek, azonban amikor elétárasra került az általa aláírt okmánymásolat, arra szintén nem tudott nyilatkozni. Majd végezetül úgy nyilatkozott, hogy bár tudta, hogy ügyvédhez megy szerződést aláírni, nem vitt szemüveget és nem tudta elolvasni az aláírt okiratokat.

## **Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:**

Az eljárás alá vont volt ügyvéd a vizsgálati szakban nem nyilatkozott.

A fegyelmi eljárásban a fegyelmi felelősségét nem ismerte el, csatolta az ügyvel kapcsolatban keletkezett iratokat, továbbá előadta, hogy a vizsgálati szakban azért nem csatolta az iratokat, mert a fegyelmi biztos felhívását már nem tudta átvenni, mivel akkor már törölt státusza volt a kamarában, így a leveleihez sem férhetett hozzá. Előadta, hogy az ingatlan adásvételi szerződés megszerkesztésére G.A. kérte fel, akit 10 éve ismer és többször volt az ügyfele. A bejelentőnek külön felhívta a figyelmét, hogy olvassa el a szerződést figyelmesen, és csak akkor írja alá, ha az az akaratával megegyezik.

Külön aláíratott a bejelentővel egy nyilatkozatot, amiben külön felhívta a figyelmét arra, hogy véleménye szerint az ingatlan vételára a piaci árakhoz képest alacsonyabban került megállapításra. A vevő egyedül érkezett a szerződéskötésre, a bejelentő két férfival jött. Az eljárás alá vont volt ügyvéd csatolta a szerződő felek okmányainak fénymásolatát, azonban a JÜB rendszerben történt ellenőrzés iratait nem csatolta, azzal kapcsolatban először úgy nyilatkozott, hogy nem találja, majd elismerte, hogy azt valószínűsíthetően elmulasztotta.

A vevőt írásban idézte a fegyelmi tanács, akinek az idézése elköltözött jelzéssel érkezett vissza, az új lakcíméről a fegyelmi tanácsnak nem volt tudomása.

#### **A fegyelmi biztos végindítványa:**

A fegyelmi biztos módosította az eljárást kezdeményező határozatában foglaltakat. Az iratcsatolási kötelezettség megszegését nem tartotta fenn, tekintettel arra, hogy az eljárás alá vont volt ügyvédet 2024.04.07-tel törölték a névjegyzékből, viszont a vezető fegyelmi biztos az előzetes vizsgálatot 2024.04.08-án rendelte el, tehát nem állt már a kamarai normák hatálya alatt, el sem tudta követni az iratcsatolás mulasztását. A pénzmosási szabályok megszegésével kapcsolatban azonban rámutatott, hogy nem elég a felek azonosítása, a fokozott átvilágítás kötelező, így a JÜB ellenőrzés, ezt meg kell tenni, valamint nyilatkoztatni kell a feleket tényleges tulajdonosi, közszereplői minőségről. Amennyiben nem igazolt az ellenőrzés, átvilágítás elvégzése, akkor nem lett elvégezve, és ez fegyelmi vétséget valósít meg. A fokozatosság elve alapján 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétség elkövetése, azaz a pénzmosási előírások megsértése miatt írásbeli megrovás alkalmazására tett indítványt.

#### **A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:**

A Fegyelmi Tanács a fegyelmi biztos indítványának helyt adott.

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy a jelen ügy tárgyát képező magatartást a fegyelmi eljárásról szóló **20/2018. (XI. 26.) MÜK szabályzat (FESZ) 1.4. pontja** alapján a vétség elkövetésekor hatályban lévő, az ügyvédi tevékenységről szóló **2017. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Üttv.)** és a **Magyar Ügyvédi Kamara 6/2018. (III.26.) MÜK Szabályzat az Ügyvédi Hivatás Etikai Szabályairól és Elvárásairól (továbbiakban: ÜESZ)** rendelkezéseket kell alkalmazni.

*Az Üttv. 1. § (3) bekezdése rögzíti, hogy az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolnia.*

*Az Üttv. 107. § a) pontja szerint fegyelmi vétséget követ el az ügyvédi tevékenységet gyakorló, szüneteltető vagy az ügyvédi tevékenység felfüggesztése alatt álló kamarai tag vagy nyilvántartásba vett természetes személy, 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 54/2007. (XII. 21.) IRM rendelet a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében az ügyvéd által végzendő személyazonosság- és igazolvány-ellenőrzéssel kapcsolatos eljárás részletes szabályairól és az ellenőrzéssel kapcsolatos ügyek nyilvántartásáról*

A Fegyelmi Tanács a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megállapította, hogy az eljárás alá vont volt ügyvéd azzal a magatartásával, hogy az 54/2007. (XII. 21.) IRM rendeletben foglalt ügyfélátvilágítási kötelezettségének nem tett eleget, 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el. A fegyelmi tanács a bejelentő által a bejelentésében előadottakkal kapcsolatban kiemeli, hogy tekintettel arra, hogy a fegyelmi tanács nem nyomozóhatóság, így nyomozati jogköre sincsen, a határozathozatal napjáig a nyomozóhatóság nem közölt jelen eljárással kapcsolatban gyanúsítást az eljárás alá vont volt ügyvéd tevékenységével összefüggésben.

A bejelentő által hivatkozott, az ingatlan adásvétel vonatkozásában szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt folyamatban lévő per kereseti kérelmében sincsen arra hivatkozás, hogy a szerződésen nem a bejelentő aláírása szerepel, továbbá megállapítható, hogy a bejelentő nyilatkozatai jelen eljárásban több esetben ellentmondásosak voltak, a bejelentő által hivatkozott kölcsönszerződés eljárás alá vont volt ügyvéd általi megszerkesztésével kapcsolatban semmilyen adat nem merült fel, így a fegyelmi tanács e körben az eljárás alá vont volt ügyvéd fegyelmi felelősségét kétséget kizáró módon nem látta megállapíthatónak. Mindezek alapján, a Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont volt ügyvéd terhére **1 rendbeli szándékos** fegyelmi vétség elkövetését róta.

A fegyelmi tanács felhívja az eljárás alá vont volt ügyvéd figyelmét arra, hogy a jövőben az 54/2007. (XII. 21.) IRM rendelet szabályait különös figyelemmel tartsa szem előtt.

A Fegyelmi Tanács az Üttv. 108. § a) pontja szerinti írásbeli megrovás büntetés kiszabását találta indokoltnak a cselekmény tárgyi súlyára, továbbá az eljárás alá vont volt ügyvéd fegyelmi előéletére figyelemmel, a fokozatosság elvét nem szem elől tévesztve.

A Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont volt ügyvédet az **Üttv. 142. § (2) bekezdése** és a fegyelmi eljárásról szóló **20/2018. (XI. 26.) MÜK Szabályzat (FESZ) 40.2. a)** pontja alapján kötelezte a fegyelmi eljárás átalányköltségének megfizetésére.

A Fegyelmi Tanács határozata 2025. június 18. napján jogerős és végrehajtható.

*(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2024. F. 197.)*