

Tárgy: ügyvédi mulasztás, szerződő felek azonosításának elmulasztása

BUDAPESTI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG FEGYELMI TANÁCSA

Ügyszám: 2024.F.225/7.

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság fegyelmi tanácsa a [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a 2024. év december hó 2. 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 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért írásbeli megrovás fegyelmi büntetéssel sújtja.

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

I n d o k o l á s :

A bejelentés és az előzetes vizsgálat:

A jelen eljárás a bejelentő 2024.03.14-ei bejelentése alapján indult, amelyben a bejelentő az eljárás alá vont ügyvéd okiratszerkesztési tevékenységét kifogásolta.

A vezető fegyelmi biztos az előzetes vizsgálatot elrendelte, erről 2024.04.02. napján értesítette az eljárás alá vont ügyvédet, amelyben felhívta, hogy nyilatkozatát, illetve az ügyben keletkezett releváns iratait 8 napon belül küldje meg a fegyelmi hatóság részére.

Az előzetes vizsgálat elrendeléséről a bejelentő ugyancsak 2024.04.02. napján került értesítésre.

Az eljárás alá vont ügyvéd mellékletekkel felszerelt igazoló jelentését 2024.04.10. napján terjesztette elő, fegyelmi felelősségét vitatta. Csatolta az általa 2023.09.06. napján készített és ellenjegyzett adásvételi szerződést és a hozzá kapcsolódó földhivatali iratokat, ideértve a bejelentő tulajdonjogának bejegyzését, valamint a 2024.01.09. napján kiállított, 30.000.- Ft munkadíj átvételére vonatkozó számlát.

A fegyelmi biztos az előzetes vizsgálatot 2024.07.02. napján további három hónappal meghosszabbította.

A fegyelmi biztos 2024.09.13. napján felhívta az eljárás alá vont ügyvédet további iratok, így az azonosítási és ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljesítését igazoló csatolására, melynek az eljárás alá vont ügyvéd 2024.09.23. napján csak részben – a szerződő felek azonosítási adatlapjainak csatolásával - tett eleget.

A fegyelmi biztos 2024.09.26. napján kelt határozatával az eljárás alá vont ügyvéddel szemben fegyelmi eljárást kezdeményezett.

Határozatában rögzítette, hogy alapos gyanú merült fel arra, hogy az eljárás alá vont ügyvéd azzal a magatartásával, hogy

- a bejelentőt igazolható módon nem tájékoztatta az üzlethelyiség ingatlan jogi jellegéről, annak sajátosságairól,

- az ingatlan tulajdoni lapjára felvezetett széljegyek alapjául szolgáló okiratok tartalmát nem ellenőrizte az adásvételi szerződés szerkesztését és ellenjegyzését megelőzően, nem tájékoztatta bejelentőt a széljegyek tartalmáról,
- szerződő felek tekintetében nem tett eleget az Üttv. és a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének,
- a bejelentő által megfizetett 110.000,- Ft ügyvédi munkadíj ellenére számlát csak 30.000,- Ft-ról állított ki,

megsértette az Üttv. 1. § (3) bekezdésében, 32. § (3), (7), (8) bekezdésében, 39. § (3) bekezdésében, 42. § (6) bekezdésében, 45. §-ában, valamint az ÜESZ 2.4., 12.1., 13.10., 5.12. b) és 5.14. pontjában, a Pmt. 73. § (1) bekezdésében, az okiratszerkesztésről és az elektronikus ügyintézésről szóló 11/2017. (XI. 20.) MÜK szabályzat 2.3.1. pontjában, valamint az ÁFA tv. 159. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezéseket, és ezzel az Üttv. 107. § a) pontjában meghatározott 4 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el.

Indítványozta az eljárás alá vont ügyvéd, a bejelentő, és a M. Kft. ügyvezetője meghallgatását.

A fegyelmi tanács elnöke az iratokat 2024.10.09. napján vette át, és ezzel egyidejűleg tárgyalást tűzött ki 2024.12.02. napjára.

Az eljárás alá vont ügyvéd 2024.11.04. napján érkezett beadványában indítványozta az ingatlanközvetítő tanúkenti meghallgatását, melynek a fegyelmi tanács helyt adott.

A 2024.12.02-ei tárgyaláson a bejelentő nem jelent meg, előzetesen kimentette magát. A bejelentésében foglaltakat fenntartotta.

A tényállás:

2023.09.06. napján a M. Kft., mint eladó és a bejelentő, mint vevő között adásvételi szerződés jött létre a [...] alatti, 147 nm alapterületű üzlethelyiség megnevezésű ingatlan 35/147 tulajdoni hányadára, ami egy 32 nm alapterületű 2 helyiségből álló, természetben az 1. számú ingatlanrész kizárólagos használatának felel meg.

Az ingatlanhányad vételára 16.000.000,- Ft volt.

Az adásvételi szerződést az eljárás alá vont ügyvéd a részére az eladó képviselője által megküldött személyi okmányok és információk alapján előkészítette, a szerződés tervezetét 2023.09.05. napján az ingatlanközvetítő útján megküldte a feleknek.

Az adásvétel napján a megküldött tervezethez képest a hatályos tulajdoni lapon két tulajdonjog bejegyzésre irányuló széljegy szerepelt.

Mindkét széljegy alapjául szolgáló adásvételi szerződést az eljárás alá vont ügyvéd szerkesztette és nyújtotta be az ingatlanügyi hatósághoz, mivel az üzlethelyiség ingatlan valamennyi adásvételi szerződésének elkészítéséhez ő rendelkezett az eladótól származó ügyvédi megbízással.

Az eljárás alá vont ügyvéd az eladóval kötött megállapodás szerint az üzlethelyiséghez kapcsolódó okiratszerkesztést szerződésenként 30.000,- Ft díjazás ellenében vállalta azzal, hogy azt a vevő köteles megfizetni.

A felek által 2023.09.06. napján aláírt szerződés 1. pontja rögzítette az üzlethelyiség aznapi tulajdoni lapján szereplő széljegyeket és azt is, hogy az értékesített üzlethelyiség megnevezésű ingatlan osztott használatba kerül, a szerződés mellékletét képezte továbbá az ugyancsak az eljárás alá vont ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett „Megállapodás ingatlan használati megosztásáról” készült okirat.

Szerződő felek előtt ismert tény volt, hogy a bejelentő az üzlethelyiséget lakás céljára kívánta használni.

Az eladó képviselője és az ingatlanközvetítő e körülményre is tekintettel az adásvételt megelőzően tájékoztatták a bejelentőt, hogy bár az általa lakásként használni kívánt üzlethelyiség műszakilag lakhatásra alkalmassá tehető, de az üzlethelyiségnek a bejelentő által kizárólagosan használt része önálló lakásingatlanokká nem minősíthető, és ez tükröződik az ingatlan vételárában is.

A szerződés 9.7. pontjában „Szerződő felek rögzítik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződés megkötése előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta, mind a tényállás, mind pedig az ingatlan jogi helyzetét illetően, ennek következtében Szerződő Felek kijelentik egyúttal, hogy jelen szerződést ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.”

A bejelentőnek, mint vevőnek a teljes vételárát legkésőbb 2023.12.31. napjáig kellett megfizetnie, melynek eleget is tett, így az ingatlanügyi hatóság az eladó bejegyzési engedélye alapján a bejelentő tulajdonjogát a szerződésbe foglalt ingatlanhányadra 2024.02.29-i határozatával bejegyezte.

Az okiratszerkesztést megelőzően az eljárás alá vont ügyvéd kizárólag az ügyfélazonosítást végezte el, elmulasztotta azonban ellenőrizni a szerződő felek és képviselőjük okmányai érvényességét.

Az eljárás alá vont ügyvéd 2024.01.09. napján 30.000,- Ft-ról szóló munkadíj számlát állított ki bejelentő részére.

.-.-.

A fegyelmi tárgyaláson meghallgatott eljárás alá vont ügyvéd és a tanúk egyezően adták elő, hogy az eljárás alá vont ügyvéddel az eladó tartós megbízásban állt, az érintett ingatlan tárgyában, valamennyi üzlethelyiség értékesítésére vonatkozó és kapcsolódó okiratot az eljárás alá vont ügyvéd készítette.

A kialakított megbízási (okiratszerkesztési) díj szerződésenként 30.000,- Ft volt, amit a vevőnek kellett fizetni.

A tanúk a 2023.09.06-i szerződéskötéskor mindketten jelen voltak, és úgy nyilatkoztak, hogy a bejelentő a szerződéskötéskor minden szükséges információt megkapott.

A szerződéskötéskor az eljárás alá vont ügyvéd minden felmerülő kérdés tekintetében adott részletes tájékoztatást, ideértve az általa kezdeményezett széljegyek tartalmát és jogi következményét is.

A szerződéskötéskor a bejelentő tudta, hogy üzlethelyiségben vásárol tulajdoni hányadot, és azt is, hogy a kizárólagos használatába kerülő tulajdoni hányad önálló lakásingatlanra nem minősíthető át, ha erre lett volna lehetőség, ezzel a lehetőséggel a beruházó eladó a magasabb vételár elérése érdekében az értékesítést megelőzően élt volna. Mindezt a tanúk már a szerződési ajánlat időpontjában közölték a bejelentővel.

Előadták, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg azonban nem csupán a foglaló, hanem a bejelentővel előzetesen egyeztetett többletmunkák elszámolására is sor került, mindez azonban nem érintette az ügyvédi munkadíj 30.000,- Ft összegét.

A fegyelmi biztos végindítványa:

A fegyelmi biztos a végindítványában a lefolytatott bizonyítás eredményeként kizárólag abban a körben indítványozta az eljárás alá vont ügyvéd felelősségre vonását, hogy az okiratszerkesztés előtt az eljárás alá vont nem tett eleget az Üttv. szerinti okmányellenőrzési kötelezettségének és ezzel 1 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el. Pénzbírság kiszabására és az eljárási költségek megfizetésére való kötelezésre tett indítványt.

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:

Az eljárás alá vont ügyvéd végfelfelvilágításában úgy nyilatkozott, hogy az okiratszerkesztést és a tájékoztatási kötelezettségét illetően mindvégig a szakmai szabályoknak és a jogszabályoknak megfelelően járt el, azt azonban elismerte, hogy bár ezzel a kötelezettséggel tisztában van, jelen ügyben elmaradt a szerződő felek okmányainak ellenőrzése és kizárólag az azonosítási adatlapok kitöltésére került sor.

A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:

A fegyelmi biztos indítványa az alábbiak szerint alapos.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (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 köteleességét szándékosan vagy gondatlanságból megszegi.

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

Az Üttv. 32. § (3) bekezdése rögzíti, hogy 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 az ott felsorolt adatokat igényelheti.

Az Üttv. 32. § (7) bekezdése előírja, hogy 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 képviselőit eljáró személyeket.

Az Üttv. 32. § (8) bekezdés értelmében 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 kerül.

Az okiratszerkesztésről és az elektronikus ügyintézésről szóló 11/2017. (XI. 20.) MÜK szabályzat 2.3.1. pontja értelmében az ügyvédi tevékenység gyakorlója az Üttv. 32. § (3) bekezdése szerinti adatigénylést a magyar állampolgár, illetve a magyarországi lakcímmel rendelkező természetes személy vonatkozásában kezdeményezi.

A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) 73. § (1) bekezdése kimondja, hogy a Pmt-ben meghatározott ügyfél-átvilágítási kötelezettség – többek között – az ügyvédet akkor terheli, ha ingatlan tulajdonának átruházására irányuló jogügyletek előkészítésével és végrehajtásával, illetve gazdasági társaság vagy egyéb gazdálkodó szervezet alapításával, működtetésével, megszűnésével összefüggésben végez az Üttv. 2. § (1) bekezdésében meghatározott ügyvédi tevékenységet.

Az ÜESZ 12.1. pontja értelmében az ügyvédi tevékenység gyakorlója a kamarai szervek szabályzatait és határozatait tevékenysége folytatása során köteles betartani.

A fenti tényállás alapján az volt megállapítható, hogy az eljárás alá vont ügyvéd azzal a magatartásával, hogy az okiratszerkesztést megelőzően elmulasztotta a szerződő felek okmányainak ellenőrzését, megsértette az Üttv. 1. § (3) bekezdését, 32. § (3) és (7) - (8) bekezdését, az okiratszerkesztésről és az elektronikus ügyintézésről szóló 11/2017. (XI. 20.) MÜK szabályzat 2.3.1. pontját, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) 73. § (1) bekezdését, valamint ÜESZ 12.1. pontját és ezzel 1 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el.

A Fegyelmi Tanács a büntetés kiszabása során súlyosító körülményt nem észlelt, enyhítő körülményként vette figyelembe az eljárás alá vont ügyvéd kifejezetten kedvező fegyelmi előéletét, a beismerést, mindennek alapján úgy ítélte meg, hogy az Üttv. 108. § a) pontjában írt írásbeli megrovás elegendő a jövőbeli hasonló esetek elkerüléséhez.

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

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

Ugyancsak felhívja a Fegyelmi Tanács a figyelmet az Üttv. 149. § (6) bekezdésére, mely szerint: *akinek a területi kamara az ügyvédi kamarai tagságát az (1) bekezdés a) és b) pontjában szabályozott okból szünteti meg, a fizetési kötelezettségének teljesítését követően, de legkorábban a határozat véglegessé válásától számított egy év elteltével vehető fel tagként területi kamarába és vehető ügyvédi kamarai nyilvántartásba.*

A Fegyelmi Tanács határozata 2025. január 14. napján jogerős és végrehajtható.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2024. F. 225.)