

Tárgy: ügyvédi mulasztás, ügyfélazonosítás elmulasztása, jogszabályba ütköző okirat ellenjegyzése

BUDAPESTI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG FEGYELMI TANÁCSA

Ügyszám: 2025.F.124/7.

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság fegyelmi tanácsa a [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a 2025. év május hó 19. 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

4 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért

750.000 (hétszázötvenezer) Ft 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.

I n d o k o l á s :

A bejelentés és az előzetes vizsgálat:

A jelen eljárás a kormányhivatal földhivatali főosztály 2024. november 11. napján érkezett bejelentése alapján indult, amelyben a bejelentő valótlan tartalmú okirat ellenjegyzését kifogásolta.

A vezető fegyelmi biztos az előzetes vizsgálatot elrendelte, erről 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 értesítésre került.

Az eljárás alá vont ügyvéd előterjesztette mellékletekkel ellátott nyilatkozatát, melyben fegyelmi felelősségét nem vitatta.

A fegyelmi biztos az eljárás alá vont ügyvédet további iratszatolásra hívta fel, az eljárás alá vont ügyvéd a felhívás alapján előterjesztette nyilatkozatát, amelyhez minden további, rendelkezésére álló iratot csatolt, és amelyben a felelősségét ezúttal is teljeskörűen elismerte.

A fegyelmi biztos 2025. január 31. 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) az ajándékozási szerződés ellenjegyzését megelőzően elmulasztotta a megajándékozott JÜB-ölését;
- b) nem tett eleget az ügyfélátvilágítási kötelezettségének (tényleges tulajdonosi nyilatkozat, közszereplői státusz tisztázása);
- c) a földhivatali hiánypótlás keretében benyújtott okirattal összefüggésben megszegte az ellenjegyzés szabályait és
- d) az ügyfelek azonosítását sem végezte el,

megsértette az Üttv. 1. § (3) bekezdésében, 32. §-ában, valamint az Üttv. 44. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezéseket, mellyel az Üttv. 107. § a) pontjában meghatározott, 4 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el.

Indítványozta, hogy az eljárás alá vont ügyvéd által nem vitatott tényállás alapján a fegyelmi tanács az ügyet tárgyaláson kívül bírálja el és az eljárás alá vont ügyvéd felelősségének megállapítása mellett vele szemben szabjon ki 750.000 forint pénzbírság fegyelmi büntetést, valamint kötelezze őt 30.000 Ft fegyelmi eljárási költség megfizetésére.

A Fegyelmi Tanács elnöke az iratokat 2025. február 24. napján vette át, és a cselekmény, illetve az indítványozott büntetés súlyára tekintettel ezzel egyidejűleg tárgyalást tűzött ki.

A tényállás:

Az eljárás alá vont ügyvéd 2024. január 31-én kapott megbízást a megajándékozottól egy ajándékozási szerződés elkészítésére, amely során az ajándékozó a 2/16 tulajdoni hányadban tulajdonát képező [...] hrsz alatt nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan tulajdonjogát, valamint a 6/64 tulajdoni hányadban tulajdonát képező [...] hrsz. alatt nyilvántartott „kivett lakóház udvar egyéb terület” megnevezésű ingatlan tulajdonjogát ajándékozta a megajándékozott részére.

Az eljárás alá vont ügyvéd a megbízást írásban rögzítette.

Az eljárás alá vont ügyvéd az okirat szerkesztéséhez a 2024. január 31. napján lekért tulajdoni lapokat használta fel. Az ügyfeleket a személyi okmányaik alapján azonosította. Az ajándékozó vonatkozásában a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer (JÜB) igénybevitelével is ellenőrizte az adatok helyességét. A megajándékozott vonatkozásában ekkor JÜB-ölésre nem került sor, őt az eljárás alá vont ügyvéd 2023. december 5. napján azonosította a JÜB igénybevitelével.

Az eljárás alá vont ügyvéd az ajándékozási szerződést 2024. február 1. napján nyújtotta be a földhivatalhoz.

A földhivatal 2024. szeptember 6-án – közel nyolc hónappal a széljegyzést követően – küldött végzésében arra hívta fel az eljárás alá vont ügyvédet, hogy 15 napon belül okiratszerűen nyilatkozzon arról, hogy a kérelmet a teljesíthető részben (tulajdonjog bejegyzése a „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan vonatkozásában) fenntartja-e, figyelemmel arra, hogy a másik ingatlan vonatkozásában a megajándékozott tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmét el kell utasítania a földhivatalnak, mert az ajándékozó már nem rendelkezik tulajdoni hányaddal az ingatlanban.

Az eljárás alá vont ügyvéd elkészítette a szerződő felek közös nyilatkozatát, és azt e-mail útján megküldte a feleknek, kérve, hogy azt aláírva juttassák vissza részére. Az ekként visszakapott okiratot az eljárás alá vont ügyvéd ellenjegyzésével látta el és benyújtotta a földhivatalhoz.

Az ajándékozó az okirat keltét megelőzően 2 héttel elhunyt, az okiratot az ajándékozó nevében ismeretlen személy írta alá.

A fegyelmi biztos végindítványa:

A fegyelmi biztos a végindítványában a fegyelmi eljárást kezdeményező határozattal egyezően kérte a tényállás megállapítását és annak alapján 4 rb fegyelmi vétség elkövetésének megállapítását.

Rögzítette, hogy az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi előéletéből csak a 2010.-2016. között kiszabott pénzbírság fegyelmi büntetések vannak hatással a büntetés kiszabására, és változatlanul 750.000 Ft pénzbírság kiszabására, valamint az eljárási költségek viselésére történő kötelezésre tett indítványt.

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:

Az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi tárgyaláson fegyelmi felelősségét valamennyi terhére rótt cselekmény/mulasztás tekintetében elismerte. Arra hivatkozott, hogy eljárása kárt nem okozott és őt az ügy mielőbbi megoldásának célja vezette, hiszen az inkriminált közös nyilatkozat benyújtásának elmaradása esetén sem lett volna akadálya a bejegyezhető kérelem tekintetében az ingatlannyilvántartási bejegyzésnek, ez csupán gyorsította volna a bejegyzési eljárást.

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 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 képviselőiben eljáró személy azonosítását.

(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 képviselőiben 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) bekezdése értelmében *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 rendelkezésre álló iratok alapján az volt megállapítható, hogy az eljárás alá vont ügyvéd már az ajándékozási szerződés 2024. január 31-i elkészítésekor figyelmen kívül hagyta az Üttv. vonatkozó rendelkezéseit.

Nincs adat arra, hogy az ügyfélátvilágítási kötelezettségének eleget tett volna és nem fogadható el az sem, hogy a megajándékozott azonosítására a 2024. január 31-i szerződéskötéskor nem volt szükség, mert az ő azonosítására korábban, 2023. december 5. napján már sor került.

Korábbi JÜB-ölés eredménye akkor használható fel, ha az ismételt azonosításra 30 napon belül kerülne sor. Jelen esetben ezt meghaladó idő telt el, így a megajándékozott JÜB-ölése nem lett volna mellőzhető.

Kétséget kizáróan megállapítható volt továbbá, hogy az eljárás alá vont az ellenjegyzést megelőző kötelező azonosítást elmulasztotta a 2024. szeptember 19-i közös nyilatkozat ellenjegyzésekor is. Ha ezt megtette volna, akkor nyilvánvalóan kiderül, hogy az aláírás időpontjában az ajándékozó már nem él, mint ahogy kiderült volna akkor is, ha az Üttv. rendelkezéseit betartva az okirat aláírására az eljárás alá vont ügyvéd előtt került volna sor.

A földhivatali eljárás elhúzódása semmiképpen nem ad alapot arra, hogy az ellenjegyző ügyvéd a rá irányadó kötelező jogszabályi előírásokat figyelmen kívül hagyja, mint ahogy az sem mentsége az eljárás alá vont ügyvédnek, hogy a földhivatal akkor is elutasította volna a nem teljesíthető részben a kérelmet, ha semmit nem nyilatkozik.

A fentiek alapján a Fegyelmi Tanács a fegyelmi biztos indítványával egyezően azt állapította meg, hogy az eljárás alá vont 2024. január 31-én és 2024. szeptember 18-án is elmulasztotta a kötelező ügyfélazonosításokat, az eredeti megbízás felvételekor nem tett eleget az ügyfélátvilágítási kötelezettségének sem, és a földhivatali hiánypótlás keretében benyújtott okirattal összefüggésben megszegte az ellenjegyzés szabályait is, amivel **4 rb szándékos fegyelmi vétséget követett el.**

-.-

Az Üttv. 108. § szerint *A fegyelmi vétséget elkövető személlyel szemben alkalmazható büntetések - a 188. § (3) bekezdése alapján megindított előzetes vizsgálat eredményeként elrendelt fegyelmi eljárásban a fegyelmi vétséget elkövető személlyel szemben kiszabható büntetések kivételével - a következők:*

- a) írásbeli megrovás,
- b) pénzbírság,
- c) kamarai közügyektől való eltiltás,
- d) ügyvédjelölt foglalkoztatásától való eltiltás, valamint
- e) kizárás.

Az Üttv. 109. § (1) bekezdése szerint *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.*

(2) A pénzbírság összege - a 188. § (3) bekezdése alapján megindított előzetes vizsgálat eredményeként elrendelt fegyelmi eljárásban a fegyelmi vétséget elkövető személlyel szemben kiszabható büntetések kivételével -

- a) ügyvéd, kamarai jogtanácsos és európai közösségi jogász esetén egymillió forintig, terjedhet.

Súlyos kötelezettségzegésnek minősül az ellenjegyzés szabályainak megsértése. Az okirati ellenjegyzés az egyik legfőbb ügyvédi privilégium, szolgálja az okirati biztonságot és hitelességet, tanúsítja az okirat jogszerűségét.

Az eljárás alá vont ügyvéd normasértése az egyik legsúlyosabb, melynek tükröződnie kell a kiszabandó büntetés vonatkozásában is.

A joghátrány alkalmazása körében ezért a Fegyelmi Tanács súlyosító körülményként értékelte, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a magatartásával veszélyezteti az ügyvédi társadalom ezen kiváltságát, melyet ráadásul az ingatlan-nyilvántartási eljárásban eljáró hatóság észlelt. Súlyosbítja a felelősségét az, hogy nem csupán arról van szó, hogy az ügyfél nem előtte írta alá az okiratot, hanem az ügyfél már két héttel korábban elhunyt, tehát nem is az okiraton feltüntetett személy írta azt alá.

Enyhítő körülményként értékelte ugyanakkor a Fegyelmi Tanács, hogy felelősségét minden tekintetben kezdettől fogva elismerte, eljárásával kárt nem okozott, az elmúlt közel 10 évben vele szemben nem került sor jogerős fegyelmi büntetés alkalmazására.

Az ügy összes körülményének együttes mérlegelésével a Fegyelmi Tanács úgy ítélte meg, hogy az Üttv. 108. § b) pontja szerinti kiszabható pénzbírság alapulvételével a rendelkező rész szerinti összegű pénzbírság a cselekmény tárgyi súlyához igazodó olyan büntetés, amely egyaránt alkalmas a büntetés generális és speciális prevenciójára.

Miután az eljárás alá vont ügyvéd felelőssége megállapításra került, 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 ez eljárás alá vont ügyvédet az eljárással felmerült átalányköltség viselésére.

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 2025. június 13. napján jogerős és végrehajtható.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2025. F. 124.)