Tárgy: jogszabályba ütköző okirat ellenjegyzése, szerződő felek azonosításának elmulasztása, okiratszerkesztéssel kapcsolatos tájékoztatás elmulasztása, vizsgálati és fegyelmi ügyben iratcsatolás elmulasztása, ügyvédi mulasztás, megbízás írásba foglalásának elmulasztása

Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa

Ügyszám: **2025.F.143/6.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa **[…]** budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a **2025. szeptember 8. 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 szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért

5 0 0 . 0 0 0 F t p é n z b í r s á g

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 bankszámlájára.

I n d o k o l á s

A bejelentés és az előzetes vizsgálat:
Jelen eljárás a bejelentő 2024.08.07. napján érkezett bejelentése alapján indult, melyben az eljárás alá vont ügyvéd okiratszerkesztését kifogásolta. A bejelentésben előadta, hogy az eljárás alá vont ügyvéd által készített és ellenjegyzett ingatlan adásvételi szerződés „nem felel meg a törvényeknek”, nem szakszerű, és nem a valós szerződéses akaratot tartalmazza, az eljárás alá vont ügyvéd nem végezte el az ügyfélátvilágítást.

A vezető fegyelmi biztos 2024.08.21. napján az előzetes vizsgálatot elrendelte és erről tájékoztatta az eljárás alá vont ügyvédet, felhívta a figyelmét arra is, hogy a vizsgálat lefolytatásához szükséges releváns iratokat (különösen megbízási szerződés, letéti szerződés, hatósági és bírósági határozatok stb.) 1 példányban elektronikusan 8 napon belül köteles, az ügyre vonatkozó észrevételeit pedig jogosult a kamarának megküldeni.

Az eljárás alá vont ügyvéd igazoló nyilatkozatot nem terjesztett elő, iratait nem csatolta.

Ezt követően a fegyelmi biztos fegyelmi eljárást kezdeményezett az eljárás alá vont ügyvéddel szemben, határozatában utalt arra, hogy fennáll a gyanúja annak, hogy az eljárás alá vont az ügyvédi tevékenység ellátása során több szakmai szabályt is megsértett, így alapos a gyanú arra, hogy megvalósította az okirati ellenjegyzés szabályainak megsértése, jogszabályba ütköző jogügyletben közreműködés, megbízási szerződés készítésének elmulasztása, ügyfélazonosítási kötelezettség, kioktatási és tájékoztatási kötelezettség, iratcsatolási kötelezettség elmulasztása fegyelmi vétségeket. A fegyelmi biztos álláspontja szerint az általa felrótt magatartások az ügyvédségbe és az ügyvédi tevékenységbe vetett közbizalom megingtatására, illetve az ügyvédi hivatás méltóságának megsértésére kirívóan alkalmasak, álláspontja szerint alapos a gyanú arra, hogy eljárás alá vont mindezen magatartásával megsértette az Üttv. 1. § (3) és (5), 28. § (3), 29. § (1), 32. § (1)-(4), 43. § (1)-(2) bekezdéseiben, 44. § (1) bekezdés a) és c) pontjában, illetve az ÜESZ 2.4., 5.12., 5.14., 12.1., 12.3., 13.10. pontjaiban, továbbá a Pmt. 73. § (1) és (7) bekezdéseiben foglalt rendelkezéseket, mellyel az Üttv. 107. § a) pontjában meghatározott 6 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el.

A Fegyelmi Tanács az ügyben két tárgyalást tartott. Az első tárgyaláson az eljárás alá vont ügyvéd meghallgatásra került. A fegyelmi tárgyaláson az eljárás alá vont ügyvéd felelősségét elismerte annyiban, hogy az ügyre vonatkozóan megbízási szerződés nem készült, valamint az ellenjegyzésre vonatkozó szabályokat nem tartotta be pontosan.

Az eljárás alá vont utalt továbbá arra, hogy mivel az okiratot nem ő szerkesztette, így az okirat jogszerűségét illetően álláspontja szerint a felelőssége nem állapítható meg. Elismerte továbbá iratcsatolási kötelezettségének elmulasztását is.

Az eljárás alá vont ügyvéd előadta, hogy V.P-vel egy ügyfele megbízása kapcsán került kapcsolatba. Ekkor szerzett tudomást arról, hogy V.P. előleget szedett be sok embertől és azt ígérte, hogy a végrehajtási eljárás során megpróbál megállapodni a végrehajtás alatt lévő lakások tulajdonosaival. A jelen fegyelmi eljárással érintett ügylet során az iratokat átnézte, és megállapította, hogy bejelentő úgy adott át több 10.000.000,- Ft-ot, hogy nem volt semmilyen szerződése V.P-vel, így nem tudta volna jogait érvényesíteni. Utalt arra, hogy bár 1,5 évet dolgozott benne, de nem látja át az adott ügyletet teljesen. Előadta, hogy a bejelentő az E. Ingatlanforgalmazó Zrt. részére nem adott át pénzt. Azért volt szükség a szerződés ellenjegyzésére, hogy látható legyen az, hogy a bejelentő milyen összegeket adott át V.P-nek. Arra is hivatkozott, hogy V.P. az E. Ingatlanforgalmazó Zrt. nevében vett át pénzt megbízás nélkül. Elmondta, hogy nem kért le cégkivonatot, de tudta, hogy V.P. a cég képviselője. Elmondta, hogy a megbízott céget ő alapította, ekkor az alapítót és az ügyvezetőt is JÜB-ölte, igaz ez nem 30 napon belül történt, ugyanakkor a bejelentő személyi iratait lefotózta – mivel az aláírás nem az eljárás alá vont irodájában történt, így lemásolni nem, csak lefotózni tudta az iratokat – mindazt kinyomtatott formában a fegyelmi tárgyaláson át is adta.

Az eljárás alá vont elmondása szerint a bejelentőt nagyon részletesen tájékoztatta az ellenjegyzés alkalmával. Elmagyarázta, hogy a bejelentő korábban olyan szerződéseket írt alá, és olyan pénzeket adott át, amiknél nincs biztosítva, hogy az ingatlanban tulajdonjogot szerezhet. Tudomása szerint az adott társaságok a végrehajtási árverési hirdetményekből megkeresték az ingatlanok tulajdonosait, megállapodtak, hogy tehermentesítik az ingatlant, ezt vételárnak tudják be és így megszerzik a tulajdonjogot.

Az eljárás alá vont utalt arra is, hogy megismerte a megbízási szerződés tartalmát, majd azt ellenjegyezte. Tisztában volt vele, hogy vannak benne ellentmondások, de ezekre felhívta a bejelentő figyelmét, és arra, hogy ezek jelentős kockázattal járnak. Az volt a célja, hogy legalább valamilyen okirata legyen a bejelentőnek.

A Fegyelmi Tanács újabb tárgyalást tartott, melyen az eljárás alá vont ügyvéd előadta, hogy mivel az általa ellenjegyzett okirat ingatlan-nyilvántartásba, illetve egyéb nyilvántartásba történő bejegyzésre nem alkalmas okirat, így álláspontja szerint JÜB-ölnie nem kellett, csak azonosítania kellett a feleket, ami meg is történt, illetve mivel az egyik fél jogi személy volt, így azt kellett tudnia, hogy az ott jelenlévő személy a cég törvényes képviselője-e és, hogy ő az egyetlen törvényes képviselő-e. Megállapította, hogy V.P. volt a cég törvényes képviselője, tehát ő jogszerűen írta alá az okiratot, és az ő igazolványait ellenőrizte, de nem másolta le, más ügyletből őt ismerte már régebbről. Előadta, hogy tisztában van azzal, hogy nem jelent az ellenjegyzés tartalmi elemeivel kapcsolatban mentességet az, hogy nem ő szerkesztette az okiratot, hiszen ő volt az, aki ellenjegyezte azt.

Elmondása szerint a megállapodás arra szolgált, hogy a korábban átadott pénzek összegszerűen rögzítve legyenek, és hogy a megkötött megállapodásokat egy okiratba lehessen foglalni és legyen bejelentőnek egy olyan okirata, amit a H. Ingatlanforgalmazó Kft. képviselője írt alá.

A fegyelmi biztos végindítványa:
A fegyelmi biztos végindítványában a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban foglaltakat fenntartotta. Rögzítette, hogy gyakorlatilag a kioktatás és a tájékoztatási kötelezettség elmulasztását leszámítva teljes a beismerés, legalábbis ténybelileg biztosan. Az ellenjegyzésre vonatkozó szabályok megsértésében egyértelműen beismert az eljárás alá vont ügyvéd, és azt sem vitatta, hogy megbízási szerződést sem készített. Az ügyfél-azonosítási kötelezettség tekintetében az volt a védekezése, hogy a fényképek elkészítésével teljesítette ezt a kötelezettségét, ami nyilvánvalóan nonszensz. V.P. igazolványairól nem készült másolat sem, és a másolat amúgy sem elegendő önmagában, hanem a lekérdezéseket is foganatosítania kellett volna. A tájékoztatási kötelezettség tekintetében az eljárás alá vont ügyvéd arra hivatkozott, hogy a megbízóját nagyon részletesen tájékoztatta, a megbízott pedig teljes mértékben képben volt, így őt külön tájékoztatnia nem is kellett, ugyanakkor a fegyelmi biztos szerint ennek ellentmond egyrészt a bejelentés, másrészt az eljárás alá vont ügyvéd saját nyilatkozata is,

hiszen nem látta át saját maga sem az ügyletet és csak az lebegett a szeme előtt, hogy legyen egy ügyvéd által ellenjegyzett dokumentum arról, hogy V.P. milyen pénzeket vett át, és legyen egy tartozás elismerő nyilatkozat tőle, hogy legyen igazolva az, hogy ezek a pénzösszeg átadásra kerültek, és, hogy ez milyen jogcímen történt. A fegyelmi biztos álláspontja szerint ez utóbbit maga az okirat cáfolja, hiszen még a fegyelmi eljárás során sem derült ki egyértelműen a pontos pénzösszegek átadásának a jogcíme, és maga az összeg sem, át lettek emelve egy ismeretlen személy által készített szerződés rendelkezései. Utalt továbbá arra, hogy több kérdésre önellentmondó nyilatkozatot tett az eljárás alá vont ügyvéd azzal kapcsolatban, hogy miről is lettek tájékoztatva a felek és nem tudta megjelölni, hogy melyiket, miről és hogyan tájékoztatta, ezen kötelezettség teljesítése is kétséget kizáróan elmaradt. Az iratcsatolási kötelezettség nem teljesítése sem vitás, hiszen válasz nélkül, illetve iratcsatolás nélkül maradt az előzetes vizsgálati eljárásban adott felhívás.

A fegyelmi biztos szerint ezek tényszerűen, igazoltan megvalósított fegyelmi vétségek az eljárás alá vont ügyvéd részéről, ráadásul kirívóan súlyosak, jelentős negligenciát lehetett az eljárás alá vont ügyvéd részéről tapasztalni, az általa előadott érvek pedig nem fedik a valóságot. Enyhítő körülményként kérte értékelni a részbeni beismerést és az időmúlást, súlyosító körülményként pedig azt, hogy az eljárás alá vont ügyvéddel szemben már volt folyamatban fegyelmi eljárás, továbbá a jelen esetben megállapítható többszörös halmazatot és a cselekmény kirívóan súlyos voltát. Mindezek alapján a törvényi maximum körüli pénzbírság kiszabására tett indítványt a fokozatosság elvét is figyelembe véve a cselekmények tárgyi súlya és a halmazat miatt. Továbbá kérte az eljárás alá vont ügyvéd eljárási költségben való marasztalását is.

Eljárás alá vont végfelszólalásában kérte az ügy méltányos elbírálását.

A tényállás:
Az eljárás alá vont ügyvéd ellenjegyezte a bejelentő, mint megbízó és a H. Ingatlanforgalmazó Kft., mint megbízott között 2024.04.19. napján létrejött megbízási szerződést (a továbbiakban: Szerződés).

A Szerződés szerint „Megbízott olyan nyilvános adatbázisból származó ingatlan portfólióval rendelkezik, mely a hatályos „Bírósági végrehajtásról” szóló 1994. évi LIII. törvény értelmében közvetlenül az Adóssal (Ingatlan tulajdonos) adóssal a végrehajtást kérőkkel (Ingatlant a követelés fedezetéül tulajdoni lapon bejegyzett hitelezők) és a végrehajtóval történő sikeres egyeztetés után végrehajtási eljáráson kívüli megegyezés lebonyolításával”. A hivatkozott szerződési tartalom azon túl, hogy nyelvtanilag nem helyes, megtévesztő, valamint ellentétes a jogszabályokkal és a szerződés további rendelkezéseivel.

A Szerződés rögzíti, hogy Megbízott kapcsolatot létesít bankokkal, pénzintézetekkel, pénzügyi közvetítőkkel, követeléskezelő társaságokkal és közvetítői, illetve pénzügyi szolgáltatói tevékenységet végez, amely során árverés alatt álló, vagy arra kerülő ingatlanokat, ingatlannal fedezett hitelügyleteket és követeléseket tartalmazó, folyamatosan változó listákat kezel. Ezzel összefüggésben az eljárás alá vont ügyvéd nem tisztázta, hogy megbízott a tárgyban végez-e, ha igen, milyen pénzügyi szolgáltatói tevékenységet, és minderre a részéről szabályszerűen kerül-e sor.

A Szerződés szerint a megbízó a megbízott által ajánlott, megküldött eltérő típusú ingatlanok közül döntése szerint választ. „A kezelt követelések és ingatlanok tehát valamilyen előzetes hitelügylethez kapcsolódnak, amelyek adósai nem teljesítették az alapul fekvő ügyletet, ezért a hitelező érvényesítette/érvényesíteni kívánja az alapügylet biztosítékát, vagy a követelés értékesítésével a biztosíték érvényesítésének a jogát át kívánja ruházni. Tekintettel erre a megszerezhető követelések/ingatlanok alapvetően a piaci ár alatt kerülnek meghirdetésre. Egyes esetekben annak érdekében, hogy az eredeti hitelező minél előbb likvid eszközökhöz jusson, nem maga kezdi meg a végrehajtást, hanem a követelést próbálja meg értékesíteni a lehető leggyorsabb módon.” A Szerződés tartalmazza továbbá, hogy a megbízási szerződésben a megbízott által fentiek szerint kínált lehetőség kizárólag pénzügyi termék, azon belül egy befektetési forma, azaz nem ingatlan-közvetítés, nem ingatlan értékesítés és nem ezekkel összefüggő tevékenység.

Mindezekhez képest a bejelentő, mint megbízó azzal bízta meg megbízottat, hogy egy végrehajtási eljárásokkal érintett ingatlan esetében a Vht. által kínált lehetőségek alapján a végrehajtásokat sikeresen zárja le úgy, hogy a végrehajtással érintett ingatlan a vételi szándéknyilatkozatot tevő, és megfelelő tőkével rendelkező Megbízó tulajdonába kerülhessen per-, teher- és igénymentesen, lakatlan állapotban. Megbízott vállalja, hogy a megbízó által a szerződés mellékletét képező adatlapon feltüntetett végrehajtói ügyszámokhoz tartozó ingatlan/ingatlanok tehermentesítéséhez szükséges eljárást megkezdi a Vht. 157. §-a alapján.

A megbízás díjköteles, megbízottat a megbízótól megbízási díj illeti meg, melyet Megbízó a sikeres ügyletre vonatkohóan fizet meg megbízott részére, melyet az ingatlannak a megbízási szerződés mellékletében rögzített bekerülési összege (továbbiakban befektetett összeg) tartalmaz. A megjelölt befektetett összegnek a Szerződés 3.II. pontjában meghatározott részét, mint megbízási díjat a Megbízó a megbízási szerződés aláírásával egyidejűleg – választása szerint – készpénzben vagy átutalással teljesíti. A teljesített összeg a megszerezni kívánt ingatlan befektetett összegébe beszámítódik és a vételi szándéknyilatkozat elfogadása után a felek kölcsönösen vételárelőleg jogcímként elismerik. A teljesített összeg a megbízási szerződés aláírását megelőzően a felek által történt jóváhagyást követően, illetve a szerződés aláírását megelőzően 16.800.000,- Ft „vételár” előleg került megfizetésre, a megbízási szerződés aláírásakor 3.200.000,- Ft került megfizetésre „eladó” számlájára készpénzben vagy átutalással. A végleges adásvételi szerződést követően kerül megfizetésre a fennmaradó 2.000.000,- Ft.

A bejelentő nyilatkozata szerint további 2.000.000,- Ft összeget a szerződéskötés időpontjában, vagyis összesen 22.000.000,-Ft összeget átadott a megbízott részére, amire a Szerződés 1. számú mellékletét képező adatlap is tartalmaz utalást, ugyanakkor a Szerződés csak 20.000.000,- Ft bejelentő, mint megbízó általi megfizetését rögzíti.

A bejelentő korábban V.P. közreműködésével kötött megbízási szerződéseket a Szerződéssel lényegében azonos tartalommal, azonban azokban a szerződéses megbízott fél az E. Ingatlanforgalmazó Zrt. volt. 2024.02.21. napján bejelentő már a jelen ügyben vizsgált Szerződés szerinti megbízottal kötött megbízási szerződést a korábbival azonos tartalommal, azonban ez a szerződés úgy fogalmaz, mintha a korábbi megállapodás szerint a Zrt. részére kifizetett összeget a Kft. részére fizette volna meg.

Mindezen előzményeket követően az eljárás alá vont ügyvéd ellenjegyezte a lényegében ugyancsak azonos tartalmú, 2024.04.19. napján kelt megbízási szerződést (a Szerződést). Az eljárás alá vont ügyvéd által ellenjegyzett Szerződést nem az eljárás alá vont ügyvéd készítette, azt csak felületesen, a helyszínen olvasta el.

Az eljárás alá vont ügyvéd a Szerződést ellenjegyezte, azonban az ahhoz kapcsolódó és annak elválaszthatatlan mellékletét képező adatlap ellenjegyzésére nem került sor. A Szerződésben egyebekben kizárólag annyi szerepel, hogy „Ellenjegyzem”, azonban az ellenjegyzés helye és ideje, az ellenjegyző ügyvéd neve és KASZ száma nem került rögzítésre. A Szerződés nem rögzíti a megbízott gazdasági társaság képviseletében eljáró személyt sem. Az eljárás alá vont ügyvéd az okirat ellenjegyzése előtt nem szerezte be a szerződő gazdasági társaság friss és hatályos cégkivonatát, az okirat ellenjegyzését megelőzően nem végezte el a jogszabályoknak megfelelően a gazdasági társaság képviseletében eljáró vezető tisztségviselő azonosítását. Az aláírók okmányairól másolatot nem készített, kizárólag a bejelentő, mint megbízó okmányait fotózta le. Az eljárás alá vont ügyvéd ügyvédi megbízási szerződést nem készített, és eljárás alá vont ügyvéd nem oktatta ki, nem tájékoztatta megfelelően a feleket a Szerződés jogi következményeiről és kockázatairól, a végrehajtási eljárás, mint közhatalmi eljárás rendjéről.

Miután a megbízott nevében tárgyaló V.P. együttműködő magatartást nem tanúsított, bejelentő felmondta a Szerződést és elszámolást kért. Felmondását megküldte mind a Zrt. mind a Kft. részére. Előbbi képviseletében eljárva G.F. vezető tisztségviselő azzal kereste meg a bejelentő jogi képviseletét ellátó ügyvédet, hogy nem érti a felmondást, ugyanis a cége semmiféle megállapodást nem kötött bejelentővel az adott ingatlanra.
Az eljárás alá vont ügyvéd az ügy iratait nem csatolta, a kamara vezető fegyelmi biztosának kioktatást is tartalmazó felhívására sem.

A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:
A Fegyelmi biztos indítványa döntő részben megalapozott.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint a rendelkezésre álló bizonyítékok, így elsődlegesen a rendelkezésre álló okiratok, bejelentő írásbeli nyilatkozata, továbbá az eljárás alá vont ügyvéd – részben a fegyelmi felelősségét is elismerő és egyebekben is tényfeltáró – nyilatkozatai alapján kétséget kizáróan megállapíthatóak voltak.
Az eljárás alá vont ügyvéd már az első tárgyaláson elismerte a fegyelmi felelősségét azzal összefüggésben, hogy ügyvédi megbízási szerződés nem készült, valamint, hogy az iratcsatolási kötelezettségének sem tett eleget. Emellett utalt arra is, hogy az ellenjegyzésre vonatkozó szabályokat sem tartotta be pontosan. Az eljárás alá vont fenti nyilatkozatait a rendelkezésre álló további adatok is egyértelműen alátámasztották: tény, hogy ügyvédi megbízási szerződés nem áll rendelkezésre, mint ahogy az is, hogy megfelelő felhívása ellenére az eljárás alá vont részéről az iratcsatolási kötelezettség teljesítése is elmaradt, valamint a rendelkezésre álló okirati bizonyíték, a Szerződés alapján látható az is, hogy eljárás alá vont ellenjegyzésénél mindaz csak az „Ellenjegyzem" megjelölést tartalmazza, ugyanakkor az ellenjegyzés helye és ideje, az ellenjegyző ügyvéd neve és KASZ száma nem került az okiratban rögzítésre.

A rendelkezésre álló adatok – köztük eljárás alá vont tényfeltáró nyilatkozata – alapján teljesen egyértelműen megállapítható továbbá, hogy a Szerződést nem eljárás alá vont szerkesztette és mindaz nem is ügyvédi irodája, vagy esetleg helyettese, ügyvédi tevékenység általa alkalmazott gyakorlója által jött létre, eljárás alá vont saját nyilatkozata szerint is mindazt nem ő szerkesztette, további kérdésre pedig elmondta azt is, hogy azt sem érti, hogyan került rá géppel az, hogy „Ellenjegyzem", lehetséges, hogy V.P. ezt már így készítette elő.

Bár elsőként az eljárás alá vont ügyvéd álláspontja az volt, hogy mivel a Szerződést nem ő szerkesztette, így nem „érzi", hogy abban az okirat jogszerűségét illetően felelőssége lenne, később már elismerte azt is, hogy tisztában van azzal, hogy nem jelent az ellenjegyzés tartalmi elemeivel kapcsolatban mentességet az, hogy nem ő szerkesztette az okiratot, mivel ő volt az, aki mindazt ellenjegyezte.

A rendelkezésre álló okirati bizonyítékok, így különösen a Szerződés alapján egyértelműen megállapítható az is, hogy mindaz egymásnak ellentmondó és nem is egyértelmű feltételeket tartalmaz, így többek között a Szerződés alapján nincs megfelelő válasz arra, hogy a megbízó miért fizetett meg és pontosan kinek 16.800.000,- Ft „vételárelőleget", a további 3.200.000,- Ft milyen jogcím alapján kerül megfizetésre „Eladó számlájára", pontosan kicsoda az eladó. Nem egyértelmű továbbá, hogy bejelentőnek, mint megbízónak pontosan mekkora összegű megbízási díjat kell fizetnie, valamint például az sem, hogy mindaz, melyet a „sikeres ügyletre vonatkozóan" kell megbízónak megfizetnie, mikor lesz esedékes. A Szerződés rendelkezései az irányadó jogszabályoknak, így különösen a Vht. rendelkezéseinek sem felel meg, emellett a Szerződésnek már a ténybeli rendelkezései tekintetében sincs összhang: a Szerződés bejelentő, mint megbízó 20 Millió forint összegű teljesítését rögzíti azzal, hogy a „végleges adásvételi szerződést követően kerül megfizetésre a fennmaradó 2.000.000,- Ft (ismételten jogcím megjelölése nélkül), míg a Szerződéshez 1. számú mellékletként csatolt adatlap már 22 Millió forint megfizetésére vonatkozó feljegyzést tartalmaz, alatta külön aláírásokkal. Az eljárás alá vont a Szerződés 1. számú mellékletét képező adatlapot ellenjegyzésével nem látta el, mint ahogy a Szerződés ellenjegyzését úgy végezte el a pusztán „Ellenjegyzem" megjelölés mellett, hogy a Szerződésben követlenül az ellenjegyzés felett található, felek aláírásánál a megbízott társaság törvényes képviselőjének személye sem került feltüntetésre. Nem került továbbá tisztázásra az sem, hogy megbízott a tárgyban végez-e, ha igen, milyen pénzügyi szolgáltatói tevékenységet, és minderre szabályszerűen kerül-e sor a részéről.

Az előzőek alapján kétséget kizáróan megállapítható az is, hogy eljárás alá vont ügyvéd nem volt abban a helyzetben sem, hogy a Szerződést kötő feleknek, így bejelentőnek, mint megbízónak megfelelő, a létrehozni kívánt jogügylet közvetlen jogkövetkezményeire is kiterjedő, kellően részletes tájékoztatási és kioktatás kötelezettségének eleget tudjon tenni. Megjegyzi a Fegyelmi Tanács, hogy eljárás alá vont maga is elismerte, hogy nem látja át az ügyletet annak ellenére, hogy dolgozott benne 1,5 évig.

Végül a rendelkezésre álló adatok, így különösen az eljárás alá vont ügyvéd e körben is tényfeltáró nyilatkozata, valamint a bejelentő, mint megbízó személyes iratairól általa készített, a tárgyaláson csatolásra került fényképfelvétele alapján egyértelműen megállapítható volt az is, hogy az eljárás alá vont kizárólag mindezen tevékenységet végezte el az azonosítással és ügyfélátvilágítással összefüggésben.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 107. § a) pontja értelmében 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 szerint az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolni.

Az Üttv. 1. § (5) bekezdése szerint az ügyvédi tevékenység gyakorlása nem irányulhat jogszabály megkerülésére, jogszabályba ütköző célra, vagy ilyen jogügyletben való közreműködésre.

Az Üttv. 28. § (3) bekezdése értelmében a felek eltérő rendelkezése hiányában a megbízási szerződés alapján a megbízott jogosult és kötelezett minden olyan cselekmény elvégzésére, amely a rábízott ügy szabályszerű ellátásával jár, továbbá a megbízót megillető pénznek vagy dolognak és az eljárási költségeknek az átvételére is.

Az Üttv. 29. § (1) bekezdése szerint a megbízási szerződést írásba kell foglalni, kivéve, ha az csak jogi tanácsadásra irányul.

Az Üttv. 32. § (1)-(2) bekezdése a következőképpen rendelkezik:
(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 képviseletében eljáró személy azonosítását.
(2) Az ügyvéd azt a természetes személyt, akit nem ismer, vagy akinek a személyazonosságát illetően kétsége merül fel, személyazonosításra alkalmas okmánya megtekintésével, vagy a Dáptv. alapján a Kormány által kötelezően biztosított elektronikus azonosítási szolgáltatás igénybevétele, vagy - ha az ügyvéd rendelkezik az ehhez szükséges feltételekkel - a belső piacon történő elektronikus tranzakciókhoz kapcsolódó elektronikus azonosításról és bizalmi szolgáltatásokról, valamint az 1999/93/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2014. július 23-i 910/2014/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 24. cikk (1) bekezdés a), b) vagy d) pontja szerinti ellenőrzés útján azonosítja.
Az Üttv. 32. § (3) bekezdése rögzíti azokat az adatokat, melyeket az ügyvéd a természetes személy adatainak a nyilvántartott adatokkal való egyezőségének és az általa bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében a személyiadat- és lakcímnyilvántartásból, a járművezetőiengedély-nyilvántartásból, az útiokmány-nyilvántartásból és a központi idegenrendészeti nyilvántartásból elektronikus úton igényelhet, míg az Üttv. 32. § (4) bekezdése szerint a jogi személyt vagy más szervezetet az ügyvéd a jogi személyt vagy más szervezetet nyilvántartó hatóság nyilvántartása vagy az abból származó kivonat alapján azonosítja.

Az Üttv. 43. § (1) bekezdése értelmében az ügyvéd és a kamarai jogtanácsos (ezen alcím alkalmazásában a továbbiakban együtt: ügyvéd) az általa szerkesztett, továbbá ügyvédi irodája, helyettese, vagy az ügyvédi tevékenység általa alkalmazott gyakorlója, valamint a kamarai jogtanácsos ügyfelének a kamarai szabályzatban meghatározott követelményeknek megfelelő munkavállalója által szerkesztett és az ügyvéd által szakmailag jóváhagyott okiratot ellenjegyezheti.

Az Üttv. 43. § (2) bekezdése alapján az ellenjegyzett okiratot – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – több oldalból álló okirat esetén folyamatos oldalszámozással kell ellátni, papíralapú okirat vagy papír alapú okirati példány esetén annak minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjegyével kell ellátnia, a feleknek alá kell írniuk, az ellenjegyző ügyvédnek a neve, a kamarai azonosító száma, az ellenjegyzés ténye, továbbá az ellenjegyzés helye és időpontja feltüntetése mellett alá kell írnia.

Az Üttv. 44. § (1) bekezdés a)-c) pontjaiban írtak alapján az ellenjegyzéssel az ügyvéd tanúsítja, hogy az okirat a jogszabályoknak megfelel, a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak, és az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselőik azonosítását elvégezte.

A Pmt. 73. § (1) bekezdése szerint 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:
…
b) ingatlan tulajdonának átruházása,

A Pmt. 7. § az ügyfél-átvilágítási intézkedéseket többek között a következők szerint határozza meg:
(1) A szolgáltató köteles a 6. § (1) bekezdés a) és e)-h) pontjában meghatározott esetben az ügyfelet, annak a szolgáltatónál eljáró meghatalmazottját, rendelkezésre jogosultját, továbbá képviselőjét azonosítani és személyazonosságának igazoló ellenőrzését elvégezni.

A Pmt. 7. § (2) bekezdése tartalmazza az azonosítás során rögzítendő adatok körét, míg a Pmt. 7. § (3) bekezdése egyértelműen előírja azt is, hogy:
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,
…
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,

A Pmt. 7. § (5) bekezdése értelmében 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.

A Pmt. 7. § (8) bekezdése kimondja, hogy 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 hátoldala kivételével másolatot készít, vagy
b) a (2) bekezdésben meghatározott adatok vonatkozásában a (3) bekezdés alapján elvégzett közhiteles nyilvántartásból történő adatlekérdezés eredményét rögzíti és nyilvántartja.

Az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat (ÜESZ) 2.4. pontja szerint az ügyvédi tevékenység gyakorlója nem tanúsíthat olyan magatartást, mely ellentétes az ügyfél jogos érdekével.

Az ÜESZ 5.12. pont b)-c) alpontja szerint a megbízott köteles az ügyfél által előadott tényállás keretei között - az ügyfél kifejezett eltérő rendelkezése hiányában -
b) a létrehozni kívánt jogügylet, megtenni kívánt jognyilatkozat várható közvetlen jogkövetkezményeire, valamint
c) a jogügylet létrehozásával, jognyilatkozat megtételével kapcsolatban szükségessé váló közhatalmi eljárásokra vonatkozó tájékoztatással ellátni az ügyfelet. A tájékoztatási kötelezettség nem terjed ki az ügyfél által közölt tényállástól eltérő forgatókönyvek kidolgozására, valamint jogi értékelésére.

Az ÜESZ 5.14. pontja értelmében nem tesz eleget kioktatási kötelezettségének a megbízott, ha az általa szerkesztett szerződésben vagy más jognyilatkozatban mindössze formálisan arra utal, hogy a kioktatást a felek tudomásul vették. A részletes tájékoztatás abban az esetben maradhat el,
a) ha a konkrét ügy tényállásától függően, a megbízás kifejezetten és félreérthetetlenül nem vonatkozik a tájékoztatási kötelezettséggel érintett jogi tanácsadásra,
b) ha a megbízó a tájékoztatási kötelezettséggel érintett kérdés vonatkozásában más szakértőt vett igénybe vagy maga rendelkezik a kérdés megítéléséhez szükséges szakértelemmel, így különösen, ha erre tekintettel kifejezett nyilatkozatával lemond a tájékoztatásról, vagy
c) annyiban, amennyiben a tájékoztatás egyszerű és széles körben közismert információra vonatkozik.

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

Az ÜESZ 12.3. pontja szerint az ügyvédi tevékenység gyakorlója - függetlenül attól, hogy tesz-e nyilatkozatot - az ügyvédi kamara és szervei részére az ellene indult panasz-, illetve fegyelmi ügyben felhívásra az üggyel összefüggő iratokat - kamarai jogtanácsos, illetve jogi előadó esetében azon iratokat, amelyek felett rendelkezni jogosult - köteles becsatolni.

Az ÜESZ 13.10. pontja szerint az ügyvédi tevékenység gyakorlója a tájékoztatás, a megbízás teljesítésének elmulasztásával, a személyes kapcsolattartás mellőzésével vagy más magatartásával nem veszélyeztetheti az ügyfélnek az ügyvédségbe és az ügyvédi tevékenységbe vetett általános bizalmát.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd azzal a magatartásával, hogy
i/ írásbeli ügyvédi megbízási szerződést nem készített, az Üttv. 29. § (1) bekezdését,
ii/ a Szerződést úgy látta el ellenjegyzésével, hogy mindazt nem ő szerkesztette, továbbá mindaz csak az „Ellenjegyzem” megjelölést tartalmazza, ugyanakkor az ellenjegyzés helyét és idejét, az ellenjegyző ügyvéd nevét és KASZ számát nem, az Üttv. 1. § (3) bekezdését és 43. § (1)-(2) bekezdéseit,
iii/ az adott okiratot úgy látta el ellenjegyzésével, hogy mindaz a jogszabályoknak nem felel meg, nem győződött meg megfelelően a szerződő felek akaratáról sem, és az okiratban megjelölt felek azonosítását sem végezte el, az Üttv. 1. § (3) és (5) bekezdéseit, 44. § (1) bekezdését,
iv/ az azonosítás elmulasztásával az Üttv. 1. § (3) bekezdésének, 32. § (1)-(3) bekezdésének, (4) bekezdésének, a Pmt. 7. § (1) bekezdésének, (2) bekezdés a) aa) alpontjának, b) ba) alpontjának, (8) bekezdésének rendelkezéseit,
v/ a létrehozni kívánt jogügylet, megtenni kívánt jognyilatkozatok várható közvetlen jogkövetkezményeire, a jogügylet létrehozásával, jognyilatkozatok megtételével kapcsolatban szükségessé váló közhatalmi eljárásokra, így különösen a végrehajtási eljárás szabályaira, a kérdéses jogügylet jogi kockázataira vonatkozó tájékoztatásokkal nem látta el az ügyfelet, az Üttv.1. § (3) bekezdését, 28. § (3) bekezdését, az ÜESZ 12.1., 5.12. b)-c), 5.14., 13.10. pontjait,
vi/ az ellene indult fegyelmi ügyben felhívásra az üggyel összefüggő iratait nem csatolta be az ÜESZ 12.3. pontjának rendelkezését sértette meg.

A Fegyelmi Tanács jelen határozatával kénytelen volt tehát megállapítani, hogy az eljárás alá vont ügyvéd magatartásával – megvalósítva az Üttv. 107. § a) pontjában foglaltakat – az előzőekben részletezettek szerint megszegte az Üttv. 1. § (3) és (5) bekezdését, 28. § (1) bekezdését, 29. § (1) bekezdését, az Üttv. 32. § (1)-(4) bekezdéseiben, 43. § (1)-(2) bekezdéseiben, 44. § (1) bekezdés a)-c) pontjaiban, valamint a Pmt. 73. § (1) bekezdésében és 7. § (2), (5), (8) bekezdéseiben, továbbá az ÜESZ 2.4., 5.12., 5.14., 12.1., 12.3., 13.10 pontjaiban foglalt rendelkezéseket, és mindezzel – tekintettel arra, hogy mindezen szabályszegéseket eljárás alá vont ügyvéd tudata is átfogta – szándékos fegyelmi vétséget követett el.

A Fegyelmi Tanács a jogi minősítés körében végül utal arra, hogy a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI. 26.) MÜK Szabályzat (FESZ) 27.5.c) pontjának 2025.07.01-étől hatályos rendelkezése értelmében az eljárást befejező határozat rendelkező részében már nem kerül feltüntetésre – fegyelmi felelősség alapjául szolgáló kötelezettségszegés megállapítása esetén – az elkövetett fegyelmi vétségek rendbelisége, így annak a határozat rendelkező részében történő rögzítését a Fegyelmi Tanács mellőzte. Ugyanakkor a Fegyelmi Tanács rámutat arra, hogy a fenti i/-vi/ bekezdésben (összesen 6 bekezdésben) összefoglalt szabályszegések egyértelműen meghatározhatóak, egymástól jól elhatárolhatóak voltak, melyeket az eljárás alá vont tudata is átfogott, így önmagukban, önállóan is szándékos fegyelmi vétség megállapítására lettek volna alkalmasak abban az esetben is, ha a további 5 bekezdésben hivatkozott normaszegést eljárás alá vont nem követte volna el.

A Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvéddel szemben az Üttv. 108. § b) pontjában írt pénzbírság fegyelmi büntetést alkalmazott, annak összegét a középmérték közelében, 500.000,- Ft összegben határozta meg.

A büntetési nem meghatározásánál a Fegyelmi Tanács értékelte az elkövetett fegyelmi vétség tárgyi súlyát, ezzel összefüggésben a Fegyelmi Tanács rámutat arra, hogy eljárás alá vont magatartása kifejezetten jelentősebb tárgyi súlyú fegyelmi vétségként volt értékelhető, amely az ügyvédi hivatás méltóságának megsértésére kirívóan alkalmas. A Fegyelmi Tanács súlyosító körülményként értékelte a számos, önállóan is szándékos fegyelmi vétséget megvalósító szabályszegést.

A Fegyelmi Tanács enyhítő körülményként értékelte ugyanakkor az eljárás alá vont ügyvéd nagyobb részben a fegyelmi felelősségének az elismerésére is kiterjedő, és egyebekben is tényfeltáró nyilatkozatát, valamint mindazt, hogy a fegyelmi tárgyaláson érzékelhetően az egyébként számos normának nem megfelelő tevékenységét megbánta.

Mindezek alapján a Fegyelmi Tanács úgy ítélte meg, hogy az eljárás alá vont ügyvéd által elkövetett fegyelmi vétség tárgyi súlyára, az enyhítő és súlyosító körülmények hatására az Üttv. 108. § b) pontja szerinti, 500.000,- Ft összegű pénzbírság büntetés kiszabása indokolt, mivel a Fegyelmi Tanács álláspontja szerint mindezen fegyelmi büntetés szükséges, de egyben elégséges is a kellő visszatartó erő biztosításához.

A Fegyelmi Tanács eljárás alá vont ügyvédet az Üttv. 142. § (2) bekezdése és a FESZ 40.2. a) pontja alapján kötelezte a fegyelmi eljárás átalányköltségének 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 tagdíjtartozása 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 tagdíjfizetési vagy végrehajtható fegyelmi határozatból fakadó fizetési kötelezettségét felszólítás ellenére nem teljesítette.

A Fegyelmi Tanács határozata 2026. január 7. napján jogerős és végrehajtható.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2025. F. 143.)