Tárgy: Ügyfél-azonosítás elmulasztása, ügyvédi mulasztás

BUDAPESTI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG
FEGYELMI TANÁCSA

Ügyszám: **2025. F.105/16.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa **[…]** budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a **2025. szeptember 22. napján** megtartott nem nyilvános tárgyaláson zárt ülésben meghozta és kihirdette az alábbi

f e g y e l m i 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

1.000.000.-Ft, azaz Egymillió forint pénzbírság

fegyelmi büntetéssel sújtja.

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy a kiszabott pénzbírságot, valamint 80.000,-Ft átalányköltséget és 4.800,-Ft tételes költséget 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 bejelentő 2024. szeptember 9-én érkezett bejelentésében az eljárás alá vont ügyvéd „aggályos ügyvédi tényked̄ését” kifogásolta okiratszerkesztése és összeférhetetlen módon peres képviselet ellátása tárgyában. Bejelentéséhez 1-72. szám alatt okiratokat csatolt.

A Budapesti Ügyvédi Kamara vezető fegyelmi biztosa okiratszerkesztés és összeférhetetlen ügyvállalás, valamint ügyvédhez méltatlan magatartás kifogásolása tárgyában az előzetes vizsgálati eljárást hivatalból elrendelte, egyben felhívta az eljárás alá vont ügyvédet az észrevételei megtételére és az ügyben keletkezett, releváns iratainak a csatolására. Tájékoztatta az eljárás alá vont ügyvédet, hogy észrevétel tételére jogosult, míg az iratai megküldésére köteles.

Az eljárás alá vont ügyvéd a bejelentő tényállításait vitatta. Előadta, hogy a bejelentés vele szemben alaptalan vádakat fogalmaz meg, valós eseményeket összemos és az nagyobb részben egy más ügyben összeállított anyag adaptációja személyére, így annak jelentős része figyelmen kívül hagyható. Beadványához csatolta a CW Zrt. és ügyvédi iroda közötti ügyvédi megbízási keretszerződés aláírás nélküli változatát, levélrészletben a bejelentő és férje személyes adatait, valamint az ingatlanok adatait, szakmai önéletrajzát és egy Memorandum elnevezésű iratot.
Az eljárás alá vont ügyvéd kérte a panasz elutasítását, álláspontja szerint nem szükséges fegyelmi eljárás megindítása.

A fegyelmi biztos felhívta az eljárás alá vont ügyvédet, hogy az iratcsatolási kötelezettségének teljes körben tegyen eleget és tételesen megjelölte, hogy a 2023. január 17-én kelt adásvételi szerződéssel összefüggésben milyen nyilatkozatokat vár, ideértve az azok alátámasztásául szolgáló dokumentumok megadott határidő alatt történő megküldését is.

Az eljárás alá vont ügyvéd további kiegészítő nyilatkozatokat tett és mellékletként csatolta a 2023. január 5. napján kelt egyedi ügyvédi megbízási szerződését, melyet a CW. Zrt. megbízóval kötött. A megbízás tárgya egy adásvételi szerződés elkészítése D.E.G. eladó és a LP. Zrt. vevő között, mely összefügg a bejelentő, mint adós kötelezettségeivel is.

Csatolta továbbá „a magyar devizahiteles családok megmentésének üzleti programtervét”, egy, a jelen eljárással nem érintett perbeli keresetmódosítást, valamint számos orvosi leletét.

Az eljárás alá vont ügyvéd újabb beadványához csatolta az adásvételhez felhasznált tulajdoni lap másolatát, az eladó azonosítását igazoló BM adatszolgáltatást (JÜB), valamint a P. Kft. elállási nyilatkozatát.
Ezen beadványát kiegészítve az eljárás alá vont ügyvéd csatolta a bejelentő és házastársa jognyilatkozatát haszonélvezeti jogról történő feltételes lemondásukról.

A fegyelmi biztos határozatával fegyelmi eljárást kezdeményezett.
A fegyelmi biztos álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd azáltal, hogy a vevő a LP. Zrt. és annak képviseletében eljáró személy azonosítását a szerződés ellenjegyzését megelőzően nem végezte el; a vételár kifizetését megelőzően az eladó tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot foglalt okiratba; továbbá az adásvételi szerződésben nem rögzítette azon tényt, hogy a jelzálogjog törlése iránt a bejelentő és házastársa pert indított; valamint nem tisztázta egyértelműen a jelzálogjog jogosultjának személyét sem; nem nyújtott be határidőben alaki és tartalmi feltételeknek egyaránt megfelelő kereseti ellenkérelmet, majd ellentmondást, megsértette az az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 1. § (3) bekezdését, a 32. § és 44. § rendelkezéseit, továbbá az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat (a továbbiakban: ÜESZ) 2.4 pontját, amellyel 6 (hat) rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el.

A Fegyelmi Tanács elnöke a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatot az ügy irataival együtt 2025. február 4. napján átvette és ugyanaznap elrendelte a vizsgálat kiegészítését és az iratokat visszaküldte a fegyelmi biztos részére, melyről tájékoztatta mind az eljárás alá vont ügyvédet, mind a bejelentőt.

A fegyelmi biztos a vizsgálat kiegészítése körében felhívta az eljárás alá vont ügyvédet az abban részletesen megjelölt okiratainak a csatolására.

Az eljárás alá vont ügyvéd a felhívást átvette, azonban arra a megadott határidő alatt és később sem válaszolt.

A fegyelmi biztos a tényállást kiegészítve rögzítette, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a 2023. január 17. napján kelt adásvételi szerződés vonatkozásában nem tett eleget teljeskörűen az Üttv. és a Pmt. szerinti azonosítási kötelezettségének, valamint két további mulasztást rótt az eljárás alá vont ügyvéd terhére, nevezetesen azt, hogy a CW. Zrt. által adott megbízást nem foglalta írásba, valamint a LP. Zrt. és az eladó által a törvényszék előtt folyamatban lévő peres eljárásban a képviselet ellátására vonatkozó megbízási szerződést nem foglalta írásba, és a már ismertetett jogszabályhelyekre hivatkozással 8 rendbeli fegyelmi vétség elkövetésében kérte marasztalni eljárás alá vont ügyvédet.

Az eljárás alá vont ügyvéd beadványában egészségügyi problémáira és családi halálesetre hivatkozással bejelentette, hogy érdemben nem tud foglalkozni az ügyével, de nem érzi annak szükségességét, hogy vele szemben szankció alkalmazására kerüljön sor.

A Fegyelmi Tanács az ügyben két tárgyalást tartott.

A tényállás:
A bejelentő és házastársa, mint adósok, valamint az AMH. Zrt., mint hitelező között 2008. szeptember 3. napján 815.822,54 CHF összegű, szabad felhasználású kölcsönszerződés jött létre, mellyel egyidejűleg a kölcsön biztosítékaként jelzálogjogot alapítottak az eladó kizárólagos tulajdonát képező ingatlanra. A bejelentőt és házastársát az ingatlanra vonatkozóan haszonélvezeti jog illette meg.
Az AMH. Zrt. a kölcsönszerződést 2015. november 30. napján közokiratba foglaltan felmondta. A hitelező a felmondással esedékessé vált tartozás – 212.687.640 Ft és járulékai – megfizetésére felhívta a bejelentőt és házastársát, valamint a zálogkötelezettet nyolc munkanapos határidő mellett. A bejelentő a felmondást 2015. december 15. napján átvette.

A bejelentő és házastársa, mint adósok, valamint a hitelező között 2010. január 7. napján 70.140 CHF keretösszegű hitel és áthidaló kölcsönszerződés is létrejött. A szerződő felek ekkor ugyancsak jelzálogjogot alapítottak a hévízi ingatlanra.
Az AMH. Zrt. ezt a kölcsönszerződést is felmondta 2015. november 30. napján, melyet a bejelentő szintén 2015. december 15. napján vett át.

Az AMH. Zrt. cégneve 2018. október 8. napján IH. Zrt-re változott, mely társaság a fenti két kölcsönszerződésből eredő követelését 2020. szeptember 22. napján a H. Zrt-re engedményezte. A H. Zrt. ugyanezen szerződésekből eredő követelését 2020. november 4. napján tovább engedményezte a CW. Zrt. részére.

A CW. Zrt. is tovább engedményezte a követeléseket 2021. december 16. napján a P. Kft-re.

A P. Kft. 2022. október 18. napján elállt az engedményezési szerződéstől és a szerződéskötéssel kapcsolatos költségei megtérítését követően vállalta az ingatlant terhelő jelzálogjog visszajegyzéséhez szükséges jognyilatkozat megtételét.

A bíróság ítéletében megállapította, hogy a bejelentő és házastársa, valamint az AMH. Zrt. között létrejött kölcsönszerződésekből eredően a CW. Zrt. követelése bíróság előtti, illetve közvetlen végrehajtás útján történő érvényesítéséhez való joga nem áll fenn. A perben a CW. Zrt. jogi képviseletét dr. XY ügyvéd látta el, akinek helyettese az eljárás alá vont ügyvéd volt.
A CW. Zrt. 2022. júliusában megbízás keretszerződést kötött eljárás alá vont ügyvéd irodájával jogi, peres és nemperes eljárások, igazgatási, társasági ügyek, illetőleg üzleti szerződések és megállapodások készítése során jogi képviselet ellátására.

Az eljárás alá vont ügyvéd 2023. január 5. napján a CW. Zrt. részéről konkrét megbízást is kapott, mely alapján 2023. január 17. napján ingatlan adásvételi szerződést szerkesztett és ellenjegyzett, mely szerződésben az eladó és zálogkötelezett adásvétel útján értékesítette a LP. Zrt. részére az ingatlant.

Az ingatlan adásvételi szerződés I.2. pontjában az eljárás alá vont ügyvéd az okiratszerkesztés napján lekért tulajdoni lap alapján rögzítette az ingatlan terheit az alábbiak szerint:

- a bejelentő és házastársa javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog, mellyel kapcsolatban rögzítésre került az is, hogy a haszonélvezők 2008. augusztus 21. napján az AMH. Zrt. felé egy nyilatkozatot tettek, melyben visszavonhatatlanul hozzájárultak ahhoz, hogy amennyiben a zálogkötelezett és a zálogjogosult között az ingatlan közös értékesítése tárgyában megállapodás jön létre és ez alapján az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés az illetékes földhivatal felé benyújtásra kerül, akkor haszonélvezeti jogukról lemondanak és hozzájárulnak annak törléséhez;
- a tulajdoni lap III/46. pontjában 815.822,54 CHF és járulékai erejéig jelzálogjog került bejegyzésre a P. Kft. javára;
- ugyanezen cég javára a tulajdoni lap III/47. pontjában a 70.140,12 CHF és járulékai erejéig ugyancsak jelzálogjog került bejegyzésre.

Az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett fenti zálogjogokkal kapcsolatban rögzítették a felek, hogy az ingatlan-nyilvántartási állapottól eltérően a zálogjogok jogosultja a CW. Zrt., figyelembe véve, hogy a P. Kft. a zálogjog bejegyzése alapjául szolgáló követelésre vonatkozó engedményezési szerződéstől elállt.

Rögzítésre került továbbá a bíróság hivatkozott ítélete is azzal, hogy a követelés – az elévüléstől függetlenül – fennáll, így a dologi kötelezett együttműködése esetén a tartozását a zálogtárgy értékesítésével is rendezheti és az elévülés csak a követelés bírósági úton való kikényszeríthetőségét zárja ki.

A szerződés ugyanakkor nem tartalmazta, hogy a P. Kft. a 2022. október 18. napján kelt elállási nyilatkozata szerint az ingatlant terhelő jelzálogjog visszajegyzéséhez szükséges jognyilatkozat megtételét a szerződéskötéssel kapcsolatos költségei megtérítését követően és kizárólag annak feltételével vállalta, és az sem került rögzítésre, hogy az bekövetkezett-e, illetőleg mikor következhet be.

Az adásvételi szerződés II.2. pontjában a szerződő felek az ingatlan teljes vételárát 40.000.000,-Ft-ban állapították meg.

A szerződés II.3. pontja a vételár megfizetése tekintetében akként rendelkezett, hogy a vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy a szerződés aláírását követő 30 napon belül megfizet az eladó részére 1.100.000,- Ft-ot az eladó által külön jognyilatkozatban közölt teljesítési módon, míg a vételárból fennmaradó teljes összeg az ingatlanra bejegyzett zálogjog jogosultja részére kerül kifizetésre. Rögzítette a szerződés, hogy a CW. Zrt. zálogjogosult külön jognyilatkozatban hozzájárult ahhoz, hogy az ingatlanra bejegyzett zálogjog törlésre kerüljön, amennyiben a CW. Zrt-vel azonos gazdasági érdekkörébe tartozó vevő a CW. Zrt. részére megfizet 38.900.000,-Ft-ot.

Az adásvételi szerződés IV.2. pontja rögzítette, hogy a zálogjogosult és a zálogkötelezett között létrejött megállapodás alapján közös értékesítési megállapodás jött létre, melynek eredményeként került megkötésre az adásvételi szerződés, és így a haszonélvezők 2008. augusztus 21. napján tett nyilatkozata alapján az ingatlant terhelő haszonélvezeti jogok megszűntek, azok törlése iránt a vevő jogosult intézkedni.

Az eladó az ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A vevő tulajdonjogának bejegyzés iránti kérelme 2023. január 19-én az ingatlan tulajdoni lapján széljegyzésre került.

Az adásvételi szerződés ugyanakkor azt nem rögzítette, hogy a bejelentő és házastársa felperesek, a CW. Zrt. és a P. Kft. alperesek között peres eljárás van folyamatban a jelzálogjogok törlése iránt, mely perben a CW. Zrt. jogi képviseletét az eljárás alá vont ügyvéd látta el.
A törvényszék elrendelte az ingatlan tulajdoni lapján III/46. és III/47. sorszám alatt bejegyzett jelzálogjogok törlését, mely a […] számú törlő határozattal megtörtént.

A megbízók azonosítása körében az eljárás alá vont ügyvéd a szerződéskötéskor kizárólag az eladó személyes okmányairól (személyi igazolvány, lakcímkártya, adóigazolvány) készített fénymásolatot és csak az ő esetében történt meg a személyazonosság és az okmányok érvényességének ellenőrzése a jogügyletek biztonságát erősítő adatszolgáltatási keretrendszerben (JÜB). A vevő gazdasági társaság, illetőleg annak cégjegyzésre jogosult képviselőjének Üttv. és Pmt. szerinti azonosítására nem került sor.

A bejelentő és házastársa peres eljárást kezdeményezett az eladó és a LP. Zrt. vevő közötti fenti adásvételi szerződés létre nem jöttének, illetőleg érvénytelenségének megállapítása iránt.
A perben a LP. Zrt. és eladó, mint alperesek képviseletét az eljárás alá vont ügyvéd látta el. Ezen eljárásban a törvényszék bírósági meghagyást bocsátott ki, figyelemmel arra, hogy az alperesek nem terjesztettek elő a megfelelő határidőben és módon kereseti ellenkérelmet.
Az eljárás alá vont ügyvéd az alperesek képviseletében ellentmondást és az írásbeli ellenkérelem megnyitható módon történő benyújtásának elmulasztása miatt igazolási kérelmet terjesztett elő, melyet azonban a törvényszék elutasított.

A peres eljárásra vonatkozó ügyvédi megbízási szerződés írásban nem készült.

A Fegyelmi Tanács a fenti tényállást a bejelentés és annak mellékletei, az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozatai és az általa csatolt okiratok alapján aggálytalanul állapította meg.

A fegyelmi biztos végindítványa:
A fegyelmi biztos végindítványában fenntartotta az eljárást kezdeményező és azt kiegészítő határozatában foglaltakat, így 8 rendbeli szándékos fegyelmi vétség elkövetését rótta az eljárás alá vont ügyvéd terhére.
Hangsúlyozta, hogy az eljárás alá vont ügyvéd saját vállalása ellenére sem csatolta az iratait teljeskörűen, noha erre megfelelő idő állt rendelkezésére. Ezzel az okiratszerkesztési üggyel kapcsolatban az eljárás alá vont ügyvédnek 10 évig őrzési kötelezettsége van, ezt az iratmegőrzésre és iratmegsemmisítésre vonatkozó kamarai szabályzatok egyértelműen rögzítik és az, hogy ezek nem állnak rendelkezésre és be sem tudja a nyilatkozata szerint nyújtani, ez az ő terhére értékelendő. Az eljárás alá vont ügyvéd megsértette az Üttv 1. § (3) bekezdésben, a 32. §-ban és a 44. §-ban foglaltakat, valamint az ÜESZ 2.4. pontjában foglaltakat.
A büntetés kiszabása körében hangsúlyozta, hogy az eljárás alá vont ügyvéd 1995-ben került bejegyzésre, 1995. és 2023. között nem volt semmilyen fegyelmi eljárás vele szemben folyamatban. Azóta viszont a jelenlegivel együtt öt fegyelmi eljárás indult vele szemben és az azokban kiszabott büntetések mutatják, hogy azóta számos probléma adódott. Az eljárás alá vont ügyvéd gyakorlatilag minden hibát elkövetett, amit el lehetett követni az ügylet során. Enyhítő körülményként egyedül az eljárás alá vont ügyvéd megromlott egészségügyi állapotát lehet figyelembe venni.
Fegyelmi büntetésként kizárás alkalmazását indítványozta, annak felfüggesztésére lehetőséget nem látva, továbbá kérte az eljárás alá vont ügyvédet az átalányköltség megfizetésére is kötelezni.

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:
Az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi felelősségét a körben részben elismerte, hogy az ingatlan adásvétel esetében a vevő gazdálkodó szervezet és annak képviselőjének azonosítását elmulasztotta, továbbá a törvényszék előtti perben (adásvételi szerződés létre nem jötte, ill. érvénytelensége iránt) az alperesek nyilatkozatait (ellenkérelem, fellebbezés, igazolási kérelem) megfelelő formában és határidőben nem terjesztette elő.
Hivatkozott arra, hogy ez egy rendkívül bonyolult követeléskezelési ügy volt, ahol őt is megvezették és bár valóban voltak mulasztásai, azok nem olyan súlyosak, hogy fegyelmi büntetéssel sújtsák. Kérte a megromlott egészségügyi állapotát is figyelembe venni, és hogy neki már nincs jövőképe, tevékenységét szüneteltetni és nehéz anyagi viszonyok között, egy nyugdíjból kell megélnie. Méltányos elbírálást kért.

A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:
A fegyelmi biztos indítványa az alábbiak szerint megalapozott.

A fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI. 26.) MÜK Szabályzat (FESZ) 1.4. pontja értelmében a fegyelmi felelősség elbírálására – jogszabály, vagy szabályzat eltérő rendelkezése hiányában – a fegyelmi vétség elkövetése idején hatályban lévő rendelkezéseket kell alkalmazni.

A jelen ügyben kifogásolt ügyvédi magatartásra 2023. január 5. és 2024. június 27. napja között került sor, így mind az anyagi jogi normák, mind az eljárás tekintetében az Üttv. és a FESZ rendelkezései az irányadóak.

Az Üttv. 107. § 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
a) 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. § (1) bekezdése értelmében *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.*
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 alapján *az ügyvéd a természetes személy adatai 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 az ott felsorolt adatokat igényelheti (…)*
A (4) bekezdés alapján *a jogi személyt vagy más szervezetet az ügyvéd a jogi személyt vagy más szervezetet nyilvántartó hatóság nyilvántartása vagy az abból származó kivonat alapján azonosítja.*
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 képviseletében 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.*

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

Az eljárás alá vont ügyvéd – általa is elismerten – a 2023. január 17-én kelt adásvételi szerződés tekintetében az azonosítási kötelezettségének csak részben tett eleget. Az ingatlan adásvételi szerződés olyan okirat, amely a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgál, így az Üttv. 32. § (4) és (7) bekezdés szerinti nyilvántartásokból való adatigénylés és a kapott adatok okmányokkal való összevetése (JÜB) az ügyvéd számára kötelező.

Ez olyan kötelezettség, amelynek a megbízás elfogadását megelőzően kell eleget tenni, és amit eljárás alá vont ügyvéd a vevő és képviselője esetében részben elmulasztott. Rámutat a Fegyelmi Tanács, hogy önmagában az a tény, hogy ismeri személyesen a vevő cég ügyvezetőjét, nem mentesíti az eljárás alá vont ügyvédet a hivatkozott jogszabályi kötelezettsége teljesítése alól, tekintettel arra, hogy olyan ingatlan adásvételi szerződést szerkesztett, amely közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgált.

Miután az azonosítás a vevő és képviselője esetében elmaradt, ezen mulasztásával az eljárás alá vont ügyvéd az okirati ellenjegyzés szabályait is megsértette.

A 6/2018. (III.26.) MÜK szabályzata az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól (ÜESZ) 2.1. pontja alapján, ennek keretében jogi képviselet ellátása esetén az az ügyvédi tevékenység gyakorlója köteles igénybe venni minden törvényes eszközt ügyfele jogai és jogos érdekei érvényesítéséhez, az ellenérdekű fél jogi képviselőjével, annak hozzájárulása esetén vagy jogi képviselő hiányában közvetlenül az ellenérdekű féllel, továbbá – jogellenes befolyásolásuk nélkül – a tanúval, a szakértővel és az eljárás más résztvevőivel értekezhet és információkat cserélhet.

Az ÜESZ 2.4. pontja szerint az ügyvédi tevékenység gyakorlója nem tanúsíthat olyan magatartást, mely ellentétes az ügyfél jogos érdekével.

Az ÜESZ 5.12. pontja szerint a megbízott 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 adásvételi szerződés szerinti vételár a szerződő felek szabad megállapodásának tárgya. Ugyanakkor annak szabályozása, hogy a vételárat a vevő mikor és milyen formában teljesíti az eladó részére, és az eladó annak megfelelően mikor és milyen módon ruházza át a vevőre az ingatlan tulajdonjogát, az eljárás alá vont ügyvéd feladatát képezte okiratszerkesztő ügyvédként.

Az érintett szerződés alapján a teljes vételár mindössze 2,75%-át kapta (volna) meg az eladó 30 napon belül a vevőtől, míg a fennmaradó részt egy olyan harmadik cég javára rendelték kifizetni, akinek a közhiteles ingatlan-nyilvántartás alapján bejegyzett zálogjoga nem volt az ingatlanon. Az eljárás alá vont ügyvéd elmulasztotta annak tisztázását, hogy egyáltalán ki a jelzálogjog jogosultjának személye, mert noha a P. Kft. elállási nyilatkozata az ügyletkötéskor rendelkezésére állt, azonban az abban foglalt feltétel teljesüléséről és/vagy annak elmaradásáról hitelt érdemlő okirattal nem rendelkezett.

Ezzel a konstrukcióval az eljárás alá vont ügyvéd többszörösen sértette az eladói érdeket. Egyrészt az eladó jogos érdekét egyértelműen sérti, hogy számára semmilyen biztosíték nem került a szerződésben rögzítésre arra az esetre, ha a vevő a vételárat mégsem fizeti meg. Az adásvételi szerződés ezzel a konstrukcióval nem képviselte és nem védte az eladói érdeket. Ha az eladó a szerződés aláírásával egyidejűleg a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez hozzá kíván járulni, úgy arra az egyidejű teljesítés szabályai szerint, azaz a vételár kifizetésével egyidejűleg kerülhetett volna sor.

Jelen esetben a felek halasztott fizetésben állapodtak meg, így az eljárás alá vont ügyvéd akkor járt volna el helyesen, ha az adásvételi szerződés benyújtásával – az akkor hatályos jogszabályi előírások alapján – a vevő tulajdonjogának bejegyzését függőben tartással kéri, és az eladó a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez külön okiratban (akár ügyvédi letétbevétel mellett) utóbb, a vételár kifizetésével járul hozzá. Ily módon biztosított lett volna ennyi paritás a szerződéses felek részére és annak során adott esetben tisztázni lehetett volna a jelzálog jogosult személyét is.

A Fegyelmi Tanács az eljárás során azt megállapítani, hogy az eladó megkapta-e a vételárból közvetlen őt illető összeget, nem tudta, az azonban az eljárás adatai alapján nem zárható ki, így e tekintetben azt megállapítani, hogy ezen okból az eladót tényleges érdeksérelem érte-e, nem lehetett.

Lényeges kötelezettségszegésnek minősítette a Fegyelmi Tanács, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az adásvételi szerződésben nem rögzítette azon tényt, hogy a jelzálogjog törlése iránt a bejelentő és házastársa pert indított, mely perben ráadásul olyan elsőfokú ítélet született, mely a bejelentőknek kedvezett és az azt is jelentette, hogy a vételár kifizetésében a felek másként is megállapodhattak volna.
Nem elvitatva, hogy a tulajdonos ebben az esetben is dönthet ilyen tartalmú adásvételi szerződés aláírása mellett, azonban erre vonatkozóan az eljárás alá vont ügyvédet tájékoztatási és kioktatási kötelezettség terhelte volna a jogügylet kockázatai tekintetében és ahhoz az is hozzá tartozik, hogy a tényállást teljes egészében feltárja a szerződő felek között. Erre nem került sor, azt az eljárás alá vont ügyvéd igazolni nem tudta.

Az eljárás alá vont ügyvéd azon magatartásával, hogy az adásvételi szerződést úgy szerkesztette meg, hogy a vevő tulajdonjogot szerez az ingatlanban vételár kifizetése nélkül, nem tisztázta a jelzálogjogosult személyét és az adásvételi szerződésben nem rögzítette azon tényt, hogy a jelzálogjog törlése iránt peres eljárás van folyamatban, az eladói érdekkel ellentétesen járt el és megsértette az ÜESZ 2.4. és 5.12. pontját.

Tényszerű és az eljárás alá vont ügyvéd által is elismert, hogy a peres eljárásában nem nyújtott be határidőben alaki és tartalmi feltételeknek egyaránt megfelelő kereseti ellenkérelmet, majd a bírósági meghagyással szemben ellentmondást.

Itt az eljárás alá vont ügyvédnek azon védekezése, hogy ezzel kvázi „törlesztett" a megbízójának, a CW. Zrt-nek, illetve tulajdonosi körének, elfogadhatatlan. Ez esetben akkor járt volna el helyesen, ha a megbízást el sem fogadja, illetőleg azt megfelelő határidőben megszünteti. Itt jegyzi meg a Fegyelmi Tanács, hogy ezen peres eljárásra vonatkozó ügyvédi megbízás írásban nem állt rendelkezésre. E tekintetben az eljárás alá vont ügyvéd azon védekezése, hogy az iratai a megbízójánál maradtak, aki részére azokat nem adta ki nem foghat helyt és egyetértett a fegyelmi biztos álláspontjával, miszerint e tekintetben iratőrzési kötelezettség terheli.

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

Az eljárás alá vont ügyvéd is nyilvánvalóan tisztában kell, legyen az ügyvédi tevékenységre irányadó szabályokkal, így azzal is, hogy az ügyvédi megbízást, a tanácsadás esetét kivéve, írásba kell foglalni.

Az eljárás alá vont ügyvéd azzal a mulasztásával, hogy a peres eljárásában nem nyújtott be határidőben alaki és tartalmi feltételeknek egyaránt megfelelő kereseti ellenkérelmet, majd a bírósági meghagyással szemben ellentmondást, megsértette az ÜESZ 2.1 és 2.4 pontjait, továbbá, hogy a perre vonatkozó ügyvédi megbízását nem foglalta írásba, megsértette az Üttv. 29.§ (1) bekezdését és ezzel szándékos fegyelmi vétséget követett el.

.-.-.

Az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi vétséget szándékosan követte el, mert az eljárás alá vont ügyvédnek ismernie kell a jogszabályokat és a rá vonatkozó hivatásrendi normákat, így ezen szabályok megsértése a fegyelmi eljárásban is szándékos elkövetésnek minősül.

Az Üttv. 109. § (1) bekezdése alapján 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.

A Fegyelmi Tanács részben osztva a fegyelmi biztos indítványában foglaltakat, *enyhítő körülményként* vette figyelembe az eljárás alá vont ügyvéd részbeni beismerését, valamint megromlott egészségügyi állapotát, valamint kisebb súllyal az időmúlást.

A Fegyelmi Tanács *súlyosító körülményként* értékelte az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi előéletét, a megszegett hivatásrendi normák számát (korábban rendbeliség), és hogy ezen vétségek önmagukban is alkalmasak az ügyvédségbe vetett közbizalom megingatására.
A Fegyelmi Tanács ugyanakkor nem osztotta a fegyelmi biztos kizárás kiszabására vonatkozó indítványát. A fegyelmi vétség súlyát mérlegelve, az enyhítő és súlyosító körülmények figyelembevétele mellett, a fokozatosság elvének alkalmazásával pénzbüntetés kiszabását alkalmazta, a kiszabható maximális összegben az Üttv. 108. § b) pontja és a 109. § (2) bekezdés a) pontja alapján.

Tekintettel arra, hogy a Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvéd felelősségét megállapította, az Üttv. 142. § (2) bekezdése és a FESZ 40.2. a) pontja alapján kötelezte a fegyelmi eljárás 80.000,- Ft átalányköltségének, továbbá a FESZ 40.4. pontja alapján a tulajdoni lap költségének, mint tételes költségnek a megfizetésére.

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. december 6. napján jogerős és végrehajtható.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2025. F. 105.)