

**Tárgy:** ügyvédi mulasztás, ügyfél-azonosítás elmulasztása, letétkezelés szabályainak megszegése

**Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság  
Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: **2024. F. 160/5.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa **dr. [...]** volt budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban 2024. június 10. napján tartott nem nyilvános szóbeli tárgyaláson 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 volt ügyvéd **3 (három) rendbeli szándékos** fegyelmi vétséget követett el, ezért

**800.000.- Ft, azaz Nyolcszázezer forint 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 10900011-00000007-20950113 számú bankszámlájára, az ügyszámra való hivatkozással.

**Indokolás:**

**A bejelentés és az előzetes vizsgálat:**

Dr. Sz.J. ügyvéd B.Zs. bejelentő képviselőjében a bejelentésében az eljárás alá vont volt ügyvéd ügyvédi tevékenységéből eredő kötelezettségszegését sérelmezte. A bejelentés mellékleteként csatolta a kifogásolt ügyvédi tevékenység keretében az eljárás alá vont volt ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett ingatlan adásvételi szerződést, letéti szerződést, illetve a bejelentő által kezdeményezett büntetőeljárás során keletkezett, a bejelentő és az eljárás alá vont volt ügyvéd között történt szembesítésről készült jegyzőkönyvet.

A vezető fegyelmi biztos 2023. 11. 13. napján okiratszerkesztés kifogásolása tárgyában rendelte el az előzetes vizsgálati eljárást, amelyről értesítette az eljárás alá vont volt ügyvédet is, akinek a lakáscíméről a postai vétív „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza. Ugyanezen a napon kelt levelében a Budapesti Ügyvédi Kamara elnöke tájékoztatta a bejelentő jogi képviselőjét az előzetes vizsgálat elrendeléséről, illetve a kamarával folytatott elektronikus kapcsolattartás szabályairól.

A vezető fegyelmi biztos 2023. 11. 13. napján megkeresést intézett a nyomozó hatósághoz annak kiderítése érdekében, hogy az eljárás alá vont volt ügyvéddel szemben indult-e büntetőeljárás, amelyre 2023. 11. 28. napján érkezett nemleges válasz a nyomozóhatóságtól.

A fegyelmi biztos 2024. 05. 03-án kelt határozatával fegyelmi eljárást kezdeményezett.

**Az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozata:**

A fegyelmi tárgyaláson az eljárás alá vont volt ügyvéd szabályszerű idézés ellenére nem jelent meg, írásbeli védekezést sem terjesztett elő.

**A fegyelmi biztos indítványa:**

A fegyelmi biztos a tárgyaláson a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban foglaltakat fenntartotta, kérte az eljárás alá vont volt ügyvéd fegyelmi felelősségének megállapítását 3 rb. szándékos fegyelmi vétség elkövetésében és a maximálisához közelítő összegű pénzbírság fegyelmi büntetés kiszabására tett indítványt.

### **A megállapított tényállás:**

B.Zs. bejelentő 2021. év nyarán kölcsönt kívánt felvenni és ennek céljából ismerősén, F.Sz.-n keresztül kapcsolatba lépett A.Á.-val, mint olyan személlyel, aki a részére kölcsönt tud folyósítani.

A bejelentő A.Á., mint hitelező részére felajánlotta a kizárólagos tulajdonát képező, [...] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a [cím] alatt található ingatlant fedezetként, amelyet a hitelező elfogadott.

Az eljárás alá vont volt ügyvéddel a kapcsolatot A.Á. vette fel és megbízta őt az ingatlan vonatkozásában adásvételi szerződés elkészítésével, aki a megbízást elfogadta és az adásvételi szerződést elkészítette.

Az adásvételi szerződés azt tartalmazza, hogy a bejelentő az ingatlant 20.000.000 Ft vételár ellenében értékesíti A.Á. részére. Rögzíti, hogy a vevő a vételárat a szerződés aláírásával egyidejűleg, készpénzben, egyösszegben fizeti meg az eladó részére, aki annak hiánytalan átvételét a szerződés aláírásával elismeri, továbbá az ingatlan birtokbaadására a szerződés aláírásának napján kerül sor. Az adásvételi szerződés tartalmazza azt is, hogy az ingatlan nem rendelkezik energetikai tanúsítvánnyal, ezért az eljárás alá vont ügyvéd a bejegyzési engedélyt az energetikai tanúsítvány benyújtásáig letétbe veszi. Az adásvételi szerződést az eljárás alá vont volt ügyvéd ellenjegyezte.

Az adásvételi szerződéssel egyidejűleg az eljárás alá vont volt ügyvéd készített és ellenjegyzett bejegyzési engedélyt is, amelyen az energetikai tanúsítvány száma kihagyásra került, majd utólag, tollal került beírásra.

A bejegyzési engedély letéti őrzéséhez letéti szerződés is készült, mely szerint az eljárás alá vont volt ügyvéd a bejegyzési engedélyt 2021. 11. 17. napjáig köteles őrizni és akkor jogosult és köteles kiadni az eladónak (bejelentőnek) „...ha írásban, az előzőekben meghatározott határidőn belül hitelt érdemlően igazolja, hogy a Letétben szereplő feltételeket teljesítette. A teljesítés elmaradása esetén Letéteményes a Letétbe helyezett dokumentumokat Vevőnek köteles kiadni.” A letéti szerződést az eljárás alá vont volt ügyvéd készítette és letéteményesként aláírásával látta el.

Az okiratok aláírására 2021. 08. 16-án került sor a N.C.-ban, ahol a szerződő felek és az eljárás alá vont ügyvéd voltak jelen. A szerződés aláírásakor az eljárás alá vont volt ügyvéd a szerződő felek személyi okmányait nem másolta le, ugyanakkor korábban azokat A.Á. Viber alkalmazás segítségével megküldte a részére. A fegyelmi eljárás során nem lehetett megállapítani, hogy az eljárás alá vont volt ügyvéd a JÜB keretrendszeren keresztül elvégezte-e a szerződő felek azonosítását. Pénzátadásra a kávézóban nem került sor.

Az adásvételi szerződést az eljárás alá vont volt ügyvéd még az aláírás napján, a bejegyzési engedélyt pedig 2021. 12. 15-én benyújtotta az illetékes ingatlanügyi hatósághoz.

A bejelentő feljelentést tett amiatt, hogy előadása szerint a bejegyzési engedélyen nem az ő aláírása szerepel, melynek eredményeként a büntetőeljárás megindítása iránti kérelem szintén benyújtásra került az illetékes ingatlanügyi hatósághoz.

A bejelentő a tulajdoni lap adataiból megállapíthatóan a Járásbíróság előtt szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt is pert indított, melyre tekintettel a tulajdonjog bejegyzési eljárás felfüggesztésre került és a bíróság elrendelte a perindítás tényének feljegyzését is, melynek következményeként A.Á. tulajdonjoga a fegyelmi eljárás ideje alatt nem került bejegyzésre.

A nyomozás során tanúként meghallgatták a bejelentőt, F.Sz.-t, A.Á.-t és az eljárás alá vont volt ügyvédet, továbbá igazságügyi írásszakértő kirendelésére is sor került, aki azonban nem tudta kétséget kizáróan megállapítani, hogy a bejegyzési engedélyen szereplő névaláírás kitől származik, ezért a nyomozó hatóság a büntetőeljárást megszüntette. A bejelentő pótmagánvádas eljárást nem kezdeményezett.

### **A fegyelmi tanács döntése:**

A Fegyelmi Tanács mindenekelőtt megállapítja, hogy a jelen ügy tárgyát képező tevékenységet az eljárás alá vont volt ügyvéd 2021. 08. 16. és 2021. 12. 15. között valósította meg, az előzetes vizsgálat elrendelésére pedig 2023. 11. 13. napján került sor ezért az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Üttv.), illetve a 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat (a továbbiakban: ÜESZ) anyagi jogi szabályait kellett alkalmazni, az eljárási szabályok vonatkozásában pedig a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI. 26.) MÜK szabályzat (a továbbiakban: FESZ) volt jelen eljárásban az irányadó jogi norma. Jelen eljárásban szintén alkalmazni kellett a letét- és pénzkezelés, valamint a letétnyilvántartás részletes szabályairól szóló 7/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat (a továbbiakban: Letéti szabályzat) szabályait.

*Az Üttv. 107. § a-b) 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, vagy ügyvédi tevékenységen kívüli szándékos vagy gondatlan magatartásával az ügyvédi hivatás tekintélyét súlyosan veszélyezteti.*

*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. 32. § (3) bekezdése szerint 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 a következő adatokat igényelheti:*

- a) természetes személyazonosító adatok,*
- b) állampolgárság, hontalanság, menekült, bevándorolt, letelepedett, illetve EGT-állampolgár jogállás,*
- c) lakcím,*
- d) arcképmás,*
- e) aláírás,*
- f) a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 18. § (5) bekezdése szerinti tények,*
- g) a külföldre utazásról szóló 1998. évi XII. törvény 24. § (1) bekezdés f) pontja szerinti adatok és az okmány érvényességi ideje,*
- h) a közúti közlekedési nyilvántartásról szóló 1999. évi LXXXIV. törvény 8. § (1) bekezdés b) pont ba)-bb) alpontja szerinti adatok,*
- i) a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi I. törvény 76. § d) pontja, 80. § (1) bekezdés b) és c) pontja, valamint a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi II. törvény 95. § (1) bekezdés g) pontja, 96. § (1) bekezdés g) pontja, továbbá 100. § (1) bekezdés b) és c) pontja szerinti adatok.*

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

*Az ÜESZ 5.10. pontja szerint az ügyvédnek eljárása során a megbízás keretein belül kell eljárnia, ettől csak kivételes esetben és csak akkor térhet el, ha a megbízóval való előzetes megbeszélésre nem volt lehetősége, és a túllépés az ügyfél érdekében történik. Erről az ügyfelet írásban haladéktalanul tájékoztatni kell.*

*A Letéti szabályzat) 5.1. pontja szerint az őrzési letétre vonatkozó letéti szerződés tartalmazza a letét kiadásának, visszaadásának feltételeit vagy az arra vonatkozó időhatározást.*

A Letéti szabályzat 5.2. pontja értelmében *az őrzési letéti szerződésben rögzíteni kell, hogy az őrzési letét feletti rendelkezés jog a letevőt illeti meg.*

A Letéti szabályzat 5.3. pontja rögzíti, hogy *az őrzési letéti szerződés megszűnése feltétellel és időhatározással is meghatározható.*

A Letéti szabályzat 5.4. pontja kimondja, hogy *az őrzési letéti szerződésben rögzíteni kell, hogy a letevő a határozott időre kötött őrzési letéti szerződés esetén a letéti határidő lejáratára előtt is jogosult a letét visszaadását követelni, vagy azt, hogy erről a jogáról kifejezetten lemond.*

A Fegyelmi Tanács a rendelkezésre álló adatok alapján megállapította, hogy az eljárás alá vont volt ügyvéd úgy szerkesztett ingatlan adásvételi szerződést a [cím] alatt található ingatlan vonatkozásában, hogy a szerződést megkötő felek valós ügyleti akarata pénzkölcsön nyújtására, illetve elfogadására irányult. Ezen megállapítás alapjául nem csupán a bejelentő nyilatkozata szolgált, ez derül ki az okiratokból is. Így nyer értelmet az adásvételi szerződés III./5 pontjába foglalt azon kitétel, miszerint a felek a tulajdonjog bejegyzésének függőben tartását kérik a földhivaltól az energetikai tanúsítvány benyújtásáig. Mint arra a bejelentő jogi képviselője is rámutatott, az energetikai tanúsítvány hiánya, illetve vevő részére történő átadásának elmaradása nem képezi akadályát a tulajdonjog átvezetésének, ráadásul maga a tanúsítvány ingyenes, online adatbázison keresztül elérhető volt már a szerződés aláírásának időpontjában. Ehhez képest a tulajdonjog bejegyzésének függőben tartása mellett – úgy, hogy a vételár a szerződés aláírásakor teljes egészében megfizetésre kerül – semmilyen ésszerű érv nem szólt. A kölcsönre vonatkozó megállapítást támasztja alá a letéti szerződés is, amely szándékosan nem csupán a bejegyzési engedélyekre vonatkozik, hanem az „ingatlan vonatkozásában kelt dokumentumok eredeti példányaira” és azokat Eladó (!) részére rendeli kiadni abban az esetben, ha igazolja, hogy a letétben szereplő (de ott meg nem határozott) feltételeket teljesítette. Ennek, a szövegében logikailag erős ellentmondással küzdő okiratnak egyedüli értelmet az ad, ha az ügyletet kölcsönügyletnek tekintjük, a „feltételek teljesítését” pedig a kölcsön visszafizetésének a hitelező részére. Ebben az értelmezési tartományban válik érthetővé az, hogy a fedezetként leköttet ingatlanra vonatkozó bejegyzési engedély visszakerül az azt aláíró eladóhoz. A kölcsönre, mint leplezett szerződésre enged továbbá következtetni a letéti szerződésben kikötött őrzési határidő (2021. 11. 17.) is, amely egyezik a bejelentő előadásával a kölcsön futamidejét illetően.

A letétkezelési szabályok megsértésének körében - bár a fegyelmi biztos nem róta fel külön ezeket - a Fegyelmi Tanács megállapította és értékelté azt is, hogy az eljárás alá vont volt ügyvéd által készített letéti szerződés a fegyelmi biztos által hivatkozott pontokon túl nem felel meg maradéktalanul a 7/2018. (III. 26.) MÜK szabályzatának 2.1 pontjában írt közös követelményeknek sem.

Általános jelleggel jegyzendő meg, hogy adásvételi szerződés szerkesztésekor a bejegyzési engedély őrzési letétbe vétele mindenképpen jogellenes, hiszen őrzési letét esetén a letevő egyoldalúan rendelkezik a letét felett, ami egy ingatlanra vonatkozó bejegyzési engedély esetén azt a vevőt hozza kiszolgáltatott helyzetbe, akinek így a teljes vételár megfizetése esetén sem garantált a bejegyzése a földhivatali nyilvántartásba.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont volt ügyvéd az alapvető hibát azzal követte el, hogy ezt, a felek valódi ügyleti akaratát elleplező szerződést készítette el, holott lett volna lehetősége olyan, a szerződő felek szándékának megfelelő és azt legitim keretek között érvényesítő okiratot szerkeszteni, mint például kölcsönszerződés jelzálog alapításával, vagy vételi jogot/visszavásárlási jogot magában foglaló adásvételi szerződés. Az ÜESZ 2.2. alapján az ügyvédi tevékenység gyakorlója a rábízott ügyet a tényállást ismerve, jogilag felkészülten, elsősorban az ügyfél tényelőadásainak szem előtt tartásával látja el, az ÜESZ 2.4. pontja értelmében pedig az ügyvédi tevékenység gyakorlója nem tanúsíthat olyan magatartást, mely ellentétes az ügyfél jogos érdekével – mint arra a felhívott szabályok körében már utalt a Fegyelmi Tanács. A végül megszületett adásvételi szerződés jól láthatóan mindkét ügyfél jogos érdekével ellentétes hatást ért el, mivel jelenleg is peres eljárás van folyamatban szerződő felek között és a vevő tulajdonjoga sem került bejegyzésre.

Az eljárás alá vont volt ügyvéd eljárása az ügyvédi hivatásrendi szabályok tételes sérelmén túl felveti a szakmai alkalmasság problematikáját is, bár személyes meghallgatásának hiányában az alkalmazott helytelen jogi megoldás mögött húzódó szándékára következtetni nem lehetett.

A fent leírtakhoz képest ugyan járulékosnak tűnhet, de az ügyfelek azonosításának elmaradása is megállapítható volt az eljárás alá vont volt ügyvéd terhére. A Fegyelmi Tanács el tudta fogadni az eljárás alá vont volt ügyvédnek azt a büntetőeljárás során tett nyilatkozatát, miszerint ő korábban megkapta a felek adatait A.A.tól, máskülönben nem is tudta volna a szerződést elkészíteni és kinyomtatva az aláírás helyszínére magával vinni. Az ügylet és a pénz átadásának (ti. az nem átutalással, hanem a pénzmossással kapcsolatos jogi normák által magas kockázati tényezőként értékelt készpénzfizetéssel történt) körülményeit ismerve ugyanakkor fokozottan ügyelnie kellett volna arra, hogy a felek azonosítására szabályosan kerüljön sor a JÜB keretrendszer segítségével meggyőződve azonosító igazolványaik érvényességéről is. Az okmányokról digitális másolatot készíteni a modern technika (okostelefon) segítségével az aláírás helyszínéül szolgáló presszóban is lett volna technikai lehetőség, ez azonban mégis elmaradt.

A megállapított tényállás alapján az eljárás alá vont volt ügyvéd **magtartásával megsértette az Üttv. 1. § (3) és 32. § (3) bekezdését, az Etikai szabályzat 2.4. és 5.10. pontjait, továbbá a Letéti szabályzat 5.1., 5.2., és 5.4. pontjait, mellyel összesen 3 rendbeli szándékos, az Üttv. 107. § a) pontjába ütköző fegyelmi vétséget követett el.**

A Fegyelmi Tanács rögzíti, hogy a fegyelmi vétségek elkövetése valamennyi esetben *szándékosnak minősül*, tekintettel arra, hogy az eljárás alá vont volt ügyvédnek ismernie kell a jogszabályokat és a rá vonatkozó hivatásrendi normákat, így ezen szabályok megsértése a fegyelmi eljárásban is szándékos elkövetésnek minősül.

A rendbeliség az eljárás alá vont volt ügyvéd terhére rótt különböző szabályok megsértéséhez igazodik, jól elkülöníthetően: a letétkezelési szabályok megsértése, az ügyfél azonosítással kapcsolatos kötelezettségszegés és az ügyfelek valós ügyleti akaratával ellentétes eljárás, így a Fegyelmi Tanács a fegyelmi biztos indítványával egyezően mindösszesen *három rendbeli* fegyelmi vétség elkövetését állapította meg.

A joghátrány alkalmazása körében a Fegyelmi Tanács *enyhítő körülményt* nem tudott figyelembe venni, ugyanakkor *súlyosító körülményként* kellett értékelnie a letéthez, mint kiemelt fontosságú és az ügyvédségbe vetett bizalmat nagymértékben megtestesítő jogintézményhez fűződő szabályok megsértését.

Az eljárás alá vont volt ügyvéd fegyelmi előélete és a büntetéskiszabási körülmények alapján a Fegyelmi Tanács álláspontja szerint – *egyezően a fegyelmi biztos indítványával* – a maximális mértékhez közelítő pénzbírság fegyelmi büntetés alkalmazandó a jelen eljárásban, így került annak mértéke a rendelkező részben meghatározott összegben kiszabásra.

A fegyelmi tanács az eljárás alá vont volt ügyvédet - felelősségének megállapítására tekintettel - az Üttv. 142. § (2) bekezdése, valamint a FESZ 40. 1. a) és 40. 2. a) pontja alapján kötelezte a fegyelmi eljárás átalányköltségének megfizetésére.

A Fegyelmi Tanács határozata 2024. szeptember 5. napján jogerős és végrehajtható.

*(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2024. F. 160.)*