

Tárgy: ügyfél-azonosítás elmulasztása, megbízás írásba foglalásának elmulasztása, megbízó tájékoztatásának elmulasztása, ingatlan-nyilvántartási adatok ellenőrzésének elmulasztása, ellenjegyzés szabályainak megszegése, iratcsatolás elmulasztása

BUDAPESTI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG FEGYELMI TANÁCSA

Ügyszám: 2023.F.144/23.

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság fegyelmi tanácsa a [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a 2023. év november hó 13. 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

12 rendbeli fegyelmi vétséget követett el, ezért

**1.000.000 (Egymillió) Ft pénzbírság és ügyvédjelölt foglalkoztatástól eltiltás 3 évre
fegyelmi büntetéssel sújtja.**

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

I n d o k o l á s :

A bejelentés és az előzetes vizsgálat:

A bejelentők az eljárás alá vont ügyvéd okiratszerkesztési, valamint zugírászathoz segítséget nyújtó magatartását kifogásolták.

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

A bejelentők bejelentésüket kiegészítették, erről az eljárás alá vont ügyvédet a fegyelmi biztos tájékoztatta, és felhívta, hogy nyilatkozatát és bizonyítékait a bejelentés-kiegészítés figyelembevételével 8 napon belül tegye meg.

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

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

- nem járt el a megbízásnak megfelelően és a bejelentők tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be, megsértette az Üttv. 1. § (1) és (3) bekezdésében, valamint az Üttv. 28. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezéseket;
- a megbízást nem foglalta írásba, az Üttv. 29. § (1) bekezdésében foglalt szabályát sértette meg;
- a nem általa szerkesztett adásvételi szerződést ellenjegyezte, az Üttv. 43. § (1) bekezdésében foglalt szabályát sértette meg, a közhiteles nyilvántartásba bejegyzendő okiratokra vonatkozóan pedig az Üttv. 32. § (7) bekezdése szerinti azonosítási kötelezettségének nem tett eleget, amely kötelezettség elmulasztásával az Üttv. 44. § szerinti ellenjegyzés szabályait is megsértette;
- az adásvételi szerződések elkészítéséhez az ingatlanok tulajdoni lapját nem ellenőrizte, amellyel az Üttv. 45. §-ában foglalt rendelkezéseit sértette meg;

- nem csatolta felhívás ellenére az ügyre vonatkozó iratait, az ÜESZ 12.3. pontjában foglaltakat sértette meg, mellyel az Üttv. 107. § a) pontjában meghatározott, 7 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el.

Az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozata:

Az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozatában a fegyelmi felelősségét vitatta.

Előadta, hogy valamennyi jogügylet során kellő körültekintéssel és gondossággal járt el, az ügyfeleket minden lényeges körülményről tájékoztatta. A szerződések esetleges színleltességéről a bejelentésből, illetve a bejelentés-kiegészítésből értesült.

Úgy nyilatkozott, hogy a bejelentésben írt tényállás nem felel meg a valóságnak. Ügyvédi munkáját 2022. január 1. napjától jogi asszisztens 4 órás munkaviszonyban segíti, senkitől nem hallotta, hogy jogi asszisztense – bár valóban volt korábban ügyvéd – ügyvédnek adta volna ki magát.

A 2022. augusztus 25-i szerződéskötés kapcsán azt adta elő, hogy az ingatlan1 adásvételi szerződését nem jogi asszisztense, hanem alkalmazottja szerkesztette és készítette elő az ő ügyvédi irányításával. Nem felel meg a valóságnak az állítás, hogy a jogi asszisztens kapcsolatban állt és okiratokat szerkesztett volna a NT Kft. részére.

Állította, hogy a 2022. szeptember 21-i szerződések aláírására szintén az eljárás alá vont ügyvéd lakásán került sor, ezzel egyidejűleg fel lett bontva a M.B.G. vevővel korábban az egyik ingatlanra kötött szerződés.

A szerződés szerkesztésekor és megkötésekor a felek nagy hangerővel tárgyaltak, zavaró volt, és ennek az lett az eredménye, hogy hiányosak voltak az aláírások, amit a földhivatalba történő benyújtás előkészítésekor észlelt. A jogi asszisztens a bejelentőkkel először az aláírások pótlása céljából a XIII. kerületben találkozott, amikor elvitte az iratokat, és elkérte a személyazonosító okmányokat. A bejelentő1 ekkor kérte, hogy kerüljön rögzítésre valahol, hogy a három ingatlan adásvételi szerződését okiratszerkesztő ügyvéd a földhivatalba ne adja be 2022. október 15. előtt, illetve, hogy a bejelentő2 részére a lakcímétől eltérő címre kerüljenek kézbesítésre az okiratok.

2022. szeptember 28. napján ismét azonnali ügyvédi megbízást szerettek volna adni a részére cégmódosítás kapcsán, amelynek során a NT Kft. 50 %-os üzletrészét szerezte volna meg a bejelentő2. A felek kérték, hogy az irodában beszélhessék át a cég adásvételével kapcsolatos megállapodásukat. A felek ugyanakkor értelmezhetetlen ötletekkel álltak elő a cégadásvétel kapcsán, ezért ezzel kapcsolatos okiratot nem szerkesztett.

Állította, hogy a megbízásoknak megfelelően járt el, az ügyfeleket azonosította, részletesen kioktatta valamennyi alkalommal. Soha nem készült olyan ügyvédi ellenjegyzést igénylő okirat, amelyet nem a jelenlétében írtak alá. A 2022. szeptember 28-i Ügyvédi Tényvázlat/Tájékoztató/Emlékeztető éppen azért készült írásban és a jogi asszisztens által felvéve, mert ebben kérték a felek, hogy a három ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés 2022. október 15. napjáig ne kerüljön a földhivatalba beadásra.

A 3.000.000 Ft-ot úgy teljesítette a jogi asszisztens a bejelentő részére, hogy ezzel K.M. részére biztosított magánkölcst.

Ezzel, valamint a MÜBSE határozat teljesítésével a bejelentők anyagi igénye teljes egészében kielégítést nyert.

Csatolta az ügyben keletkezett okiratokat, személyét érintő orvosi igazolásokat, illetve messenger üzeneteket csatolt és indítványozta a NT Kft. ügyvezetőjének a tanúkenti meghallgatását.

A fegyelmi tárgyaláson meghallgatásra került a bejelentő1, aki azt adta elő, hogy mind az eljárás alá vont ügyvéd, mind a jogi asszisztens tudta, hogy a valódi vevő nem a bejelentő2 volt, az ingatlanok vételéhez ő csak a nevét adta. Mindezt a bejelentő2 az ügyletekről valójában nem tud, és a fegyelmi tárgyaláson sem fog megjelenni.

Állította, hogy megbízási szerződés egyik alkalommal sem készült és az igazolványok lemásolására sem került sor. Térképmásolatot, tulajdoni lapot a szerződéskötéskor nem láttak, utólag derült ki, hogy az ingatlanon végrehajtási jog van.

Nem volt olyan megállapodás, hogy a szerződés késleltetve kerüljön be a földhivatalba, de az volt a megállapodás, hogy az ügyvédi díjat és a 6.600 Ft-os díjat is az eladó fizeti.

Az ingatlan adásvétele kapcsán a Magyar Ügyvédek Kölcsönös Biztosító Egyesülete (továbbiakban MÜBSE) előtt kárrendezési eljárás volt folyamatban, ebből az ügyletből – ugyan az ingatlant nem szerezték meg – nincs kár.

A másik két ingatlan esetében a jogi asszisztens intézett mindent és végig azt a benyomást keltette, hogy ügyvédként jár el. A szerződések célja valójában nem is adásvétel, hanem kölcsönügylet volt. Állította, hogy a XIII. kerületben került sor a szerződések aláírására, a látatlanba megvett ingatlanról semmit nem is tudtak, a két ingatlanra összesen 2.500.000 Ft-ot adtak át az eladó NT Kft képviselőjének.

A szerződéseken az aláírásakor – ami a jogi asszisztens előtt és a XIII. kerületben történt – még nem volt ügyvédi ellenjegyzés.

Az eljárás alá vont ügyvéd ügyvédi irodájában egyetlen alkalommal, az üzletrész átruházási szerződés aláírásakor járt. Ekkor csak a jogi asszisztens volt jelen, mindent ő intézett. Végül a tulajdonosváltás sem lett a cégnyilvántartáson átvezetve, az ingatlanok vételáraként átadott 2,5 millió forintból, valamint az üzletrész 1,5 millió forint vételárából a jogi asszisztens utóbb 3 milliót a saját számlájáról utalt vissza a tanú részére.

Előadta, hogy a megkötött szerződések jelenleg is élő szerződések, azok felbontására nem került sor, továbbá, hogy az eljárás alá vont ügyvéd működését is érintő feljelentéssel élt a nyomozóhatóságnál.

A fegyelmi tanács felhívására az eljárás alá vont ügyvéd csatolta a MÜBSE határozatát, és bejelentette, hogy az okiratszerkesztésekhez kapcsolódóan a szerződő felek vonatkozásában JÜB okiratot nem tud csatolni, annak lekérése már nem lehetséges, ezért a BM Okmányfelügyeleti Főosztály segítségét kérte. Ennek eredményét azonban nem jelentette be.

A tárgyalásokon sem az eljárás alá vont ügyvéd, sem a bejelentő2, sem a tanú nem jelentek meg.

A tárgyaláson megjelenő jogi asszisztens előadta, hogy az ügyvédi iroda – amelynek jogi asszisztensként az alkalmazottja – a NT Kft-vel K.M. ingatlanközvetítő közreműködésével került kapcsolatba, akivel korábban is – a tanú még ügyvédként is – más ügyekben együtt dolgoztak. A [...] Kft. egy ingatlancsomagot vásárolt meg végrehajtásban a LB Kft-től, amely csomagban a jelen ügyben érintett ingatlanok is benne voltak.

Előadta, hogy az eljárás alá vont ügyvéd alkalmazottjaként az okiratokat ő készítette el, és ő végezte az ügyfélazonosítást is az okiratszerkesztést megelőzően, amelynek eredményét mindig az ügy aktájába tették.

A 2022. augusztus 25-i adásvételhez csak a bejelentő2 vevőt kellett azonosítani, mert a NT Kft. képviselőjét már ellenőrizték akkor, amikor a Kft. az ingatlanokat 2022 májusában megszerezte.

A 2022. szeptember 21-i szerződéskötéshez azonban már a bejelentő2 azonosítására sem volt szükség, mert az ügylet 30 napon belül jött létre.

Előadta, hogy bár ügyvédi megbízási szerződés mindig készül, ügyvédi megbízási szerződést ezekhez az ügyletekhez ő nem készített, az adatlapot a felek a szerződéskötés helyszínén írták alá.

A szerződések aláírására minden esetben az eljárás alá vont ügyvéd lakásán került sor. A 2023. szeptember 21-én készült szerződésekről utóbb kiderült, hogy hiányosak az aláírások és nincs elegendő számú megfelelően aláírt példány a földhivatali beadáshoz.

Mivel a felek nem akartak ismét az eljárás alá vont ügyvéd lakására menni, a XIII. kerületben találkoztak, és a hiányzó aláírásokat előtte az autóban pótolták. Ekkor a bejelentők jelezték, hogy ha bármi határozat jön a földhivaltól, akkor az ne a vevő lakcímére menjen, hanem egy másik levelezési címre, és azt is kérték, hogy október 15-ig ne kerüljenek be szerződések a földhivatalba. Tanú ezt 2023. szeptember 28. napján Ügyvédi Tényvázlat/Tájékoztatás/Emlékeztető elnevezésű okiratban le is íratta velük.

Később a bejelentőtől elismerte, hogy egy kukoricaügylet biztosítékként használták volna az ingatlanokat, de az üzlet meghiúsult, ezért fel akarták bontani a szerződést, erre azonban nem került végül sor, a szerződések felbontása érdekében nem jelentek meg.

Szeretett volna segíteni akkor, amikor ennek ellenére K.M. helyett 3.000.000 Ft-ot a bejelentő részére visszafizetett, ennek oka volt az is, hogy a bejelentőtől fenyegetőleg lépett fel az eljárás alá vont ügyvéddel, K.M.-val, illetve vele szemben is.

A tényállás:

A bejelentőtől a bejelentőtől élettársaként, valójában a bejelentőtől érdekében 2022. augusztus 25. napján adásvételi szerződést kötött a NT Kft-vel az ingatlan1 megvásárlására 2.000.000 Ft vételár ellenében, majd 2022. szeptember 21. napján az ingatlan2 megvásárlására 1.000.000 Ft, és az ingatlan3 vételére 1.500.000 Ft vételár ellenében. A jogügyletekkel összefüggésben üzletrész adásvételi szerződést is kötöttek a NT Kft. 50 %-os mértékű üzletrészének megvásárlására is 1.500.000 Ft vételáron.

Az ingatlan1-re vonatkozó adásvételi szerződést a 2022. január 1. napjától az eljárás alá vont ügyvéd alkalmazásában álló jogi asszisztens volt ügyvéd készítette el és küldte meg az eljárás alá vont ügyvéd részére, mert a felek ragaszkodtak ahhoz, hogy a szerződés aláírására aznap, 2022. augusztus 25. napján kerüljön sor.

A szerződéskötés érdekében a szerződő felek megjelentek az eljárás alá vont ügyvéd lakásán, ott került sor a szerződések aláírására. A szerződéskötéskor az ügyfelek azonosítására, megbízási szerződés aláírására, tulajdoni lap ellenőrzésére nem került sor.

Az eladó a szerződésben a vételár maradéktalan átvételét elismerte és nyugtázta. A szerződés 4. pontjában az eladó hozzájárult ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga az ingatlan nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

Az eljárás alá vont ügyvéd a szerződést és a tulajdonjog bejegyzési kérelmet a földhivatalba 2022. szeptember 29-én nyújtotta be, de a 6.600 Ft összegű igazgatási szolgáltatási díj nem került megfizetésre. A hiánypótlási felhívást az eljárás alá vont ügyvéd nem teljesítette és arról a bejelentőt sem tájékoztatta. Erre tekintettel a földhivatal az eljárást 2022. december 21. napján megszüntette.

A tárgyi ingatlanra 2023. március 28. napján végrehajtási jog került bejegyzésre. Az eljárás alá vont ügyvéd az újabb tulajdonjog-bejegyzési kérelmet 2023. április 25. napján a földhivatalhoz ismételtelen előterjesztette, de az eljárás a korábbival azonos ok miatt ismét megszüntetésre került

A bejelentő tulajdonjoga így nem nyert bejegyzést, a tehermentes tulajdonszerzést a bejegyzett végrehajtási jog is akadályozta. Az eljárás alá vont ügyvéd mulasztásaival összefüggésben a MÜBSE előtt kárrendezési eljárás indult.

A bejelentő kifogásolta, hogy az eljárás alá vont ügyvéd nem tekintette meg az eladó cégkivonatát, így a szerződéskötéskor nem tájékoztatta őt arról, hogy 2022. augusztus 15. napján az eladóval szemben végrehajtási eljárás került bejegyzésre, ezt követően a cég adószámát is felfüggesztették, vele szemben kényszertrórlési eljárás indult. Minderre figyelemmel az átvett vételárat az eladó visszafizetni nem tudja.

Határozatában a biztosító rögzítette, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a kárigényre többszöri felhívás ellenére nem nyilatkozott. Az ügyvédi felelősséget a határozat megállapította azzal, hogy az eljárás alá vont ügyvédet terhelő önrész 300.000 Ft, az ezt meghaladó összeget, 1.700.000 Ft-ot megfizette a bejelentőnek.

2022. szeptember 21-én újabb adásvételi szerződések elkészítésére és ellenjegyzésére kapott megbízást az eljárás alá vont ügyvéd. A szerződések ekkor is sürgősek voltak, mert az ingatlanok valójában fedezeti célokat szolgáltak a bejelentő1 ügyleteihez. A szerződéskötést bonyolította, hogy az eladó előzőleg az egyik ingatlant már eladta, így a szerződéskötéssel egyidejűleg az eladó és M.B. között korábban, szintén 2022. augusztus 25. napján létrejött adásvételi szerződést fel kellett bontani.

Az okiratok szerint a szerződések aláírására ezúttal Budapesten került sor, a szerződéseket ekkor is a jogi asszisztens készítette elő. A felek a szerződéseket a jogi asszisztens előtt írták alá.

A szerződéskötéshez ügyvédi megbízási szerződés nem készült, a szerződő felek egy - megbízási szerződésként nem értékelhető - Ügyvédi Tényvázlat elnevezésű okiratot írtak alá.

Mivel ügyvédi ellenjegyzés az aláíráskor nem volt a szerződéseken, a bejelentők csak késedelmesen, többszöri kérést követően kaptak megfelelően ellenjegyzett, de csupán másolati szerződéspéldányt.

Az adásvételi szerződések 6. pontja rögzítette, hogy az ingatlan adásvételekkel kapcsolatos földhivatali ügyintézés az eljárás alá vont ügyvéd végzi és őt erre teljes körűen meghatalmazták.

2023. szeptember 28-án a jogi asszisztens írásban rögzítette a szerződő felekkel, hogy 2022. október 15. napjáig a szerződések ne kerüljenek be a földhivatalba, továbbá azt is, hogy a bejelentő2 vevő részére érkező levelek kézbesítését nem a vevő bejelentett címére kérik.

Mivel a szerződések végül nem kerültek be a földhivatalba és az adásvételi szerződések valós célja is megghiúsult, ugyanakkor a NT Kft. fizetéseképtelenné vált, a bejelentő1 az eljáró ügyvédtől követelte vissza a kifizetett vételárat. Határozott és fenyegető fellépése alapján 2022. november 7. napján a jogi asszisztens 3.000.000Ft-ot utalt át a bejelentő2 bankszámlaszámára adásvételi szerződés felbontása jogcímen. Ilyen okiratot azonban a bejelentők nem írtak alá.

A fegyelmi biztos végindítványa:

A fegyelmi biztos a végindítványában a fegyelmi eljárást kezdeményező határozattal egyezően kérte a tényállás megállapítását, bizonyítékként az abban felsorolt bizonyítékokat kérte figyelembe venni. Indítványozta 12 rendbeli szándékos fegyelmi vétség elkövetésének megállapítását azzal, hogy az eljárás alá vont ügyvéd mindhárom adásvételi szerződés tekintetében elmulasztotta az ügyfél-azonosítási kötelezettség teljesítését, mindhárom szerződés során megsértette az ellenjegyzés szabályait, a szerződésekhez egyik esetben sem társult megbízási szerződés, az ingatlan1 esetében nem ellenőrizte a tulajdoni lapot, illetve MÜBSE határozat is rögzítette, hogy nem tett eleget a tájékoztatási kötelezettségének. Ezen túlmenően nem csatolta kamarai felhívásra az ügyre vonatkozó iratait. Mindezek okán az Üttv. 108. § b) pontja alapján pénzbírság kiszabását indítványozta.

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. § (1) bekezdése szerint az ügyvédi hivatás - jogi szakértelemmel, törvényes eszközökkel és módon, a közhatalmi szervektől függetlenül – az ügyfél jogai és jogos érdekei érvényesítésének, kötelezettségei teljesítésének elősegítésére, az ellenérdekű felek közötti jogvita – lehetőség szerinti – megegyezéssel történő lezárására irányuló tevékenység, amely tevékenység magában foglalja az igazságszolgáltatásban való közreműködés.

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

Az Üttv. 28. § (3) bekezdése értelmében a megbízási szerződés alapján a megbízott jogosult és kötelezett minden olyan cselekmény elvégzésére, amely a rábízott ügy szabályszerű ellátásával jár.

Az Üttv. 29. § (1) bekezdése értelmében a megbízási szerződést írásba kell foglalni, tekintettel arra, hogy az Üttv. 27. § (1) bekezdés a) pontja szerint az ügyvédi tevékenység megbízás alapján folytatható.

Az Üttv. 32. § (7) bekezdés szerint a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat ellenjegyzését megelőzően az ügyvéd azonosítja a jognyilatkozatot tevő személyeket, szervezeteket, valamint az azok képviselőiben eljáró személyeket.

Az Üttv. 45. §-a szerint az ingatlanra vonatkozó, vagy ingatlannal kapcsolatos jog vagy tény közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló eljárásban való jogi képviselőre, illetve közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányadó ügyvédi tevékenység során az ügyvédi tevékenység gyakorlója az ingatlan-nyilvántartási adatokat és a tulajdonjogra, az ingatlannal kapcsolatos egyéb jogra vonatkozó okiratokat köteles ellenőrizni.

Az Üttv. 43. § (1) bekezdése értelmében az ügyvéd az általa szerkesztett, továbbá ügyvédi irodája, helyettese, vagy ügyvédi tevékenység általa alkalmazott gyakorlója által szerkesztett és az ügyvéd által szakmailag jóváhagyott okiratot ellenjegyezheti.

Az Üttv. 44. § (1) bekezdése szerint az ellenjegyzéssel az ügyvéd tanúsítja, hogy az okirat a jogszabályoknak megfelel, valamint a b) pontja értelmében tanúsítja azt is, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek a szerződő felek akaratának, valamint, hogy a szerződő felek azonosítását az ügyvéd elvégezte.

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.

Azt, hogy a szerződés-előkészítést a jogi asszisztens végezte, maga a tanú állította, így ebben a körben az eljárás alá vont ügyvéd védekező nyilatkozatát elfogadni nem lehetett. A tanú azt is nyilatkozta, hogy a tárgyi ügyben megbízási szerződést nem készített, és az ügyfél-azonosítás eredményét mindig az aktában helyezik el. Az eljárás alá vont ügyvéd ezek egyikét sem csatolta, illetve az ingatlan1-et érintően nem tudott felmutatni a szerződéskötéshez felhasznált tulajdoni lapot sem.

Mindezek alapján az volt megállapítható, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az ingatlan1-re vonatkozó okiratszerkesztéssel összefüggésben megszegte a megbízási szerződés írásba foglalásának az Üttv. 29. § (1) bekezdése szerinti kötelezettségét, az Üttv. 45. §-a szerinti okiratellenőrzésre vonatkozó kötelezettséget, valamint az ügyvédi ellenjegyzéshez kapcsolódó, az Üttv. 43. § (1) bekezdésben és 44. § (1) bekezdés b), és c) pontjában foglalt rendelkezéseket. Ezzel 4 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el.

Tényként állapítható meg továbbá – és ezt a földhivatal első, eljárást megszüntető határozata is rögzíti –, hogy az eljárás alá vont ügyvéd késedelmesen és hiányosan nyújtotta be a tulajdonjog-bejegyzési kérelmet a földhivatalba, és ezzel összefüggésben, miként azt a MÜBSE határozata megállapította, a tájékoztatási kötelezettségének sem tett eleget. Mindezek mellett megállapítható, hogy a szerződés a hozzárendelt joghatást nem váltotta ki, és annak ellenére, hogy ezzel a megbízással összefüggésben a bejelentő kárrendezése is megtörtént, az okirat felbontására mindeztáig nem került sor, ezzel összefüggésben tett intézkedéseit az eljárás alá vont ügyvéd a csatolt, aláíratlan okiratokkal bizonyítani nem tudta.

Szakszerűtlen eljárásával az eljárás alá vont ügyvéd egyidejűleg megsértette tehát az Üttv. 1. § (3) bekezdését és a 28. § (1) bekezdését, a tájékoztatási kötelezettség elmulasztása pedig az Etikai Szabályzat 13.10. pontját sérti. Ezért ezen mulasztásokkal összefüggésben a fegyelmi tanács további 2 rendbeli szándékos fegyelmi vétség elkövetését állapította meg.

A 2022. szeptember 21-i okiratszerkesztésekkel összefüggésben a Fegyelmi Tanács azt állapította meg, hogy az Ügyvédi Tényvázlat elnevezésű okirat nem tekinthető megbízási szerződésnek, azt az eljárás alá vont ügyvéd megbízottként nem írta alá, és tartalma alapján sem alkalmas arra, hogy annak alapján okirat-szerkesztésre kerüljön sor. Mivel a megbízási 2 ingatlant érintett, a szerződés írásba foglalásának elmaradása további 2 rendbeli szándékos fegyelmi vétség a fent kifejtettek szerint.

Ezen túlmenően az eljárás alá vont ügyvéd ezen okiratszerkesztéshez kapcsolódóan sem tudta igazolni, hogy az ügyfélazonosítás az Üttv. 32. § (7) bekezdésének megfelelően megtörtént volna. Tekintve, hogy az ügyfélazonosítás elmaradt a 2022. augusztus 25-i okiratszerkesztésénél, értelemszerűen nem lehetett elfogadni azt a nyilatkozatot, hogy a 30 napon belül történő újabb okiratszerkesztés esetén az ügyfél újbóli azonosítása nem kötelező. Mivel az ügyfelek személye a két okiratban azonos volt, ezért annak ellenére, hogy mindkét szerződést érintette a mulasztás, a fegyelmi tanács az ügyfélazonosítás elmulasztása körében 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétség megállapítását tartotta indokoltnak.

Bár az eljárás alá vont ügyvéd és a tanúként meghallgatott jogi asszisztens is úgy nyilatkoztak, hogy a szerződéseket ezúttal is az eljárás alá vont ügyvéd lakásán írták alá a felek, az ügy összes körülményei és az okiratok tartalma alapján ezt a védekezést a fegyelmi tanács elfogadni nem tudta.

Szemben az ingatlan1 adásvételi szerződésével, amely az okirat aláírásának helyeként az eljárás alá vont ügyvéd lakóhelyét jelző várost tüntette fel, és amely tekintetében a bejelentők is azonos nyilatkozatot tettek, a 2022. szeptember 21-én kelt mindkét okirat budapesti keltezését tartalmaz, ami alátámasztja a bejelentőknek azt a nyilatkozatát, hogy az okiratokat nem az eljárás alá vont ügyvéd előtt, annak lakásán, hanem az alkalmazásában álló jogi asszisztens előtt Budapesten írták alá. Az okirat tartalmával és a bejelentők nyilatkozatával szemben az eljárás alá vont ügyvéd lett volna köteles ennek ellenkezőjét bizonyítani, az általa indítványozott tanú azonban a fegyelmi tanács többszöri idézésére nem jelent meg, így az eljárás alá vont ügyvéd a védekezését alátámasztani nem tudta.

Az a nyilatkozat, hogy a jogi asszisztens előtt csak a hiányzó aláírásokat kellett pótolni a gyors beadás érdekében, szintén nem volt elfogadható, mert az ügylet összes körülményéből (a bejelentő nyilatkozott, hogy látatlanban vették meg az ingatlanokat és azok kizárólag fedezeti célokat szolgáltak) egyfelől az eljárás alá vont ügyvéd és a tanú is tudták, hogy az adásvételi szerződések valójában kölcsönt színelnek, másfelől ellentmond ennek a 2022. szeptember 28. napján kelt és a jogi asszisztens előtt aláírt Ügyvédi Tényvázlat/Tájékoztató/Emlékeztető elnevezésű okirat is, mely azt rögzíti, hogy 2022. október 15-ig semmiképpen ne kerüljenek szerződések beadásra a földhivatalba.

Ezért a Fegyelmi Tanács azt állapította meg, hogy az eljárás alá vont ügyvéd ezen okiratok szerkesztése során is megsértette az ellenjegyzési szabályokat, mert olyan okiratokat látott el ellenjegyzésével, amelyeket Üttv. 43. § (1) bekezdése értelmében nem ellenjegyezhetett volna. Tekintettel arra, hogy a szabálytalan ellenjegyzés 2 külön szerkesztett okiratot érint, ezzel összefüggésben a fegyelmi tanács további 2 rendbeli fegyelmi vétség elkövetését állapította meg

Az ÜESZ 12.3. 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 ügygel összefüggő iratokat - kamarai jogtanácsos, illetve jogi előadó esetében azon iratokat, amelyek felett rendelkezni jogosult - köteles becsatolni.

A rendelkezésre álló iratokból megállapítható, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az iratait hiányosan terjesztette elő, ezzel megsértette az ÜESZ iratcsatolásra vonatkozó rendelkezését, mely 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétség.

A fentiek alapján a Fegyelmi Tanács a fegyelmi biztos indítványával egyezően az eljárás alá vont ügyvéd terhére 12 rendbeli szándékos fegyelmi vétség elkövetését állapította meg.

A joghátrány alkalmazása körében a fegyelmi tanács súlyosító körülményként értékelte a halmazatot, azt, hogy az eljárás alá vont ügyvéd szabályszegései az ügyvédségbe vetett közbizalmat súlyosan sértik és egyben az ügyvédség privilégiumában álló ellenjegyzési jogosultságot is veszélyeztetik. Külön súlyosító körülményként értékelte, hogy az eljárás alá vont egy kizárt ügyvéd alkalmazása során nem szabta meg azokat a szigorú feltételeket, amelyek a jogi asszisztensi minőséghez kapcsolódnak és nem léphetők át, ezzel maga teremtette meg a lehetőséget a jogsértésre.

Enyhítő körülményt a fegyelmi tanács nem észlelt.

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.

Az Üttv. 109. § (5) bekezdés szerint az ügyvédjelölt foglalkoztatásától való eltiltás határozott időre szól. Az eltiltás időtartama a fegyelmi határozat jogerőre emelkedésétől számított legalább egy, legfeljebb öt év.

Az ügy összes körülményének együttes mérlegelésével a Fegyelmi Tanács úgy ítélte meg, hogy az Üttv. 108. § b) pontja szerinti kiszabható pénzbírság alapulvételével a legmagasabb összegű pénzbírság a cselekmény tárgyi súlyához igazodó olyan büntetés, mely a speciális prevenciót szolgálhatja.

Az Üttv. 109. § (7) bekezdése alapján a fegyelmi büntetések egymás mellett is alkalmazhatók.

A fegyelmi tanács álláspontja szerint a generális és speciális prevenciót egyaránt szolgálja, ha az eljárás alá vont ügyvédet az Üttv. 108. § d) pontja és 109. § (5) bekezdés alapján a principális jogosultságoktól határozott időre (3 évre) eltiltja, mert ezt a jogot a Kamara azon kamarai tagok részére kívánja biztosítani, akik esetében nyilvánvaló, hogy az új generációt a hivatás szabályaira jó példával elől járva tanítják.

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 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 2024. január 17. napján jogerős és végrehajtható.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2023. F. 144.)