

Tárgy: megbízás írásba foglalásának elmulasztása, joghatás kiváltására alkalmatlan okirat szerkesztése

**Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság  
fegyelmi tanácsa**

**Ügyszám: 2021. F. 129/10.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság fegyelmi tanácsa [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a **2021. szeptember hó 6.** napján megtartott nem nyilvános tárgyaláson, zárt ülésben meghozta és kihirdette az alábbi

**fegyelmi határozatot:**

A fegyelmi tanács megállapítja, hogy [...] eljárás alá vont ügyvéd

***2 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért***

***300.000,- Ft, azaz háromszázezer 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 bankszámlaszámára.

**I n d o k o l á s :**

**A bejelentés és az előzetes vizsgálat:**

A [...] bíróság bírója az előtte folyamatban lévő eljárással kapcsolatban élt bejelentéssel a Budapesti Ügyvédi Kamarához, amelyben az eljárás alá vont ügyvéd ügyvédi tevékenységből eredő, okiratszerkesztéssel kapcsolatos tevékenységét kifogásolta.

A bejelentés alapján az előzetes vizsgálatot a vezető fegyelmi biztos elrendelte. Az eljárás alá vont ügyvéd az ügyre vonatkozó érdemi álláspontját tartalmazó nyilatkozatát előterjesztette.

A vizsgálati eljárás eredményeként az eljáró fegyelmi biztos az eljárás alá vont ügyvéddel szemben fegyelmi eljárást kezdeményezett.

A fegyelmi biztos a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában az eljárás alá vont ügyvéd terhére rögtta, hogy eljárása során védői tevékenysége körében megsértette az Üttv. 29. § (1) bekezdését; okiratszerkesztői tevékenysége körében pedig az Üttv. 29. § (3) bekezdését, az Üttv. 32. § (7)-(8) bekezdéseit, a Pmt. Szabályzat 3.1. pontját, az Üttv. 42. § (6) bekezdését, az Üttv. 42. § (4) bekezdését, valamint az ÜESZ 2.4. pontját, és az Üttv. 1. § (3) bekezdését, mely magatartásaival 2 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget valósított meg.

A fegyelmi tanács elnöke intézkedésében a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.16.) Korm. rendeletben foglaltakra tekintettel megállapította, hogy a fegyelmi eljárásban a veszélyhelyzet ideje alatt a további eljárási cselekmények lefolytatása olyan személyes közreműködést igényelt, amely az 502/2020. (XI.16.) Korm. rendelet 17. § (1) bekezdésében írtak szerint nem volt foganatosítható, így a tárgyalás megtartásának, a határozat meghozatalának feltételei nem álltak fenn. Erre tekintettel a Fegyelmi Tanács az 502/2020. (XI.16.) Korm. rendelet 17. § (2) bekezdése alapján a fegyelmi tárgyalás kítűzését és annak megtartását a veszélyhelyzet megszűnéséig elhalasztotta. Az 502/2020. (XI.16.) Korm. rendelet alapján a fegyelmi eljárás határidejébe a döntés keltétől a veszélyhelyzet megszűnéséig terjedő idő nem számít bele.

A veszélyhelyzet megszűnését követően a Fegyelmi Tanács elnöke gondoskodott az ügyben tárgyalás kítűzéséről, és a Fegyelmi Tanács tárgyalást tartott.

## A tényállás:

A [...] sz. alatt található, az 1/1 arányú tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartási hatóság bejegyezte K.S. javára.

Az ügyészség vádiratával K.S. vádlottat 3 rb., a Btk. 373. § (1) bekezdésébe ütköző, és - figyelemmel a (2) bekezdés bc) pontjára – az (5) bekezdés b) pontja szerint minősülő, folytatólagosan elkövetett csalás büntetettével, mely részben kísérleti szakban maradt, és 2 rb., a Btk. 342. § (1) bekezdés c) pontjába ütköző és aszerint minősülő közokirat-hamisítás büntetének elkövetésével vádolta. A vád tárgyát képezte, hogy a vádlott hamis adásvételi szerződéssel megszerezte a [...] sz. alatti ingatlant, annak tulajdonjogát valótlanul az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztette, majd fedezetül ajánlotta fel azt hitelfelvétel során és azt jelzálogjoggal megterhelte. A vád szerint a kölcsönösszeget K.S. nem fizette vissza, megtévesztette a sértettet, mivel szerződéskötéskor sem szándéka, sem képessége nem volt a teljesítésre. A bíróság megkeresése alapján a büntetőeljárás megindításának tényét az ingatlan-nyilvántartási hatóság az ingatlan tulajdoni lapjának III. részében feljegyezte.

Az eljárás alá vont ügyvéd ezt megelőzően, 2018. július 16-án ügyfél-azonosítás céljából a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren keresztül lekérte K.S. személyi adatait, illetve személyi igazolványát és lakcímkártyáját ellenőrizte.

2018. augusztus 16-án K.S. meghatalmazta az eljárás alá vont ügyvédet a bíróság előtt ellene indult büntetőügyben a védelme ellátására. Az ügyvédi megbízásról írásba foglalt megbízási szerződés nem készült. Az eljárás alá vont ügyvéd ugyanezen a napon benyújtotta a bíróságra a meghatalmazást, illetve indítványt terjesztett elő az ingatlanra történt büntetőeljárás ténye feljegyzésének visszavonása iránt.

2018. augusztus 23-án K.P. és K.S. megbízást adtak az eljárás alá vont ügyvédnek jelzálogjogot alapító szerződés megszerkesztésére a szóban forgó ingatlan vonatkozásában. Ennek előzménye egy 2018. augusztus 6-án kelt, budapesti közjegyző által közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződés volt, amely szerződés szerint K.P. 21.000.000 Ft kölcsönt nyújtott K.S. részére. Ennek alapján az eljárás alá vont ügyvéd 2018. augusztus 23-án megszerkesztette és ellenjegyezte a K.P., mint jelzálogjogosult és K.S., mint zálogkötelezett között megkötött jelzálogjogot alapító szerződést a fent hivatkozott ingatlanra. A megbízásról külön okiratba foglalt ügyvédi megbízási szerződés nem készült; a jelzálogszerződésben – melyben rögzítésre került, hogy az egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül – sem a megbízási díjra vonatkozó megállapodás, sem az Üttv. és az Ügyvédi Etikai Szabályzat szerinti, a jogügylettel kapcsolatos szükséges kioktatások nem találhatóak. Az okiratszerkesztéshez kapcsolódóan K.P. személy- és okmányellenőrzése a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben nem történt meg. Bár a jelzálogszerződés 2.2. pontjában felsorolásra kerültek az ingatlan tulajdoni lapján bejegyzett terhek, a bíróságnak a büntetőeljárás feljegyzésére vonatkozó, akkor már – a 2018. augusztus 7-i beérkezésre tekintettel – széljegyként szereplő megkeresésre vonatkozó utalás nem található a szerződésben. Az eljárás alá vont ügyvéd K.P. jelzálogjogosultat a büntetőeljárásról nem tájékoztatta, így arról sem, hogy a jelzálogkötelezett tulajdonszerzése, és ekképpen tulajdonjoga a büntetőeljárásban vizsgálat tárgyát képezi. Az eljárás alá vont ügyvéd nem tájékoztatta továbbá K.P-t arról sem, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett jelzálogjog, valamint az annak biztosítására III/5. sorszám alatt bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom mennyiben érinti a felek által kötött szerződéssel elérni kívánt joghatást.

A jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem a jelzálogjogot alapító szerződéssel együtt még aznap benyújtásra került a hivatalba, mely hatóság végzésével hiánypótlásra szólította fel az eljárás alá vont ügyvédet: az eljárás alá vont ügyvéd képviselőt elfogadó meghatalmazása eredeti példányának, valamint a jelzálogjogosultnak, mint a korábban alapított jelzálog jogosultjának bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozata megküldését kérte. Az eljárás alá vont ügyvéd a hiánypótlási felhívásról az ügyfeleket nem tájékoztatta, annak eleget sem tett, ezért az ingatlanügyi hatóság az eljárást megszüntette, így a jelzálogjog bejegyzésére nem került sor.

### **Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:**

Az eljárás alá vont volt ügyvéd a vizsgálati eljárásban érdemi nyilatkozatot tett, a terhére rótt fegyelmi vétségek elkövetését vitatta.

Védekezését arra alapította, hogy előzetesen megfelelően tájékoztatta a feleket arról, hogy az ingatlanra a jelzálogjog csak akkor jegyezhető be, ha az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja ehhez a hozzájárulását adja, továbbá K.P-t tájékoztatta arról is, hogy az ingatlanra büntetőeljárás megindításának a ténye került feljegyzésre. Állítása szerint a felek a tájékoztatását tudomásul vették, és kérték a jelzálogszerződés megszerkesztését, és földhivatali benyújtását. Előadta, hogy a földhivatali hiánypótlási felhívásról értesítette K.P-t és K.S-t, de nem kapott tőlük olyan iratokat, amivel a hiánypótlási felhívás teljesíthető lett volna, így annak nem tudott eleget tenni, ezért szüntette meg az eljárást a földhivatal, melyről az ügyfeleket szintén tájékoztatta, tőlük fellebbezés benyújtására utasítást nem kapott. Kifejtette, hogy álláspontja szerint a jelzálogjog szerződés megszerkesztésével nem sértett jogszabályt, lelkiismerete szerint, gondosan járt el. Hivatkozott továbbá arra is, hogy eljárása kárt nem okozott megbízóinak, saját megbízói nem sérelmezték az eljárását, illetve, hogy a végrehajtási eljárást K.P. feltehetőleg már azt megelőzően megindította, hogy a hiánypótlási felhívásról tudomást szerezhetett volna. A fegyelmi tárgyaláson az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősségét részben elismerte, megerősítette, hogy a fegyelmi biztos által a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban előadottak túlnyomórészt igazak, valóban szabályt szegett. Elismerte, hogy K.P. okmányellenőrzését nem végezte el, továbbá azt is, hogy külön megbízási szerződést nem készített, és nem készült olyan okirat sem, amelyben felhívta a megbízók figyelmét a jogi kockázatokra. Továbbra is hivatkozott arra, hogy K.P. tudott a büntetőeljárás megindulásáról, és szóban tájékoztatta az egyéb terhekkel kapcsolatban is, melyet követően K.P. úgy vélekedett a szerződés megkötésével kapcsolatban, hogy neki van közokirata a tartozásról, bármikor indíthat végrehajtást, a zálogszerződés neki nem került semmibe, ezért a szerződéssel csak nyerhet. Emiatt nem gondolta, hogy K.P. érdekei ellen lett volna az eljárása. Állította, hogy a földhivatali hiánypótlással kapcsolatban hívta K.P-t, de ő csak annyit mondott nagyon röviden, hogy a végrehajtás már folyamatban van, ő már ezzel nem törődik és letette a telefont.

Az ügyvéd foglalkozású tanú a fegyelmi tanács tárgyalásán előadta, hogy ő már csak a jelzálogszerződés megkötését követően került kapcsolatba az ügyvel, mint K.P. megbízott jogi képviselője. Elmondta, hogy K.P. azzal kereste meg, hogy segítséget kérjen tőle, mert kétségei voltak a földhivatali bejegyzéssel kapcsolatban, illetve azzal, hogy miként fog megtérülni a követelése. Elmondta, hogy lekérte az ingatlan tulajdoni lapját, látta rajta a büntetőeljárás megindítása tényének feljegyzését, de mivel nem lehetett tudni, mi van ennek a bejegyzésnek a háttérében, ezért kért róla információt az eljárás alá vont ügyvédtől, aki át is küldött erről egy iratot, amiből látszott, hogy köze van a bejegyzett tulajdonos ellen folyó büntető ügynek az ingatlan tulajdonjogához. Elmondta azt is, hogy a bejegyzett jelzálogjogosult volt a másik probléma, ahhoz ugyanis, hogy a jelzálogot be lehessen jegyeztetni, szükség lett volna a jogosult hozzájárulására. Előadta, hogy az eljárás alá vont ügyvédnek erre voltak ötletei, pl. a követelések megvásárlása, de ezek nem vezettek eredményre. Végeredményben volt közokirat a tartozásról, ez alapján végrehajtási eljárást tudtak kezdeményezni, amely jelenleg is folyik, abban K.P. képviselést ellátja, és úgy tűnik, hogy meg fog térülni a követelése. Elmondta azt is, hogy a jelzálogszerződés megkötéséről lebeszélte volna az ügyfelét, ha időben fordult volna hozzá, továbbá azt is előadta, hogy K.P. nem adott volna kölcsön pénzt, ha nem lett volna mögötte fedezet, az ő szándéka emlékezete szerint mindig az ingatlan körül volt, azt tartotta a követelése biztosítékának.

K.P. tanú a tárgyaláson előadta, hogy közte és K.S. között létrejött kölcsön jogviszonyról más okirat nem készült, egyből közjegyzőhöz mentek, és közokiratot készítették. Pár napra rá megjelent egy perfeljegyzés a tulajdoni lapon, amit nem értett, és utána mentek el az eljárás alá vont ügyvédhez megkötni a jelzálogszerződést. Elmondta azt is, hogy azért nem a végrehajtási eljárást akarta megindítani, mert nem kívánta a végrehajtási költségek jelentős összegét kifizetni. Elmondta, hogy eleinte nem gondolta, hogy a jelzálogszerződés nem kerül bejegyzésre, utóbb ügyvédje mondta el neki, hogy el fogják utasítani a kérelmét, az ingatlanra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom miatt. Mielőtt beszélt az ügyvédjével, abban a hiszemben volt, hogy az, hogy az ingatlan tulajdoni lapján széljegyen szerepel az ő jelzálogjog-bejegyzési kérelme, kellő biztosítékot jelent számára. Előadta a tanú, hogy nem kapott a földhivatali hiánypótlásról tájékoztatást, valami miatt be kellett mennie a földhivatalba, ott szembesült azzal, hogy hiánypótlást küldtek az ügyben, amit az eljárás alá vont ügyvéd át is vett. Elmondta a tanú azt is, hogy a szerződés megkötésekor az ingatlanra bejegyzett terhekre

vonatkozóan semmilyen tájékoztatást nem kapott, nem hívta fel eljárás alá vont ügyvéd a figyelmét arra, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom miatt a szerződést megkötni teljesen felesleges, mert a jelzálogjogot így nem fogják bejegyezni, ezt csak utólag ügyvédje mondta el neki. Előadta, hogy ha ezt a szerződés aláírása előtt tudta volna, akkor nem költ feleslegesen 70.000.- Ft-ot a szerződés megkötésére.

A tulajdoni lapra feljegyzett büntetőeljárással kapcsolatban azt nyilatkozta a tanú, hogy azt az információt kapta, hogy annak nincs semmi kockázata arra nézve, hogy ő utóbb ne tudja megszerezni az ingatlan tulajdonjogát, mint jóhiszemű személy, azt mondták neki ezzel kapcsolatban, hogy annak semmilyen jelentősége nincsen, alaptalan a vád. Elmondta, hogy az eljárás alá vont ügyvédtől a szerződés megkötését megelőzően nem kapott olyan tájékoztatást szóban sem, hogy a büntetőeljárásnak van olyan kockázata, hogy a jelzálogjogát utóbb emiatt nem fogják bejegyezni, illetve arról való tájékoztatást sem, hogy az ingatlanon van olyan teher, amely jogosultjának a hozzájárulása kell ahhoz, hogy az ő jelzálogjogát bejegyezzék. Ezeket utólag csak ügyvédjétől tudta meg, ezért abban a biztos tudatban írta alá a szerződést, hogy a jelzálogjogot az alapján be fogják jegyezni. Elmondta a tanú azt is, hogy a végrehajtást akkor indította meg, amikor rájött, hogy nem fogják bejegyezni a jelzálogot alapító szerződést. A tanú elmondta azt is, hogy fontos volt számára, hogy a szerződés alapján a jelzálogjogát bejegyezzék, K.S. elhitette vele, hogy megfelelően védi őt ez a konstrukció.

A tényállás megállapítása szempontjából jelentőséggel bírtak továbbá az eljárásban csatolt iratok, így különösen a közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződés, a K.P. és K.S. között létrejött jelzálogjogot alapító szerződés, a földhivatal hiánypótlási felhívást tartalmazó végzése, valamint a jelzálogjog bejegyzés iránti eljárást megszüntető végzése, az ingatlan 2020.09.17. napján lekért tulajdoni lapjának teljes másolata, az eljárás alá vont ügyvéd által becsatolt e-mail levelezés.

#### **A fegyelmi biztos végindítványa:**

A fegyelmi biztos a végindítványában fenntartotta a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban foglaltakat mind a tényállás, mind annak jogi minősítése tekintetében. Kiemelte, hogy a több kifogásolt magatartás közül kettő az, ami kiemelten problematikus. Az eljárás alá vont ügyvéd is elismerte, hogy sem a büntetőügyben, sem a jelzálogszerződés szerkesztése kapcsán nem vett fel tényállást és nem kötött megbízási szerződést, mely utóbbi nem is okozna problémát, ha maga a jelzálog szerződés tartalmazná azokat a tartalmi elemeket, amelyeket az ügyvédi megbízási szerződésnek tartalmaznia kell. Azt is kisebb súlyú vétségnek tartotta, hogy elmaradt K.P. JÜB ellenőrzése, hiszen egyébként az okmányellenőrzés és az ügyfél azonosítása megtörtént. Kiemelt tárgyi súlyú cselekményként értékelte azonban, hogy a jelzálogszerződés tárgyát képező ingatlannak a megszerzése a vádirat szerint bűncselekmény útján történt, amely ügyben az eljárás alá vont ügyvéd védőként látta el annak a vádlottnak a védelmét, akit ezzel terheltek, így maga a tulajdonszerzése és annak jogszerű volta is problematikus. Ennek ellenére készített az ingatlan vonatkozásában egy jelzálogszerződést. A fő probléma ezzel kapcsolatban pedig az, hogy nem tájékoztatja a szerződést kötő K.P-t ennek az ügyletnek a kockázatairól. Utóbb ugyan próbált az ingatlanon fennálló terhek jogosultjaival egyeztetni és az ügyfele érdekében eljárni, de meghallgatásán K.P. elmondta, hogy meg sem kötötte volna a szerződést és nem fizette volna ki annak munkadíját sem, ha nem hiszi azt, hogy jelzálogjogot fog szerezni az ingatlanon. Az eljárás alá vont ügyvéd által készített okirat joghatás kiváltására alkalmatlan volt, az eljárás alá vont ügyvéd elmulasztotta tájékoztatni a jelzálogjogosultat arról, hogy milyen következményei vannak a bejegyzett terheknek, illetve a széljegyen feltüntetett eljárásnak, végső soron arról, hogy a megbízását képező cél kiváltására a szerződés nem alkalmas. Az eljárás alá vont ügyvéd nem tájékoztatta továbbá ügyfeleit a hiánypótlási eljárásról, legalábbis a tanú ezt nem támasztotta alá, illetve egyéb erre vonatkozó bizonyítékot az eljárás alá vont ügyvéd nem tudott felmutatni. Álláspontja szerint a tájékoztatási kötelezettség fennállt akkor is, ha a hiánypótlásnak minden érintett által tudottan lehetetlen volt eleget tenni. Mindezekre tekintettel a fegyelmi biztos kérte megállapítani az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősségét 2 rb. szándékos fegyelmi vétség elkövetésében. Enyhítő körülményként kérte értékelni az eljárás alá vont ügyvéd személyi körülményeit és a büntetlen fegyelmi előéletét, míg súlyosítóként annak tényét, hogy több hivatásrendi szabályt sértett az eljárásával, amely a tájékoztatási kötelezettség elmulasztása tekintetében komolyabb tárgyi súlyú, mint a terhére rótt egyéb esetekben. Hivatkozott arra, hogy a szándékos megtévesztő magatartás tanúsítása ügyvédtől elfogadhatatlan, és az összes körülmény egybevetésével kizárás fegyelmi büntetés alkalmazását indítványozta 3 év tartamban, de fegyelmi büntetés végrehajtásának 1 évre történő felfüggesztése mellett.

Az eljárás alá vont ügyvéd záró nyilatkozatában vitatta a fegyelmi biztos azon megállapítását, hogy szándékosan cselekedett volna. Előadta, hogy nem írt ugyan tényvázlatot, de K.P. tisztában volt a terhek természetével, figyelte ennek az ingatlanok jogi helyzetét. Elmondta, hogy a tájékoztatást megadta K.P. részére, erre a tanú nem jól emlékezett.

Fenntartotta az írásbeli beadványaiban előadottakat, megismételte, hogy a büntetőbíró végzése után úgy értékelte, hogy az a vádpont, amely az ügyfelét érinti, nem megalapozott vele szemben, nem jelent kockázatot az ingatlan vonatkozásában. Elmondta, hogy nem szerkeszteni meg még egyszer ezt a szerződést, megbánta, hogy így járt el. Kérte, hogy vele szemben a fegyelmi tanács ne kizárás fegyelmi büntetést alkalmazzon, hiszen az ügyvédséget a hivatásának tekinti, ezt szereti és tudja csinálni. Mulasztását elismerte, de azt nem, hogy szándékos magatartással követte volna el.

### **A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:**

A fegyelmi tanács a fegyelmi biztos által előterjesztett indítványnak részben helyt adott, azt – a fegyelmi büntetés nemére és mértékére tett indítvány kivételével – megalapozottnak találta.

Figyelemmel arra, hogy a fegyelmi eljárást kezdeményező határozat szerint kifogásolt tevékenységet az eljárás alá vont ügyvéd 2018. május 1. napját követően fejtette ki, ezért azt anyagi jogi szempontból az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.), illetőleg az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló jelenleg is hatályos 6/2018. (III.26.) MÜK Szabályzat (ÜESZ) rendelkezései szerint kellett vizsgálni.

A fegyelmi tanács a tényállást az ismertetett bizonyítékok egybevetésével, az eljárás alá vont ügyvéd és a tanú előadásai, valamint a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok alapján állapította meg. Az eljárás alá vont ügyvéd maga is elismerte, hogy megbízási szerződést sem védői tevékenysége, sem az okiratszerkesztés körében nem készített, illetve a jelzálogszerződésben a megbízási szükséges tartalmi elemei nem szerepeltek. Azt is elismerte, hogy K.P. vonatkozásában személyi azonosságának, illetve okmányainak ellenőrzésére a JÜB rendszeren keresztül nem került sor. A fegyelmi tanács az Üttv. 29. § (2) bekezdése alapján, írásbeli megbízási szerződés hiányában annak tartalmát annyiban tudta az eljárás alá vont ügyvéd által előadottak szerint elfogadni, amennyiben azt a lefolytatott bizonyítási eljárás eredménye alátámasztotta. Az eljárás alá vont ügyvéd előadásával szemben a tanúként meghallgatott K.P. és ügyvédje vallomása cáfolta az eljárás alá vont ügyvéd azon előadását, hogy K.P.-t előzetesen tájékoztatta arról, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett terheknek milyen jogkövetkezményei lesznek további intézkedés hiányában a szerződéssel elérni kívánt joghatás tekintetében, mely tájékoztatás elmaradása alapvetően közrehatott abban, hogy K.P. a szerződést egyáltalán aláírta. Figyelemmel arra, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az Üttv. 29. § (2) bekezdése alapján őt terhelő bizonyítási kötelezettségének nem tudott eleget tenni, a lefolytatott bizonyítási eljárás pedig tényelőadásait kifejezetten cáfolta, így a fegyelmi tanács az eljárás alá vont ügyvéd által vitatott körben is a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban írt tényállást fogadta el, mivel azt támasztotta alá mind az okirati bizonyítékok tartalma, mind a meghallgatott tanúk vallomása. Az eljárás alá vont ügyvéd által becsatolt e-mail levelezés kivétel nélkül a szerződés aláírását követően keletkezett, így annak igazolására, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az őt terhelő, a jogügyletben rejlő kockázatok feltárására vonatkozó tájékoztatási kötelezettségének eleget tett, nem alkalmas. E tájékoztatási kötelezettség célja és értelme ugyanis éppen az lett volna, hogy a szükséges tájékoztatás megadásával, a jogi kockázatok feltárásával az eljárás alá vont ügyvéd a jelzálogszerződés aláírását megelőzően hozza olyan helyzetbe a megbízóit, hogy felelős döntést tudjanak hozni a szerződés aláírását, tartalmának meghatározását, a szerződő feleket terhelő jogok és kötelezettségét szabályozását illetően. Ennek elmaradása okán pedig az is tényként rögzíthető, hogy az eljárás alá vont ügyvéd által megszerkesztett szerződés önmagában, az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja engedélyének beszerzésére irányuló aktív közreműködés hiányában (mely közreműködést kötelezettségként a szerződés egyik fél részére sem írta elő) eleve alkalmatlan volt a célzott joghatás kiváltására.

A cselekmény elkövetésekor hatályos Üttv. 107. § a) pontja értelmében fegyelmi vétséget követ el az ügyvédi tevékenységet gyakorló 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 kötelezettségét 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 (5) bekezdés értelmében az ügyvédi tevékenység gyakorlása nem irányulhat jogszabály megkerülésére, jogszabályba ütköző célra, vagy ilyen jogügyletben való közreműködésre.

A 29. § (1) bekezdése értelmében a megbízási szerződést írásba kell foglalni. A (3) bekezdés szerint az okiratszerkesztésre és az ahhoz kapcsolódó jogi képviselet ellátására irányuló megbízási szerződés tartalmi elemeit az okiratot szerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett szerződés is tartalmazhatja.

Az Üttv. 32. § (7) bekezdése szerint 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 értelmében 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. 42. § (4) bekezdése szerint az okiratszerkesztés során az ügyvéd úgy jár el, hogy az ügyfél kinyilvánított akarata - az Alaptörvény, a jogszabályok, az Európai Unió kötelező erővel bíró jogi aktusainak keretei között - az ügyfél érdekeinek megfelelő, továbbá joghatás kiváltására alkalmas legyen. Az (5) bekezdés értelmében az ügyvéd az ügyfél által előadott tényeket teljes körűnek, pontosnak és valószínűnek fogadhatja el, azonban a (3) bekezdésben meghatározott követelmény érvényesülése érdekében tájékoztatnia kell az ügyfelet arról, ha az ügyvédtől elvárható gondosság mellett az ügyfél által előadott tények teljes körűségével, pontosságával vagy valóságával kapcsolatban kétsége merült fel. A (6) bekezdés szerint az ügyvéd köteles az ügyfelet tájékoztatni a jogügylettel kapcsolatos esetleges jogi kockázatokról.

A 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzat a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben és az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvényben meghatározott kötelezettségek teljesítéséről (Pmt. Szabályzat) 3.1. a) pontja szerint az egyszerűsített ügyfél-átvilágítás során az ügyvéd az Üttv. 32. § (1) és (7) bekezdése szerinti azonosítás részeként a természetes személy ügyfelet, felet, illetve az ügyfél és a fél eljáró képviselőjét a személyazonosításra alkalmas okmányának megtekintésével, valamint az okmány érvényességének és hitelességének ellenőrzésével azonosítja.

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

A megállapított tényállást, és a hivatkozott jogszabályi és hivatásrendi előírásokat egybevetve megállapítható, hogy eljárás alá vont ügyvéd azzal a magatartásával, hogy védői tevékenysége körében K.S. védelmére szóló ügyvédi megbízást nem foglalta írásba, megsértette az Üttv. 29. § (1) bekezdését, és ezzel 1 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el. Eljárás alá vont ügyvéd továbbá az okiratszerkesztői tevékenysége körében elkövetett azzal a magatartásával, hogy a jelzálogszerződés megszerkesztésére szóló megbízást nem foglalta külön okiratba, és a szerződésbe foglalt megbízás nem tartalmazza ügyvédi megbízási szerződés kötelező tartalmi elemeit, megsértette az Üttv. 29. § (3) bekezdését. Azzal, hogy K.P. vonatkozásában személyi azonosságának, illetve okmányainak ellenőrzésére a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren keresztül nem került sor, megsértette az Üttv. 32. § (7)-(8) bekezdéseit, illetve a Pmt. Szabályzat 3.1. pontját; azzal, hogy K.P-t nem tájékoztatta arról, hogy az ingatlan tulajdonjogának vizsgálata büntetőeljárás tárgyát képezi, melynek eredményeként akár a bejegyzett tulajdonos személye is megváltozhat, továbbá nem tájékoztatta arról, hogy az ingatlanra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom a teher jogosultjának hozzájárulása hiányában akadályt képezi az okirattal elérni kívánt joghatás (a jelzálogjog bejegyzése) kiváltásának, megsértette az Üttv. 42. § (6) bekezdését, azzal pedig, hogy a jelzálogjogot alapító szerződést annak ellenére megszerkesztette, hogy tudatában volt annak, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának hozzájárulása a bejegyzéshez nem áll rendelkezésre, és annak beszerzését

egyik fél sem vállalta, megsértette az Üttv. 42. § 4) bekezdését, valamint – K.P. vonatkozásában – az ÜESZ 2.4. pontját. Az eljárás alá vont ügyvéd azon magatartása pedig, hogy a hiánypótlási felhívás teljesítése érdekében nem intézkedett, megsértette az Üttv. 1. § (3) bekezdését, mely magatartásaival további 1 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget valósított meg.

Figyelemmel arra, hogy a felsorolt szabályszegéseket az eljárás alá vont ügyvéd két különböző megbízási jogviszony keretei között követte el, így összesen 2 rb. szándékos fegyelmi vétség tekintetében találta a fegyelmi tanács a felelősségét megállapíthatónak, mivel a tevékenységére vonatkozó szabályokkal tisztában volt, de a cselekménye, illetve a mulasztása következményeibe belenyugodott.

\*\*\*\_\_\*\*\*

A joghátrány alkalmazása körében a fegyelmi tanács a FESZ 26.4. d) pontjára tekintettel enyhítő körülményként értékelte, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi vétség elkövetését megelőzően tíz éven keresztül kifogástalanul folytatott ügyvédi tevékenységet, és azt, hogy fegyelmi felelőssége tekintetében részben ténybeli, és a felelősség elismerésére is kiterjedő nyilatkozatot tett. Súlyosító körülményként értékelte a fegyelmi tanács a megsértett hivatásrendi normák jelentős számát, továbbá azt, hogy az ügyvédi megbízásra vonatkozó alapvető normákat szegte meg az eljárás alá vont ügyvéd.

Mindezek alapján a fegyelmi tanácsnak az a meggyőződése alakult ki, hogy a fegyelmi biztos indítványában megjelölt joghátrányhoz képest az eljárás alá vont volt ügyvéddel szemben elegendő, de egyben indokolt is pénzbírság fegyelmi büntetés alkalmazása annak érdekében, hogy a kiszabott fegyelmi büntetés speciál preventív célját be tudja tölteni, és az eljárás alá vont ügyvédet magatartása súlyával szembesítse. A joghátrány meghatározásánál arra is figyelemmel volt a fegyelmi tanács, hogy eljárás alá vont ügyvéd magatartását nem megbízói tették kifogás tárgyává, továbbá arra is, hogy a cselekmény eredményeként súlyos hátrány K.P-t sem érte, mivel követelése érvényesítésére a végrehajtási eljárás keretében a jelzalog jog bejegyzésének elmaradásától függetlenül lehetősége nyílt, és maga is akként nyilatkozott, hogy a követelés megtérülése várható.

A fentiekben hivatkozottak szerint a fegyelmi tanács a fegyelmi büntetést az Üttv. 109. § (1) bekezdése alapján a fegyelmi vétség súlyára, az elkövetésre irányuló szándék fokának megfelelően, mérlegelési jogkörében szabta ki.

A fegyelmi tanács a pénzbírság fegyelmi büntetést az Üttv. 108. § b) pontja alapján szabta ki, annak mértékét a 109. § (2) bekezdés a) pontja szerinti törvényi kereten belül határozta meg.

Miután az eljárás alá vont ügyvéd felelőssége megállapításra került, a fegyelmi tanács az Üttv. 142. § (2) bekezdése alapján kötelezte az eljárás alá vont ügyvédet az eddigi eljárással felmerült átalányköltség viselésére.

A Fegyelmi Tanács határozata 2021. október 21. napján jogerős és végrehajtható.

*(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2021. F. 129.)*