

**Tárgy: Ellenjegyzési szabályok**

**MAGYAR ÜGYVÉDI KAMARA  
ORSZÁGOS FEGYELMI BIZOTTSÁG  
MÁSODFOKÚ FEGYELMI TANÁCSA**

**FF/041/2021.**

A Magyar Ügyvédi Kamara Országos Fegyelmi Bizottságának Másodfokú Fegyelmi Tanácsa **dr. .... ügyvéd** fegyelmi ügyében a Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsának 2021. június 28. napján 2021.F.146/7. szám alatt hozott határozata ellen a fegyelmi biztos részéről bejelentett fellebbezés folytán 2021. október 8. napján tartott tárgyalásán a következő

**határozatot**

hozta:

A Magyar Ügyvédi Kamara Országos Fegyelmi Bizottságának Másodfokú Fegyelmi Tanácsa a Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsának 2021.F.146/7. számú határozatát helybenhagyja.

Jelen határozat annak kihirdetése napján jogerős.

A másodfokú határozatot az eljárás alá vont ügyvéd és az országos fegyelmi főbiztos közigazgatási perben támadhatja meg. A keresetlevelet a másodfokú határozat kézbesítésétől számított 30 napon belül a közigazgatási perekre irányadó szabályok szerint kell az országos fegyelmi bizottság ellen – elektronikus kapcsolattartás előírásainak megfelelően – az elsőfokú regionális fegyelmi bizottság székhelye szerinti ügyvédi kamaránál, a perre kizárólagosan illetékes Fővárosi Törvényszéknek címezve előterjeszteni.

**Indokolás**

... ügyvéd ellen a Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa folytatott le fegyelmi eljárást, a 2021. június 28. napján 2021.F.146/7. szám alatt meghozott határozatában az eljárás alá vont ügyvéddel szemben a fegyelmi eljárást megszüntette, megállapította, hogy az eljárás alá vont ügyvéd nem követett el fegyelemi vétséget. Az eljárás során felmerült költségek viselésére a Budapesti Ügyvédi Kamarát kötelezte az Elsőfokú Fegyelmi Tanács.

... bejelentő a Budapesti Ügyvédi Kamaránál 2020. december 18-án érkeztetett kíséző levél nélkül okiratokat csatolt az eljárás alá vont ügyvéddel szemben.

A kamara vezető fegyelmi biztosa 2021. január 4-én felhívta a bejelentőt a beadványában pontosítsa, hogy az eljárás alá vont ügyvéddel szemben milyen tevékenysége miatt kíván eljárást kezdeményezni.

A bejelentő a 2021. január 4-én kelt bejelentésében az eljárás alá vont ügyvéd okiratszerkesztését kifogásolta.

A vezető fegyelmi biztos az előzetes vizsgálatot 2021. február 1. napján hivatalból elrendelte, egyben felhívta az eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy a vizsgálat lefolytatásához a releváns iratokat 8 napon belül csatolja, az észrevételeit jogosult egyúttal az ügyvédi kamarának megküldeni.

2021. február 8-án kelt iratában az eljárás alá vont ügyvéd részletes védekezést terjesztett elő, csatolta az ügygel összefüggő iratokat, többek között az adásvételi szerződést, az ügyvédi megbízási szerződést, tulajdoni lapot, a földhivatali eljárásban a bejelentőt felhívó végzést.

A fegyelmi biztos az előzetes vizsgálat eredményeként 2021. április 27-én fegyelmi eljárást kezdeményezett. A fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában kifejtette, hogy a panaszlott ügyvéd a bejelentő részére megküldött, az elővásárlás gyakorlására vonatkozó felhíváshoz olyan ellenjegyzett szerződést csatolt, amely nem tartalmazta a vevő aláírását, a szerződés 9. pontja eljárás alá vont ügyvédet tüntette fel okiratszerkesztő és ellejegyző ügyvédként. Az adásvételi szerződés azonban egy másik ügyvédet tüntet fel az okirat szerkesztőjeként és ellenjegyzőjeként, a szerződést ténylegesen az eljárás alá vont ügyvéd jegyezte ellen, azon az ő bélyegző lenyomata és aláírása szerepel. Miután a bejelentő kifogásolta a hivatkozott körülményeket, 2020. november 3-án ismételt felhívást küldött a bejelentőnek az eljárás alá vont ügyvéd az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos felhíváshoz a felek által teljeskörűen aláírt és az általa ellenjegyzett adásvételi szerződést mellékelte.

A fegyelmi biztos álláspontja szerint alapos a gyanú arra, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban írtakra figyelemmel megsértette az ügyvédi tevékenységről szóló 2017.évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv.) 1.§ (3) bekezdésének, a 43.§ (1) és (2) bekezdésének, a 44.§ (1) bekezdésének rendelkezéseit, szabályszegéseivel az Üttv.107.§ a) pontja szerint 1 rb. szándékos fegyelmi vétséget követett el.

2021. május 11-én vette át a fegyelmi tanács elnöke az ügy iratait és kezdeményezte az ügy tárgyaláson kívüli elbírálását az Üttv.127.§ (1) bekezdése alapján, erről az érdekelteket írásban tájékoztatta.

A fegyelmi megbízott 2021. május 27-én kelt végindítványában a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában foglaltak fenntartása mellett, az ellenjegyzés szabályainak megsértése miatt indítványozta az eljárás alá vont ügyvéddel szemben 300.000,- Ft pénzbírság kiszabását.

Eljárás alá vont ügyvéd 2021. június 11-én keltezett beadványában a fegyelmi felelősségét vitatta, kérte a fegyelmi eljárás megszüntetését. Előadta, hogy 2020. október 19-én kelt adásvételi szerződés elkészítésére volt kollegája dr. ... nyugalmazott ügyvéd kérte fel, mivel a felek az ő ügyfelei voltak nyugdíjazása előtt, az ügylet előkészítésében segédkezett is. Előadta, hogy az eladó által minden oldalon, a vevő által az első oldalon aláírt szerződés példányt, amelyen a nyugalmazott ügyvéd ellenjegyzésének szövege alatt az ő pecsétje és aláírása szerepelt egy munkapéldány volt, melyet adminisztrációs tévedésből küldött meg a felhívó levele mellett a bejelentő részére. Miután észlelte ezt a hibát 2020. november 3-án az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó ismételt felhívást küldött

a bejelentőnek, amelyhez csatolta a 2020. október 19-én kelt, a felek által szabályszerűen aláírt, általa ellenjegyzett adásvételi szerződést. Bejelentő az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívásra érdemi nyilatkozatot nem tett.

Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács által elfogadott tényállás szerint XY1 eladó (aki a bejelentő volt házastársa) és XY2 vevő között a Budapest, .../0/A/6. hrsz. alatti ingatlan eladót megillető 29/58-ad tulajdoni hányadára az eljárás alá vont ügyvéd 2020. október 19. napján adásvételi szerződést szerkesztett és ellenjegyzett. Ezt követő napon 2020. október 20-án a bejelentő, mint elővásárlásra jogosult részére az elővásárlási jog gyakorlására szóló felhívást küldött elsőbbségi ajánlott küldeményként, melyhez csatolta az eladó és az eljárás alá vont ügyvéd által minden oldalon aláírt, a vevő által csak az első oldalon jegyzett adásvételi szerződést. Az elküldött szerződés második oldalán „Készítettem és ellenjegyzem Budapesten 2020. október 19-én dr” ..... ügyvéd=(nyugalmazott ügyvéd) „KASZ: ....” szöveg alatt viszont az eljárás alá vont ügyvéd pecsétje és aláírása olvasható. A szerződés 9./ pontja azt is tartalmazza, hogy a szerződő felek megbízzák az eljárás alá vont ügyvédet az ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviselőjük ellátásával, amelyet az eljárás alá vont ügyvéd elfogadott. A bejelentő részére megküldött okirat tartalmazta a Ptk. 6:222 §-ban megkívánt és az elővásárlási jog gyakorlásának eldöntéséhez szükséges adatokat.

Panaszlott ügyvéd ezt követően észlelte, hogy a bejelentő részére tévesen került postázásra egy nem véglegesített szerződés tervezet, amely munkapéldány volt, ezért 2020. november 3-án tértivevényes küldeményben megküldte a bejelentő részére a szerződő felek által minden oldalon aláírt és általa szabályszerűen ellenjegyzett adásvételi szerződést az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívás mellékleteként.

Az elővásárlási jog gyakorlására történt felhívásra a bejelentő nem reagált, nyilatkozatot nem tett. A Fővárosi Földhivatali Főosztály is felhívta tényállás tisztázása érdekében a bejelentőt, aki nem tett feltételhez nem kötött elővásárlási nyilatkozatot a felhívásra sem. Erre figyelemmel a vevő tulajdonjogát az adásvételi szerződés szerint az ingatlanügyi hatóság bejegyezte.

Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács a fegyelmi eljárás során azt vizsgálta, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a hiányosan aláírt és téves ellenjegyzési adattal ellátott, de az elővásárlási jog gyakorlásához szükséges, a vételi ajánlatot teljes terjedelmében tartalmazó adásvételi szerződés megküldésével, majd a hibák észlelése után a bejelentő részére újabb elővásárlási jog gyakorlására szóló felhívás és annak mellékletét képező végleges adásvételi szerződés ismételt megküldésével vétkesen megsértette-e az Üttv.1.§ (3) bekezdésében a 43.§ (1) és (2) bekezdésében továbbá az Üttv.44.§ (1) bekezdésében foglalt szabályokat.

Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács határozatában hivatkozott arra, hogy az Üttv.107.§ a) pontja alapján fegyelmi vétséget követ el az ügyvéd, ha a tevékenysége gyakorlásából eredő, jogszabályban, a Magyar Ügyvédi Kamara Alapszabályában és a területi kamara alapszabályában, vagy etikai szabályzatában meghatározott kötelességét szándékosan vagy gondatlanul megszegi.

Az elsőfokon eljáró fegyelmi tanács a rendelkezésre álló iratok alapján lefolytatott bizonyítási eljárás és az általa megállapított tényállás alapján a fegyelmi biztos által – az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősségének megállapítására irányuló – előterjesztett indítványát nem találta alaposnak.

Az elsőfokú határozatban írtak szerint az adminisztratív hiba és a részben aláírt, nem véglegesített okirat nem támasztja alá azt, hogy az eljárás alá vont ügyvéd ügyvédi tevékenysége során az ellenjegyzésre vonatkozó Üttv.43.§ (1) és (2) bekezdésében, valamint az Üttv.44.§ (1) bekezdésében foglaltak megsértésével járt el az adásvételi ügyletben.

Az Elsőfokú Fegyelmi Tanács megállapította, hogy az eljárás alá vont ügyvéd nem követett el fegyelmi vétséget, mert tevékenysége nem meríti ki az Üttv.107.§ a) pontjában foglaltakat, ezért a fegyelmi vétség elkövetésének megállapítását mellőzte, az Üttv.131.§ (3) bekezdés b) pontja alapján – figyelemmel a FESZ 22.2. pontjában írtakra – a fegyelmi eljárást fegyelmi vétség hiányában megszüntette.

Az elsőfokú határozat ellen a Budapesti Ügyvédi Kamara fegyelmi biztosa jelentett be határidőben joghatályos fellebbezést.

Fellebbezésében kérte az elsőfokú határozat megváltoztatását és annak megállapítását, hogy az eljárás alá vont ügyvéd egyrendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el.

Fellebbezésének indokolásában megismételte a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában, valamint a végindítványában előadottakat.

Hivatkozott arra, hogy az Elsőfokú Fegyelmi Tanács megalapozatlanul fogadta el az eljárás alá vont ügyvéd védekezését, miszerint az elővásárlási jog jogosultja részére adminisztratív hiba folytán került sor a vevő aláírását nem tartalmazó és nyugalmazott ügyvéd, mint ellenjegyző ügyvéd nevét feltüntető ellejegyzett okirat megküldésére.

Álláspontja szerint az okirat előkészítésében és megszerkesztésében a volt budapesti ügyvéd vett részt. Nyugalmazott ügyvéd szerkesztette az okiratot, amely az ellenjegyzésben szereplő név feltüntetéséből is megállapítható, továbbá a bejelentő által előadottakból is következik, mivel a bejelentő első jelentkezésekor az eljárás alá vont ügyvéd hivatkozása szerint az okirattal kapcsolatban nyugalmazott ügyvédet kell keresnie, mert ő az okiratot csak ellenjegyezte.

Álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd, amikor a nem általa, vagy a jogszabályban meghatározott személyektől származó okiratot ellenjegyzett, az okirat nem felelt meg az ellenjegyzés feltételeire vonatkozó jogszabályoknak, hiszen úgy tanúsította az ügyvéd az okiratot előtte történt aláírását, hogy azon a vevő aláírása nem szerepelt. Az ügyvéd ezen kötelezettségszegése fegyelmi vétség megállapítását megalapozza.

Utal a fellebbezés az ellejegyzés jogszabályi előírásaira, amelyek irányadók a jelen fegyelmi ügy elbírálása során.

Véleménye szerint azt a magatartást, hogy az eljárás alá vont ügyvéd olyan okiratot jegyezett ellen, amelyet nem ő, illetve nem arra jogosult készített, nem teheti semmissé az a körülmény, hogy létezik olyan okirat, amely alakilag megfelelő tartalommal készült el.

Az eljárás alá vont ügyvéd a Másodfokú Fegyelmi Tanácshoz 2021. október 8. napján érkezett ellenkérelmében kérte az elsőfokú határozat helybenhagyását.

Hivatkozott arra, hogy a fegyelmi biztos fellebbezésében leírt álláspontja hibás, ezért az abból levont jogkövetkeztetés is téves.

Beadványában kitért arra, hogy az ügyben tévedésből egy munkapéldány került felhasználásra, amely ugyanakkor megfelelt a Ptk.6:222.§-an előírt és az elővásárlásra jogosult részére kötelezően

teljes terjedelmében közzendő vételi ajánlat tartalmi követelményének. A hivatkozott jogszabályhely csak az ajánlat tartalmi elemeire nézve tartalmaz kötelező előírásokat. A közlés formájára, alakiságára viszont ilyen előírás nincsen. A joggyakorlásra való felhívás tekintetében nem írja elő jogszabály, hogy a felhíváson ügyvédi ellenjegyzésnek kellene szerepelnie, és más formai követelményt sem támaszt a teljeskörű vételi ajánlat közzétételével kapcsolatban. Megismételte azt a korábban többször előadott tény, hogy az okirat előkészítésében nyugalmazott ügyvéd segédkezett, így fordulhatott elő, hogy az ő szerződésmintája alapján elkészített munkapéldányon rajta maradt a kollégája neve. Amikor ezt a hibát észlelte azonnal kijavította, és a felek – így a bejelentő is – hibátlan okiratot kaptak.

Utalt arra, hogy a bejelentőt joghátrány vagy kár nem érte, amit maga a panaszos is elismert, az eljáró illetékes földhivatal a szerződést, valamint a járulékos iratait megfelelőnek találta, a vevő tulajdonjogát bejegyezte.

### **A fellebbezés nem alapos.**

Eljárásában a Magyar Ügyvédi Kamara Másodfokú Fegyelmi Tanácsa elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a fegyelmi eljárás lefolytatása az Elsőfokú Fegyelmi Tanács részéről megfelelt-e a jogszabályokban, illetve a szabályzatokban előírt rendelkezéseknek.

A Másodfokú Fegyelmi Tanács szerint az elsőfokon eljáró tanács a jogszabályi előírásoknak eljárásjogi és anyagi jogi szempontból is megfelelően járt el, ezzel összefüggésben a határozat indokolási kötelezettségének is maradéktalanul eleget tett.

A Másodfokú Fegyelmi Tanács az ügy teljes iratanyagát áttekintette és a fellebbezéssel támadott elsőfokú határozatot a FESZ 35.2. pontja alapján a fellebbezési kérelem keretei között bírálta felül. Megállapította, hogy az első fokon eljáró tanács a bizonyítást a határozathozatalhoz szükséges mértékben lefolytatta, az elsőfokú határozat a jogszabályi előírásoknak megfelel.

Megállapította a Másodfokú Fegyelmi Tanács, hogy az Elsőfokú Fegyelmi Tanács a rendelkezésre álló bizonyítékok, adatok, dokumentumok alapján helyes és megalapozott tényállást állapított meg, az kellően felderített, nem hiányos, az iratok tartalmával megegyező, ezért a másodfokon eljáró fegyelmi tanács a tényállást a fellebbezési eljárásban is irányadónak tekintette, döntése alapjául elfogadta.

A Másodfokú Fegyelmi Tanács egyetért az Elsőfokú Fegyelmi Tanács álláspontjával, hogy amikor eljárás alá vont ügyvéd a 2020. október 19. napján kelt hiányosan aláírt és téves ellenjegyzési adatokkal ellátott, de tartalmában az elővásárlási jog gyakorlásához szükséges adatokat tartalmazó, és a teljes vételi ajánlatot magába foglaló okiratot megküldte a bejelentő, mint elővásárlásra jogosult részére, majd a az okirat hiányosságának észlelésekor újabb felhívás küldött az elővásárlásra jogosult bejelentőnek mellékelve az ellenjegyzéssel ellátott hibátlan szerződést, nem sértette meg a fegyelmi vétség szándékos vagy gondatlan elkövetését megalapozó az Üttv.1.§ (3) bekezdésében, a 43.§' (1) és (2) bekezdésében továbbá a 44.§ (1) bekezdésében írt rendelkezéseket.

A bejelentőt, mint az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan társtulajdonosát a Ptk.5:81.§ (1) bekezdése alapján jogszabályon alapuló elővásárlási jog illette meg. A Ptk. 6:226.§ (3) bekezdése

szerint a jogszabályon alapuló elővásárlási jogra is alkalmazni kell a Ptk. 6:222.§-ban előírt rendelkezéseket. Ez utóbbi jogszabályhely csak az ajánlat tartalmi elemeire nézve tartalmaz kötelező előírásokat. A közlés formájára, annak legfőképpen alakiságára ilyen rendelkezést nem ír elő. Ebből okszerűen következik, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó írásbeli felhíváson, a mellékelt iraton ügyvédi ellenjegyzésnek nem kell szerepelnie. Az ajánlat teljeskörű közlése tekintetében ellenjegyzést előíró formai követelményt nem támaszt jogszabályi előírás.

Megállapítja a Másodfokú Fegyelemi Tanács, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívás tartalmi követelményeinek megfelelő, hibásan ellenjegyzett irat felhasználása a jogosult tulajdonostárs felé adminisztratív hiba volt az eljárás alá vont ügyvéd részéről. Tényként kell megállapítani, hogy az ellenjegyzésre vonatkozó formai követelmények szerint készült okiratnak a jogszabályban előírt feltételeknek meg kell felelnie, csak ebben az esetben láthatja el az ügyvéd az okiratot ellenjegyzésével.

Az elsőfokú eljárás során megállapítást nyert, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a jogszabályi követelményeknek megfelelően ellenjegyzett okiratot használt fel.

Az elkövetett adminisztratív hiba az ügyvéd tevékenységéhez kapcsolódó hiányosság, ami még nem alapozza meg a szándékos, vagy gondatlan fegyelmi vétség elkövetését. Nyomatékosan felhívja a Másodfokú Fegyelemi Tanács az eljárás alá vont ügyvéd figyelmét az ellenjegyzésre vonatkozó előírások maradéktalan betartására jövőbeni ügyvédi tevékenysége során.

A Másodfokú Fegyelemi Tanács azonosan ítélte meg az Elsőfokú Fegyelemi Tanáccsal a panaszolt ügyvéd tevékenységét. Az eljárás alá vont ügyvéd az Üttv.107.§ a) pontjában írt vétkes kötelezettségzegést nem követte el, ezért a fegyelmi biztos által előterjesztett fellebbezés nem vezetett eredményre.

A Magyar Ügyvédi Kamara Másodfokú Fegyelemi Tanácsa szerint megalapozott az Elsőfokú Fegyelemi Tanács határozata, amely szerint az eljárás alá vont ügyvéddel szemben a fegyelmi eljárás megszüntetése jogszerű, ezért a Budapesti Regionális Fegyelemi Bizottság Fegyelemi Tanácsa által hozott határozatot az Üttv.138.§ (1) bekezdés c) pontja alapján helybenhagyta.

A Másodfokú Fegyelemi Tanács másodfokú eljárási költség megállapítását mellőzte.

A másodfokú határozat ellen a közigazgatási perekre vonatkozó szabályoknak megfelelő perindítás lehetőségét az Üttv.139.§ (1) bekezdése biztosítja azzal, hogy a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Pp.) 608.§ (1) bekezdése rendelkezik arról, hogy az elektronikus ügyintézésről szóló 2015. évi CCXXII. törvény (továbbiakban: E-ügyintézési törvény) alapján elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett minden beadványt kizárólag elektronikusan – az E ügyintézési törvényben és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon – nyújthat be a bírósághoz, és a bíróság is elektronikusan kézbesít a részére.

Az E-ügyintézési törvény 9.§ (2) bekezdés b) pontja szerint elektronikus ügyintésére köteles az ügyfél jogi képviselője. A közigazgatási peres eljárásban a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017.évi I. törvény (továbbiakban: Kp.) 13.§ (3) bekezdés c) pontja alapján a perre a Fővárosi törvényszék kizárólagosan illetékes. A Kp. 27.§ (1) bekezdés b) pontja alapján az ilyen közigazgatási

perben jogi képviselő kötelező. A Kp. 27.§ (4) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 75.§ (2) bekezdés b) pontja szerint a kötelező jogi képviselő esetén a jogi szakvizsgával rendelkező fél a saját személyében tesz eleget a kötelező jogi képviselő szabályának.

Az országos fegyelmi főbiztos a keresetlevelet a saját nevében, mint jogi szakvizsgával rendelkező felperes a fenti módon terjesztheti elő.

A keresetet a Fővárosi Törvényszékhez címzetten, de az elsőfokú fegyelmi bizottság útján kell előterjeszteni a <https://epapir.gov.hu/> szolgáltatáson keresztül. A benyújtáshoz segítséget itt talál: <https://www.muk.hu/fegyelmi-ugyseged>. A „CÍMZETT” mezőben a fegyelmi bizottságokról, valamint az országos fegyelmi főbiztosi és a fegyelmi biztosi tisztséget ellátó tisztségviselők létszámáról szóló 11/2018. (VI.25.) MÜK. szabályzat 1. számú melléklete szerinti Regionális Fegyelmi Bizottság székhelye szerinti kamarát kell kiválasztani, *kivéve* azt az ügyet, melyben az elsőfokú közigazgatási szerv a Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság fegyelmi tanácsa.

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság fegyelmi tanácsa által hozott határozat esetében a <https://ugyvedikamara.hu/> felületén keresztül nyújtható be a kereset a „Belépés”-t követően ügyfélkapus bejelentkezéssel, az „Ügyintézés” menüpontot választva az „Új kérelem kitöltése” fülön keresztül a „Típus” menüszalagban a „Fegyelmi/vizsgálati ügyek” kategóriát kiválasztva.

Budapest, 2021. október 8.

2. sz. Fegyelmi Tanács

A határozat jogerős és 2021. december 21. napján végrehajtható.