Tárgy: okiratszerkesztés, ellenjegyzés szabályainak megszegése; iratcsatolás elmulasztása

Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa

Ügyszám: **2020.F.221/5.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa […] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a 2020. november hó 23. napján megtartott nem nyilvános tárgyaláson, zárt ülésben meghozta és kihirdette az alábbi

h a t á r o z a t o t :

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy […] eljárás alá vont ügyvéd 2 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért

kizárás

fegyelmi büntetéssel sújtja, amelynek időtartama **5 (öt) év**, és amelynek **végrehajtását** a Fegyelmi Tanács **3 (három) évre felfüggeszti.**

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet, 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:

A bejelentő az eljárás alá vont ügyvéd okirat-szerkesztési és ellenjegyzési tevékenységét kifogásolta.

A bejelentés alapján a vezető fegyelmi biztos elrendelte az előzetes vizsgálatot, amelyről az eljárás alá vont ügyvédet ugyanezen a napon kelt levelében értesítette, egyben felhívta észrevételének megtételére, továbbá, hogy az ügyben keletkezett iratait 8 napon belül küldje meg. A felhívás „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza a kamarához.

Az eljárás alá vont ügyvéd igazoló jelentést terjesztett elő, amelyhez iratokat nem csatolt.

A fegyelmi biztos előterjesztette fegyelmi eljárást kezdeményező határozatát, amelyről értesítette az eljárás alá vont ügyvédet és tájékoztatta a bejelentőt. A fegyelmi eljárást kezdeményező határozat „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza a kamarához.

A tényállás:

A […] szám alatt felvett lakás és a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad a bejelentő tulajdonát képezte.

Az eljárás alá vont ügyvéd a vevő megbízása alapján adásvételi szerződést szerkesztett és ellenjegyzett a fenti ingatlan vonatkozásában, amelyben a bejelentő holtig tartó haszonélvezeti jogának fenntartása mellett eladta az ingatlant a vevő részére 12.000.000.- Ft vételár ellenében azzal, hogy a vételár kifizetése már a szerződés megkötését megelőzően átvételre került. A szerződés 6./ pontja szerint a felek a szerződés bármilyen jogcímen történő megtámadásának jogáról lemondanak. Írásbeli megbízási szerződés nem készült, energetikai tanúsítvány beszerzésére nem került sor. Az eljárás alá vont ügyvéd a felek azonosítását nem végezte el, tulajdoni lap, pénzmosási adatlap és NAV adatlap szintén nem áll rendelkezésre.

A bejelentő 2019. február 14-én kötött házasságot, az ezt követő napon került sor a szerződés aláírására, amelyen jelen volt a bejelentő felesége is. A bejelentő 76 éves, erőteljesen nagyothall, külvilág-észlelése korlátozott, a szerződés aláírásakor szürkehályogban szenvedett. Meghallgatása során a fegyelmi biztost vélte eljárás alá vont ügyvédnek, és a Fegyelmi Tanács egyik tagját a vevőnek.

Az adásvételi szerződés megkötése során az eljárás alá vont ügyvéd a bejelentővel nem konzultált. A bejelentő az okirattal kapcsolatban észrevételt nem tett, kérdése nem volt, a szerződés mind a hat példányát aláírta. Az adásvételi szerződés alapján a kormányhivatal a vevő tulajdonjogát bejegyezte.

.-.-.

A Fegyelmi Tanács a fenti tényállást a panaszbeadvány és mellékletei, az eljárás alá vont ügyvéd igazoló jelentése, az eljárás alá vont ügyvéd, a bejelentő és házastársa előadása alapján állapította meg, mérlegelve az alábbi körülményeket.

A bejelentő állította, hogy felesége kérte meg arra: külföldön bajba jutott lánya megsegítésére vegyenek fel kölcsönt a tárgyi ingatlanra, és a bejelentő abban a tudatban volt, hogy 1.000.000.- Ft kölcsön felvétele miatt jelzálog-alapítás miatt kell ügyvédhez mennie. A bejelentő ezen előadását egyéb bizonyíték nem támasztotta alá, így a bejelentő ügyleti akaratát a Fegyelmi Tanács bizonyossággal megállapítani nem tudta.

A bejelentő ugyancsak állította, hogy őt felesége, illetve az eljárás alá vont ügyvéd megtévesztéssel, csalással vette rá a szerződés megkötésére. Annak a kérdésnek a vizsgálata, hogy felesége a bejelentőt tévedésbe ejtette-e, kívül reked a fegyelmi eljárás körén. Ugyanezen okból közömbös, hogy a bejelentő által említett személy jelen volt-e a szerződéskötés során. Erre irányuló aktív magatartás hiányában arra nem lehet következtetni, hogy az eljárás alá vont ügyvéd részéről a tévedésbe ejtés vagy tévedésben tartás szándéka fennállt.

A bejelentő állította, hogy a jogügylet közvetlen következményeit illetően az eljárás alá vont ügyvédtől nem kapott tájékoztatást, az eljárás ügyvéd ennek ellenkezőjét állította. A bejelentő felesége – aki az előzmények alapján a bejelentővel ellenérdekű félnek tekinthető – ugyanakkor azt adta elő, hogy az eljárás alá vont ügyvéd elejétől a végéig felolvasta a szerződést, amelyet még az eljárás alá vont ügyvéd sem állított. Ennek alapján a Fegyelmi Tanács arra a meggyőződésre jutott, hogy a tanú szavahihetőségéhez nyomatékos kétség fér, így előadását kirekesztette a bizonyítékok értékeléséből. Miután az Üttv. 29. § (2) bekezdése alapján – írásbeli megbízási szerződés hiányában – a megbízás tartalmának bizonyítása az eljárás alá vont ügyvédet terhelte, és a tájékoztatás tényét sikerrel nem bizonyította, a Fegyelmi Tanács tényként azt állapította meg, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a jogügylet közvetlen jogkövetkezményeit illetően a bejelentőt nem tájékoztatta.

A bejelentő feleségének meghallgatásával egyidejűleg a 2019. február 18-i, valamint egy 2019. május 2-i keltezésű „Kölcsön Adási Szerződést” csatolt, amelynek tanúsága szerint a bejelentő 12.000.000.- Ft – azaz a vételárral megegyező – kölcsönt adott a bejelentő felesége részére. A Fegyelmi Tanács megítélése szerint az okirat nem alkalmas annak bizonyítására, hogy 2019. február 15-én a bejelentő szándéka adásvételi szerződés megkötésére irányult. Az okiratokon lévő aláírásokat közjegyző hitelesítette, és a hitelesítés időpontja 2020. május 5. napja.

A Fegyelmi Tanács mellőzte a vevő tanúkénti meghallgatását, miután a bejelentővel ellentétesen érdekelt, és a fenti előzmények alapján kizártnak tekinthető, hogy meghallgatása alapján az eljárás alá vont ügyvéd által a bejelentőnek adott esetleges tájékoztatás rekonstruálható lenne, különös tekintettel arra is, hogy az eljárás alá vont ügyvéd maga ismerte el a bejelentővel történt konzultáció hiányát.

A fegyelmi biztos végindítványa:

Végindítványában a fegyelmi biztos a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatot változatlanul tartotta fenn. Megítélése szerint bizonyítást nyert: az eljárás alá vont ügyvéd nem győződött meg a bejelentő szerződéses akaratáról, ezzel az ellenjegyzés szabályait megsértette. Az eljárás alá vont ügyvéd a vezető fegyelmi biztos felhívására iratait nem csatolta, ezzel önálló fegyelmi vétséget követett el. Mindezekre figyelemmel az eljárás alá vont ügyvéd 2 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el. Annak ellenére, hogy az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi előélete makulátlan, kizárás fegyelmi büntetés alkalmazására tett indítványt.

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:

Az eljárás alá vont ügyvéd fenntartotta, hogy a bejelentőt az ügylettel kapcsolatban megfelelően tájékoztatta, megítélése szerint a szerződéssel, valamint az energetikai tanúsítvánnyal kapcsolatban kizárólag adminisztrációs hiányosság terheli. Nem vitatta, hogy a kamarai értesítést nem vette át. A kizárást a hibák ellenére súlyosnak tartja. Állította, hogy az ügylet előtt lekért tulajdoni lapot és a NAV adatlapot is ő töltötte ki, az ügy iratait azonban gépjárművéből eltulajdonították, amely miatt feljelentést nem tett.

A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:

A fegyelmi biztos indítványa megalapozott.

Az Üttv. 107. § (1) bekezdésének 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. § (3) bekezdése szerint az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolni.

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

Az Üttv. 32. § (1) bekezdése értelmében a jogi tanácsadásra adott megbízás kivételével a megbízási szerződés megkötése előtt a megbízott, elvégzi az ügyfél, illetve az ezek képviseletében eljáró személy azonosítását.

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 Üttv. 44. § (1) bekezdése értelmében az ellenjegyzéssel az ügyvéd tanúsítja, hogy
a) az okirat a jogszabályoknak megfelel,
b) a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak,
c) az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselőik azonosítását elvégezte.”

A Ptk. 6:89. § (5) bekezdése szerint a megtámadás joga megszűnik, ha a megtámadásra jogosult *a megtámadási ok ismeretében*, a megtámadási határidő megnyílása után a szerződési akaratát megerősíti, vagy a megtámadás jogáról lemond.

Az Etikai Szabályzat 5.12. pontjának b) alpontja szerint a megbízott az ügyfél által előadott tényállás keretei között – az ügyfél kifejezett eltérő rendelkezése hiányában – a létrehozni kívánt jogügylet, megtenni kívánt jognyilatkozat várható közvetlen jogkövetkezményeire vonatkozó tájékoztatással ellátni az ügyfelet.

Az irodahelyiség megfelelőségéről és az egy címre bejelentett irodahelyiséggel rendelkezőkre vonatkozó szabályokról szóló 6/2017. (XI. 20.) MÜK szabályzat 1.5. pontja szerint az ügyvéd és az ügyvédi iroda a részére címzett postai küldemények átvételét folyamatosan és úgy biztosítja, hogy annak során az ügyvédi titok ne sérüljön.

Az Etikai Szabályzat 12.3. pontja szerint 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 üggyel összefüggő iratokat – kamarai jogtanácsos, illetve jogi előadó esetében azon iratokat, amelyek felett rendelkezni jogosult - köteles becsatolni.

[Az eljárás alá vont ügyvéd terhére rótt cselekmények]

1./ Okiratszerkesztés

Ingatlan adásvételi szerződés szerkesztése és ellenjegyzése során – a szerződés mellett – minimálisan az alábbi dokumentumoknak kell rendelkezésre állnia, illetőleg elkészülnie:

- megbízási szerződés,
- tulajdoni lap,
- a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló jogszabály által megkívánt adatlap,
- a Belügyminisztérium által nyújtott Adatszolgáltatás („JÜB")
- NAV adatlap,
- energetikai tanúsítvány.

Jelen ügyben ezen dokumentumok egyike sem áll rendelkezésre, egyeseket az eljárás alá vont ügyvéd általa is elismerten el sem készített, más esetben azok eltulajdonítását állította annak bizonyítása nélkül. A kötelezettségszegés ilyen módon messze meghaladja az eljárás alá vont ügyvéd által állított „adminisztrációs hiányosság" körét, egyértelműen hanyag ügyintézéséről van szó. Miután a fegyelmi biztos nem tette az eljárás tárgyává, a Fegyelmi Tanács csupán utal arra, hogy ha az ügy iratait valóban eltulajdonították, az az általános adatvédelmi rendelet szerint olyan súlyú adatvédelmi incidensnek minősül, amelynek jelentése nem lett volna mellőzhető.

Azzal, hogy az eljárás alá vont ügyvéd nem készített megbízási szerződést, megsértette az Üttv. 29. § (1) bekezdését, az azonosítás mellőzésével pedig az Üttv. 32. § (1) bekezdését. Az energetikai tanúsítvány mellőzés a 176/2008 (VI. 30.) Korm. rendelet előírásait sérti. Az a körülmény, hogy az ügyfél észrevételt nem tesz, kérdése nincs, akaratnyilvánításnak nem tekinthető, így az Üttv. 42. § (4) bekezdésének megsértése is az eljárás alá vont ügyvéd terhére rovandó.

2./ Tájékoztatási kötelezettség

Annak tisztázása, hogy a bejelentő külvilág-érzékelése korlátozott, a Fegyelmi Tanácsnak 3 percébe telt megállapítani. Ha az eljárás alá vont ügyvéd ugyanennyi időt fordított volna arra, hogy a bejelentő szerződési képességéről és készségéről meggyőződjön, vagy meg kellett volna tagadnia a közreműködést, vagy fokozott gondossággal kellett volna eljárjon az ügyleti akaratról való meggyőződés körében. Az eljárás alá vont ügyvéd ezzel szemben megelégedett azzal, hogy a bejelentő részéről kérdés, észrevétel nem volt.

Bár a gyakorlat szerint a tájékoztatási kötelezettségnek nem kell kiterjednie olyan körülményekre, amelyek magából az okiratból nyilvánvalók, ez az elv csak akkor érvényesül, ha az ügyfél szerződéskötési képessége tisztázott.

Azzal, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a bejelentőt a jogügylet közvetlen következményeiről nem tájékoztatta, megsértette az Etikai Szabályzat 5.12. pontját.

3./ Ellenjegyzés

Az 1./ és 2./ pontokban foglaltakból is következően az eljárás alá vont ügyvéd egyidejűleg sértette meg az Üttv. 44. § (1) bekezdés a), b) és c) pontját.

A szerződés nem felel meg a jogszabályoknak, miután a megtámadási jogról csak a megtámadási ok ismeretében lehet lemondani. Önálló vizsgálat tárgyát képezhetné, hogy egy 76 éves eladó egyetlen lakóingatlanának áron alul történő értékesítése során miért kívánna lemondani a szerződés „bármely címen történő" megtámadásának jogáról. [Üttv. 44. § (1) bekezdés a) pont]

A 2./ pontban írtak szerint a bejelentő nem nyilatkozott arról, hogy az okirat szerződéses akaratának megfelel, így az ellenjegyzés sérti az Üttv. 44. § (1) bekezdés b) pontját. Az azonosítási kötelezettség elmulasztása pedig az Üttv. 44. § (1) bekezdés c) pontjának megsértését jelenti.

A feltárt tényállásból adódóan az eljárás alá vont ügyvéd ellenjegyzése teljesen alkalmatlan volt annak a funkciónak a betöltésére, amelynek érdekében a jogalkotó azt előírta.

4./ Iratcsatolási kötelezettség elmulasztása

Azzal, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a részére címzett postai küldemények átvételét nem biztosította, megszegte a 6/2017. (XI. 20.) MÜK szabályzat 1.5. pontját. Az iratcsatolási kötelezettség elmulasztása az Etikai Szabályzat 12.3. pontjának megsértését jelenti. Tekintettel arra, hogy e két szabály megsértése érdemben egy magatartással (mulasztással) valósult meg, e körben a fegyelmi tanács 1 rendbeli fegyelmi vétséget állapított meg.

[Rendbeliség]

Bár az 1./-3./ pontban írt magatartások számos szabály megsértését jelentik, azokat az eljárás alá vont ügyvéd egyetlen akaratelhatározással, lényegében egyidejűleg követte el. Erre tekintettel a Fegyelmi Tanács a folytatólagosság megállapítását mellőzte, és egyetlen fegyelmi vétség elkövetését állapított meg. A 4./ pontban foglaltak az ott írtak szerint szintén egy fegyelmi vétséget alapoznak meg, amelynek alapján a Fegyelmi Tanács 2 rendbeli szándékos fegyelmi vétség elkövetését állapította meg.

[Büntetéskiszabási szempontok]

A Fegyelmi Bizottság gyakorlata hosszú idő óta töretlen abban, hogy az ellenjegyzés szabályainak megsértése – miután különösen alkalmas jelentős érdeksérelem okozására, az ügyvédségbe vetett közbizalom csorbítására, továbbá attól az ügyvédek jelentős részének bevétele is függ – kiemelt tárgyi súlyú fegyelmi vétség, amely a legsúlyosabb fegyelmi vétség kiszabását alapozza meg.

Miután a szabályok megsértése jelen ügyben rendszerszintűnek tekinthető, továbbá azokat az eljárás alá vont ügyvéd mindösszesen adminisztrációs hibának minősítette, megalapozott a fegyelmi biztos indítványa a kizárás fegyelmi büntetés alkalmazására. A kizárás mértékét a Fegyelmi Tanács a középmérték közelében, azt el nem érve állapított meg. Figyelemmel azonban arra, hogy az eljárás alá vont ügyvéd több mint 20 éve tagja az ügyvédi karnak, amely idő alatt fegyelmi vétséget nem követett el, továbbá házastársa ápolásáról gondoskodik, a Fegyelmi Tanács úgy ítélte meg, hogy a kizárás fegyelmi büntetés felfüggesztése indokolt a törvény által lehetővé tett leghosszabb időtartamra.

Tekintettel arra, hogy a Fegyelmi Tanács az ügyvéd felelősségét megállapította, az Üttv. 142. § (2) bekezdése és a FESZ 40.2. a) pontja alapján kötelezte 80.000,- Ft elsőfokú átalánykölts

A Fegyelmi Tanács határozata elleni fellebbezési jog az Üttv. 135. §-án alapszik.

A Fegyelmi Tanács felhívja az eljárás alá vont ügyvéd figyelmét, hogy a területi kamarai tagságot a kamara megszünteti, ha a kamarai tag végrehajtható fegyelmi határozatból fakadó fizetési kötelezettségét felszólítás ellenére nem teljesítette. A kamarai tagság ezen okból történő megszüntetése esetén a fizetési kötelezettségének teljesítését követően, de legkorábban a határozat véglegessé válásától számított egy év elteltével vehető fel tagként a területi kamarába és vehető ügyvédi kamarai nyilvántartásba.

Alkalmazott jogszabályok: az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.), a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól" szóló 6/2018. (III.26.) MÜK Szabályzat (ÜESZ), a 20/2018 (XI.26.) MÜK Szabályzat, a fegyelmi eljárásról (FESZ) felhívott rendelkezései.

A Fegyelmi Tanács határozata 2021. február 27. napján jogerős és a felfüggesztett büntetés kivételével végrehajtható.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2020. F. 221.)