

MAGYAR ÜGYVÉDI KAMARA

Ungarische Rechtsanwaltskammer
Hungarian Bar Association

Alapítva 1938

MÜK-ÖB 10-2026.

Ingatlanközvetítői tevékenység összeférhetetlenségéhez kapcsolódóan bizottságunk egy korábbi állásfoglalás keretében fejtette ki véleményét az alábbiak szerint.

A feltett kérdés alapján feltételezett tényállás szerint az adott ügyvéd ügyvédi iroda tagjaként végez ügyvédi tevékenységet. Az ügyvéd a 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv.) 2.§ (1) bekezdésében tételesen felsorolt ügyvédi tevékenységek mellett, a **3.§ (1) j) pontja** szerinti ingatlanközvetítői tevékenységet is végez **ügyvédi tevékenység gyakorlása keretében kiegészítő jelleggel**. Mindkettőt, mint ügyvédi tevékenységet, irodai keretek között, az ügyvédi iroda részére adott megbízások alapján.

Mindemellett az adott ügyvédi tevékenységet ellátó személy(jelen esetben ügyvéd), **nem ügyvédi tevékenység keretei között** - tehát nem az Üttv. 2.§ (1) és 3.§ (1) bekezdésben felsoroltak szerint – attól **elkülönülten, egy Kft-nek is tagja. A Kft. tagként személyes közreműködéssel szintén végez ingatlanközvetítői tevékenységet a Kft. égisze alatt a Kft. megbízói javára.**

A 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról (továbbiakban: Ltv.) 64/A. § (1) Az üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósághoz benyújtott, a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvény szerinti **bejelentés** alapján folytatható.

Az ingatlanközvetítő

- az ingatlanok (beépíthető telek, illetőleg lakóépülettel vagy nem lakás céljára szolgáló épülettel beépített ingatlan) adásvételének és cseréjének közvetítésével,
- a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek bérlete és tulajdona cseréjének közvetítésével,
- a feladatok ellátása érdekében az ingatlanok felkutatásával és azok forgalmi értékbecslésével, valamint
- az ügyletek lebonyolításához szükséges dokumentációk és okiratok beszerzésével és előkészítésével
- **ide nem értve az okiratok megszerkesztését és azok ellenjegyzését** –

összefüggő feladatokat látja el [Lakástv. 64/A. § (2) bekezdés]

64/C. § (1) Üzletszerű ingatlanközvetítői, vagy üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenységet az végezhet, aki rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott **szakképesítéssel** és megfelel az e törvényben vagy a felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott egyéb feltételeknek, továbbá az üzletszerű ingatlanközvetítői, vagy üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenység folytatására irányuló szándékát az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnak a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvény szerint bejelentette.

64/C.§ (4) bekezdése szerint az üzletszerű ingatlanközvetítői, vagy az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenységet - a bejelentést követően - **olyan gazdálkodó szervezet** folytathatja, a) amelynek legalább egy **személyesen közreműködő tagja** vagy alkalmazottja a 64/D. § (1) bekezdése szerinti, **természetes személyekről vezetett nyilvántartásban szerepel**,

64/C.§ (5) Ingatlanközvetítői tevékenység végzésére és a hozzá kapcsolódó ügyleti okiratok elkészítésére - a forgalmi értékbecslés és az ingatlanvagyon-értékelés kivételével - **az ügyvéd és a kamarai jogtanácsos az (1) bekezdésben említett szakképesítés nélkül is jogosult**

64/D. § (1) Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság az üzletszerű ingatlanközvetítői vagy az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenységet végző természetes személyekről és gazdálkodó szervezetekről az átláthatóság, valamint a jogszabályoknak megfelelő működés biztosítása érdekében nyilvántartást vezet. A hatóság a nyilvántartási kötelezettségét az **Országos Kereskedelmi Nyilvántartási Rendszerbe történő bejegyzéssel** teljesíti. A nyilvános adatok megismerését az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság ingyenesen, bárki számára nyilvánosan hozzáférhető úton

biztosítja. A nyilvántartás - a (2) bekezdés a)-g) pontja és k)-l) pontja szerinti adatok kivételével - közhiteles.

A nyilvántartásba vételről lásd még a **499/2017. (XII. 29.) Korm. rendeletet**.

Az ügyvéd szakképzettségénél fogva alkalmas az ingatlanközvetítői feladatok ellátására, arra, hogy természetes személyként vagy az ügyvédi irodája vagy azon gazdasági társaság által, ahol személyes közreműködést teljesít, nyilvántartásba vétessék, tehát számos, akár párhuzamos módja is van e tevékenység végzésének. Az ügyvédekre vonatkozó összeférhetlenségi szabályok e tekintetben túlnyomórészt megengedőek, de bizonyos, az alábbi korlátozásokra mindenképpen figyelni kell.

I.

Amennyiben az ügyvéd az ingatlanközvetítői tevékenységet az Üttv. 3.§ (1) j) pontjában írt **ügyvédi tevékenység gyakorlása keretében** kiegészítő jelleggel végzi, az alábbiakra kell figyelnie:

Az Üttv. 3.§ (2) bekezdése szerint az (1) bekezdésben meghatározott tevékenységeket az ügyvédi tevékenység gyakorlója e minőségében, de **az adott tevékenységre irányadó jogszabályokban meghatározottak szerint** folytathatja.

Az Üttv. 3.§ (3) bekezdése szerint az (1) bekezdés i)-k) pontjában meghatározott kiegészítő tevékenység és a 2. § szerinti ügyvédi tevékenység **ugyanazon ügyfél számára egyidejűleg nem végezhető**, kivéve, ha a megbízott ügyvédi iroda, a megbízást az ügyvédi iroda különböző tagjai látják el, és az ügyfél ehhez írásban kifejezetten hozzájárul.

II.

Abban az esetben pedig, ha az ügyvéd az ingatlanközvetítői tevékenységet **nem az ügyvédi tevékenység gyakorlása keretében** kívánja végezni, rá az alábbi szabályok vonatkoznak.

Az Üttv. 23. § (1) Az ügyvédi tevékenység gyakorlásával összeférhetetlen:

- a) az e törvényben meghatározott kivétellel a munkaviszony....
- b) gazdasági társaságban a korlátlan felelősséggel járó tagsági jogviszony,
- c) minden más, munkavégzési kötelezettséggel járó és ellenérték fejében végzett tevékenység.

Az Üttv. 24. § (1) bekezdése szerint nem esik a 23. § (1) bekezdés c) pont szerinti tilalom alá:

- m) a gazdasági társaság vezető tisztségviselőkből álló ügyvezető testületének tagja vagy elnöke feladatának ellátása.

Ebből az következik, hogy az ügyvéd Kft. tagsága nem összeférhetetlen. Az sem, ha személyes közreműködés keretében ingatlanközvetítői tevékenységet végez a Kft. részére. Az Üttv. 23. § (1) c) pont alapján viszont **összeférhetetlen, ha ezt ellenérték fejében** teszi. A 24. § (1) m) kivételes szabálya nem ez alól mentesít, így a Kft-ben személyes közreműködés során végzett ingatlanközvetítői tevékenység **csak ingyenes** lehet, ráadásul különös gonddal kell figyelni még a következőkre is.

24. § (4) Az e § szerinti tevékenység az ügyvédi tevékenység gyakorlásától minden szempontból **elkülönítve**, úgy folytatható, hogy az **ne veszélyeztesse az ügyvédi tevékenység gyakorlásának a függetlenségét**. Az e § szerinti tevékenységeket az ügyvédi tevékenység gyakorlója nem ügyvédként, hanem **az adott tevékenységre irányadó jogszabályban meghatározott formában** folytathatja.

(5) Ugyanazon ügyben nem folytatható egyidejűleg a 2. § és 3. § szerinti ügyvédi tevékenység és az e § szerinti tevékenység.

(6) Az (1) bekezdés h), m), n) és p) pontjában meghatározott tevékenység és a 2. § és 3. § szerinti ügyvédi tevékenység ugyanazon ügyfél számára nem végezhető, kivéve, ha a megbízott ügyvédi iroda, a megbízás teljesítésében az ügyvédi iroda (1) bekezdés h), m), n) és p) pontjában meghatározott tevékenységet folytató tagja nem vesz részt, és az ügyfél ehhez írásban kifejezetten hozzájárul.

Az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat (továbbiakban: ÜESZ) 5.5 pontja: Ha az ügyvéd ingatlanközvetítő vagy harmadik személy által adott **tartós megbízás** alapján jár el, **írásbeli megbízással kell rendelkeznie attól a személytől is, akinek az érdekében eljár.**

ÜESZ 4.1. pontja: **Az ügyvédi tevékenység gyakorlására jogosultnak kiemelt figyelmet kell fordítania arra, hogy munkája során még a látszata se merülhessen fel az Üttv. szerinti összeférhetlenség bármely formájának.**

4.2. pontja: Az ügyvédi tevékenységet gyakorló nem folytathat olyan tevékenységet, amely összeférhetetlenségi szabályt nem sért, azonban a tevékenység az ügyvédi hivatás méltóságát vagy függetlenségét sértené.

4.3. pontja: Az összeférhetetlenségi szabályokba nem ütköző, nem ügyvédi tevékenységet az ügyvédi tevékenység gyakorlásától – a kamarai jogtanácsos és a jogi előadó kivételével – az ügyvédi tevékenység gyakorlójának egyértelműen el kell különítenie.

Bizottságunk hatásköre kizárólag az Üttv. és egyéb kamarai szabályozók alapján vizsgálandó összeférhetetlenségi kérdésekre terjed ki, az egyéb jogszabályokban foglalt esetleges összeférhetetlenséget, esetleges akadályt nem vizsgálát.

Budapest, 2026. augusztus 31.

dr. Ladányi Tamás
Magyar Ügyvédi Kamara
Összeférhetetlenségi Bizottságának elnöke