Ügyiratszám: – dig. közzététel
Tárgy: fegyelmi eljárás megszüntetése

A Pécsi Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa
FEGYELMI HATÁROZATA

Az ügy száma: ---
Határozat száma: ---
A tanács megjelölése: Pécsi Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa
Az eljárás alá vont személy neve, ügyvédi tevékenysége gyakorlásának formája, képviselője: egyéni ügyvéd – Ügyvédi Iroda tagja – személyesen jár el
Határozat meghozatalának módja:
az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Üttv.) 127. § (1) bek., valamint a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI.26.) MÜK szabályzat (továbbiakban: FESZ) alapján, 2026. év szeptember hó 14. napján, **tárgyaláson kívüli eljárásban**

Rendelkező rész:
Eljárás alá vont személy: ---- (Kamarai Azonosító Szám: ---; irodájának címe: ---)

A Pécsi Regionális Fegyelmi Bizottság fegyelmi tanácsa a fegyelmi eljárást megszünteti.

A fegyelmi eljárásban felmerült 30.000.- HUF, azaz harmincezer forint kamarai átalányköltséget a Somogy Vármegyei Ügyvédi Kamara viseli. A jelen határozat ellen az Üttv. 127. § (3) bekezdése alapján a fegyelmi biztos a határozat kézbesítésétől számított 15 napon belül írásban, elektronikus úton fellebbezéssel élhet, melyet a Pécsi Regionális Fegyelmi Bizottság fegyelmi tanácsánál (Somogy) kell benyújtani, és elő kell terjeszteni a fellebbezés indokait is. A fellebbezésben akkor lehet új tényre, vagy bizonyítékra hivatkozni, ha a fellebbező az elsőfokú eljárásban, arra önhibáján kívül nem hivatkozott. A fellebbezés a határozat végrehajtására halasztó hatályú. Az eljárás alá vont személy a jelen határozat ellen az Üttv. 127. § (3) bekezdése alapján a határozat kézbesítésétől számított 15 napon belül tárgyalás tartását kérheti, mely kérelmét elektronikus úton nyújthatja be kizárólag. Ha az eljárás alá vont személy tárgyalás tartását kéri, a tárgyaláson kívül hozott határozat hatályát veszti, és az elsőfokú fegyelmi tanács elnöke tárgyalást tűz ki. Amennyiben az eljárás alá vont személy tárgyalás tartását nem kéri, és a fegyelmi biztos a határozat ellen nem fellebbez, a határozat a fellebbezésre nyitva álló határidő elteltével jogerőre emelkedik.

I N D O K O L Á S:

Bejelentő 2026.05.15. napján kelt, a területi kamarához 2025.05.15. napján elektronikus levél útján beérkezett panaszában előadta, hogy panaszt kíván tenni eljárás alá vont személy eljárásával kapcsolatban egy ingatlan adásvételi előszerződés ügyében. A bejelentő által aláírt előszerződés alapján az általa és --- által befizetett 17 millió Ft (foglaló és vételár előleg) visszafizetése az ingatlan újbóli eladásához volt kötve. Álláspontja szerint a szerződés egy olyan függő feltételt tartalmaz, amit érvényesen nem lehetne, hiszen nem egyértelmű és nem kellően tiszta, ugyanis nem határozza meg pontosan, mit kell „újbóli eladásnak” tekinteni, illetve mikor áll be pontosan a visszafizetési kötelezettség. Leginkább azt tartja erkölcstelennek, hogy miközben az eljárás alá vont személy részükre azt jelezte, hogy egyeztessen az eladókkal és várjanak a válaszra az eladói oldalról és majd okiratszerkesztés miatt keressék (bontó szerződés, amelyben megállapodunk a többi részéről a szerződésnek az eladókkal), közben ugyanarra az ingatlanra más vevőkkel új adásvételi dokumentumot szerkesztett, azonban köztük és az eladó között az elszámolásról rendelkező okiratot nem készített el. Erről a bejelentőt és ---t senki nem tájékoztatta, annak ellenére sem, hogy az előszerződésük nem került megszüntetésre, az eljárás alá vont személy tudott arról, hogy az újbóli eladás számukra kiemelten fontos kérdés, mivel abból járna vissza résükre 17 millió Ft, valamint tudomása volt arról is, hogy az ügyben vita van köztük és az eladók között. Véletlenszerűen tudta

meg ezt az információt, mikor az új vevőket felkereste. Jelenleg peres eljárás van folyamatban az eladók és a bejelentő, illetve --- között, mert az eladók a megkeresésükre nem válaszolnak érdemben, téves információkat adtak, miközben az újbóli adás-vétel megtörtént és az ingatlant közben más részére értékesítették. A panasz része az is, hogy az eljárás alá vont személy az új vevők részére dokumentumot készített ugyanarra az ingatlanra úgy, hogy közben a bejelentő ügye még rendezetlen volt, és erről őket semmilyen formában nem értesítette, pedig tudomása volt róla, hiszen ő írta ezt a feltételt. A panaszához csatolta a 2026.02.13. napján kelt, a 2026.02.14. napján kelt, a 2026.02.16. napján kelt, a 2026.02.17. napján kelt és a 2026.02.19. napján kelt elektronikus leveleket, a panaszban hivatkozott, annak tárgyát képező Siófokon, 2025.11.08. napján kelt előszerződést, a K&H Bank Zrt. 2026.02.11. napján kelt kölcsönigénylés befogadásának elutasításáról szóló értesítést és az előszerződéssel érintett --- Belterület, --- hrsz. alatt felvett ingatlan 2026.05.08. napján kelt tulajdoni lapját.

A vezető fegyelmi biztos a bejelentőt a --- sorszám alatti átiratában felhívta a panaszának szabályszerű benyújtására miután tájékoztatta arról, hogy az e-mail formájában történt bejelentés nem tekinthető szabályszerűnek. A bejelentő ezen tájékoztatásban foglaltaknak eleget téve a beadványát postai úton szabályszerűen benyújtotta, az postai küldemény formájában 2026.06.05. napján érkezett be a Somogy Vármegyei Ügyvédi Kamarához.

A vezető fegyelmi biztos az eljáró fegyelmi biztost a 2026.06.11. napján kijelölte és egyben a --- sorszám alatti határozatával az előzetes vizsgálatot elrendelte és annak keretében nyilatkozattételre és iratcsatolásra hívta fel az eljárás alá vont személyt. Erről a vezető fegyelmi biztos a bejelentőt is tájékoztatta.

Eljárás alá vont személy a 2026.06.18. napján kelt beadványában a fegyelmi felelősségét nem ismerte el. Előadása szerint megfelel a valóságnak az, hogy 2025.11.08. napján előszerződés jött létre a bejelentő, --- és --- között a --- belterület --- hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában. Az előszerződésben minden pontosan rögzítve volt, ami a felek előadtak. A vevők, így a bejelentő is pontosan tudták, hogy a foglaló és az előleg építőanyag vásárlásra és a kivitelezést végző szakemberek munkadíjára kerül majd felhasználásra és amennyiben a végleges adásvételi szerződés nem jön létre a felek között, az összegeket az eladó csak akkor tudja visszafizetni a vevőknek, ha az ingatlant eladja más vevőknek. A hitelfelvétel elutasítása nem várt eset volt a felek között, ezért rendelkeztek úgy a felek, hogy mikor jár vissza egyszeresen a foglaló és az előleg: „eladó általi újbóli eladás megtörténtétől számított 8 naptárai napon belül, banki utalással, átvételi elismervény ellenében”. Ezt mindenki elfogadta és tudomásul vette. Eljárás alá vont személy a bejelentőt és ---t ekkor látta egyetlen alkalommal személyesen az irodájában, utána még telefonon beszéltek 2-3 alkalommal, illetve volt még néhány e-mail váltás közöttük. A felek közös jelenlétében az eljárás alá vont személy által szerkesztett okirat a közösen egyeztetett tartalommal mindenkinek megfelelt. 2026. február hónapban a vevők telefonon és e-mailen is közölték, hogy a szerződésben vevőként szereplő --- munkáltatója vonatkozásában bejegyzett NAV végrehajtás miatt a pénzintézet részükre az igényelt hitelt és állami támogatást nem fogja folyósítani, így beállt az objektív ok a meghiúsulás kapcsán, amely okból kifolyólag a vevők az előszerződés jogkövetkezményeit a továbbiakban nem kívánták, a felek közötti elszámolás mellett döntöttek, másik finanszírozó pénzintézetet nem kerestek meg. Arról van még tudomása, hogy a vevők az újbóli értékesítési helyzetet megértették és a felek tartották egymással a kapcsolatot, de ebbe az eljárás alá vont személyt már nem vonták be. Az eljárás alá vont személy az elállás bejelentését követően felajánlotta e-mailben a vevőknek, hogy a felek között még visszalévő pénzügyi elszámolást bonyolíthatják az irodájában és szükség esetén meg is szerkeszti a felbontó-elszámoló okiratot is, ha őt bízzák meg vele. A beadványban az eljárás alá vont személy kifejezetten kiemelte a 2026.02.19. kelt elektronikus levelet, amelyben a bejelentő arról tájékoztatta, hogy közvetlenül az eladóval fognak tárgyalni az elszámolás körében. Amikor az eladó új vevőt talált, a vonatkozásukban az eljárás alá vont személy 2026.03.26. napján tulajdonjog-fenntartással történő adásvételi szerződést szerkesztett, amely okirat 2026.03.30. napján az ingatlan-nyilvántartásba is benyújtásra került. A szerződéskötést követően az eljárás alá vont ügyvéd felhívta az eladó figyelmét az elszámolási kötelezettségére a bejelentővel és ---ral szemben, az eladó a felhívásra közölte, hogy az elszámolási kötelezettségével tisztában van, de azt az eljárás alá vont

ügyvéd nélkül fogja intézni. Álláspontja szerint a felek között elszámolási vita van, amely tőle független, az ügyben a jogszabályokat és a szakmai szabályokat megtartotta és lelkiismeretesen járt el, annak érdekében többet tenni nem tud, hogy a bejelentő és az eladó között az elszámolás ténylegesen meg is történjen. Vitatta, hogy fegyelmi felelőssége fennállna az új szerződés megszerkesztése körében, ugyanis éppen ezen jogügylet eredményeként jutott az eladó olyan pénzeszközökhöz, amellyel megnyílt a lehetősége az elszámolásra. Az rajta kívülálló körülmény, hogy az eladó miként kezeli az ügyet. Az előszerződéstől a bejelentő és --- a 2026.02.13. napján kelt e-mail tanúsága szerint elálltak és több elektronikus levélváltást követően álláspontja szerint tudomásul is vették, sőt a saját anyagi érdekeik okán kívánniuk is kellett, hogy mihamarabb létrejöjjön az ingatlanra az új szerződés, hogy az eladó pénzhez jusson és megtörténhessen az elszámolás. Álláspontja szerint az új adásvételi szerződés körében titoktartási kötelezettség is terheli, amelynek a titokgazdái nem adtak arra felhatalmazást, hogy az ingatlan korábbi vevőjelöltjeivel az új szerződés részleteit megossza. Végül előadta, hogy azért nem készített elszámolási okiratot a felek között, mert az álláspontja szerint időelőtti volt és nem is bízták meg azzal a felek. Az eljárás alá vont személy a beadványához csatolta az ügyben keletkezett ügyvédi megbízást és tényvázlatot, a Siófokon, 2025.11.08. napján kelt előszerződést, a bejelentő által az eljárás alá vont személy részére 2026.02.19. napján küldött elektronikus levelet és az arra érkezett választ, a bejelentő által az eljárás alá vont személy részére 2026.02.17. napján küldött elektronikus levelet és az arra érkezett választ, a bejelentő által az eljárás alá vont személy részére 2026.02.14. napján küldött elektronikus levelet és az arra érkezett választ, a bejelentő által az eljárás alá vont személy és az eladó részére 2026.02.13. napján küldött elektronikus levelet, az új adásvétel vonatkozásában létrejött megbízást és tényvázlatot, valamint az új adásvételi szerződést.

A fegyelmi biztos a 2026.06.28. napján kelt --- sorszám alatti határozatával az eljárás alá vont ügyvéd ellen fegyelmi eljárást kezdeményezett. Álláspontja szerint az eljárás alá vont személy mivel az új vevőkkel történt szerződéskötés alkalmával tisztában volt azzal, hogy bejelentő és az eladó között rendezetlen és folyamatban van a jogi helyzet, mert egyrészt el sem számoltak egymással, másrészt az előszerződést fel sem bontották, megsértette az Ütv. 20. § (4) és (8) bekezdéseit. A vezető fegyelmi biztos szerint az eljárás alá vont személy akkor járt volna el a jogszabályoknak és a bejelentő, mint ügyfele érdekeinek megfelelően, ha az új vevőkkel adásvételi szerződés elkészítését nem vállalja el, illetve csak azt követően vállalja el, ha a bejelentő, --- és az eladó közötti előszerződést megszüntetésre kerül és az elszámolás is megtörténik, illetve az újabb szerződés várható megkötéséről értesíti a bejelentőt és lehetőséget ad részére, hogy az új szerződés megkötésekor jelen legyen, mert akkor az új szerződés szerinti első vételárrészletből kiegyenlíthető lett volna a bejelentő követelése. Mindezek alapján a vezető fegyelmi biztos 1 rb. szándékos fegyelmi vétség elkövetése miatt kezdeményezte a fegyelmi eljárás lefolytatását és pénzbírság kiszabására tett indítványt, amely körében súlyosító körülményként kérte figyelembe venni, hogy anyagi haszonszerzés miatt követte el a cselekményt (mivel az új szerződéskötést után is munkadíjat vett fel), az érintettek közötti egyezség elmaradása esetére peres eljárást generált, azt, hogy a bejelentőt anyagi kér érte, valamint azt, hogy az új vevőket nem tájékoztatta az ingatlan rendezetlen helyzetéről. Enyhítő körülményt az ügyben nem kért figyelembe venni.

Az eljárás alá vont személy a 2026.06.25. napján kelt és a Somogy Vármegyei Ügyvédi Kamarához 2026.06.26. napján beérkezett beadványában a korábbi nyilatkozatait kiegészítette. Előadta, hogy az eladónál rákérdezett arra, hogy miként áll a bejelentő által ellene indított eljárás, amely ez eladó válaszként rendelkezésére bocsátotta a --- Járásbíróság --- sorszám alatti nem jogerős végzését, amely a bejelentő és ---, mint felperesek biztosítási intézkedés iránti kérelmét utasította el. Ezen végzés indokolása szerint „az ingatlan eladásához tulajdonjog átruházásának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges, a tulajdonjog fenntartás, az ahhoz kapcsolódó veői jog bejegyzése tehát nem minősül eladásnak, ezért teljes bizonyító erejű magánokirat, illetve közokirat nem igazolja a követelés lejártát. Álláspontja szerint ezen indokolás mentén így az eljárás alá vont személy semmilyen szabálytalanságot nem valósított meg, hiszen az új vevők tulajdonjogának bejegyzésétől számított 8 napon belül kell majd az eladónak a bejelentő és --- felé elszámolni. Így még annak a lehetősége is fennáll, hogy az új adásvétellel kapcsolatban a titokgazdák megadják részére a

felmentést az ügyvédi titok alól, amely alapján majd értesítheti az érintetteket az új adásvétel sikeres megtörténtéről. Beadványához csatolta a hivatkozott végzést.

A vezető fegyelmi biztos a 2026.06.29. napján kelt --- sorszám alatti átiratában a bejelentőt tájékoztatta a fegyelmi eljárás kezdeményezéséről.

Az eljárás alá vont személy a 2026.07.14. napján kelt és a Somogy Vármegyei Ügyvédi Kamarához aznap beérkezett beadványában vitatta, hogy fel kellett bontani az előszerződést és elszámolást kellett készíteni a felek között, ahogyan az a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban szerepelt. Kiemelte, hogy mivel az eladónak az elszámoláshoz az új szerződés megkötésének eredményeként lettek volna pénzügyi lehetőségei, akkor nem lett volna értelme az elszámolás elkészítésének azt megelőzően. Az előszerződés ugyan nem került felbontásra, azonban attól a vevők egyértelműen elálltak, e-mail üzenetből egyértelműen kiderült, hogy a vevők az ingatlan nem kívánják megvásárolni. Az elszámolási kötelezettség az eladót és nem eljárás alá vont személyt terheli. Az új szerződéssel kapcsolatban megismételte, hogy ügyvédi titok miatt nem volt rá lehetősége, hogy az új szerződés megkötéséről a bejelentőt értesítse és lehetővé tegye az új adásvételi szerződésben félként nem szereplő bejelentő részvételét a szerződés tényleges aláírásakor. Az eladónak és a bejelentőnek, valamint a ---nak közös anyagi érdeke volt az ingatlan mielőbbi újbóli értékesítése. Ismételten hivatkozott a korábban csatolt --- sorszám alatti nem jogerős végzés tartalmára. Eljárás alá vont személy a beadványához csatolta a bejelentő vonatkozásában a munkadíjáról kiállított számlát.

A Pécsi Regionális Fegyelmi Bizottság az eljáró elsőfokú Fegyelmi Tanácsot a 2026.07.16. napján kelt határozatával jelölte ki. Az eljáró elsőfokú Fegyelmi Tanács elnöke az eljárás iratait az ítélkezési szünet miatt, annak lejártát követően, 2026.09.01. napján vette át.

A Fegyelmi Tanács elnöke az Üttv. 127. § (1) bek. alapján, figyelemmel az Üttv. 126. § (2) bek. b) pontjára és a FESZ 22.1. pontjára – az eljárás résztvevőinek értesítése mellett – az ügy tárgyaláson kívüli elbírálását kezdeményezte.

A bejelentő és az eljárás alá vont személy nyilatkozatai, az általuk csatolt iratok alapján az alábbi összefoglaló tényállás állapítható meg:

Eljárás alá vont személy 2001.01.01. napjától tevékenykedik ügyvédként. Egy alkalommal az eljárás alá vont személlyel szemben pénzbírság került kiszabásra (határozat sorszáma: ---).

A bejelentő és ---, mint vevők és ---, mint eladó között 2025.11.08. napján adásvételi előszerződés jött létre az ingatlan-nyilvántartásba --- belterület --- hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában. Ezen szerződés 3./ pontjának 4. és 5. bekezdései szerint a *„Felek akként állapodnak meg, hogy a foglaló egyszeres összegben jár vissza az előleggel együtt, amennyiben a vevők pénzintézete nem folyósítja részükre a vevők által felvenni kívánt OTTHON START jelzálogkölcsönt, illetve CSOK Plusz jelzálogkölcsönt. A vevők tudomásul veszik, hogy az eladó a foglaló és a vételárelőlegek esetleges visszafizetését az ingatlan eladásából tudja csak teljesíteni, az újbóli eladás megtörténtéről számított 8 naptári napon belül, banki átutalással, átvételi elismervény ellenében.”* A finanszírozó K&H Bank Zrt. 2026.02.11. napján kelt átiratában a bejelentőt és ---t arról tájékoztatta, hogy a benyújtott iratok és a rendelkezésükre bocsátott információk alapján a kölcsönkérelmüket nem módjukban befogadni, mivel a banki belső minősítési rendszerük feltételeinek nem felelne meg az igénylés. A bejelentő és --- a 2026.02.13. napján az eljárás alá vont ügyvéd és az eladó részére küldött elektronikus levelében arról tájékoztatta a címzetteket, hogy – ahogy azt már korábban jelezte telefonon és személyesen is – a finanszírozás tárgyában megkeresett pénzintézet a részükre igényelt OTTHON START, illetve CSOK Plusz jelzálogkölcsön kérelmét nem fogadja be. A bejelentő a hivatalos banki értesítést a levélhez mellékletként csatolta. A levélben a bejelentő hivatkozott a szerződés fent is idézett 3./ pontjára és kérte az általuk megfizetett pénzösszegek visszautalását. Ezen levélre reagálva eljárás alá vont személy az iratküldést és a nyilatkozatot, felajánlotta továbbá, hogy amennyiben egyeztetés szükséges a továbbiakról akkor az irodájában találkozhatnak. Ezt követően még több levélváltás is

történt a bejelentő és az eljárás alá vont személy között (amelyből kiemelendő a bejelentő által az eljárás alá vont ügyvéd részére 2026.02.17. napján küldött elektronikus levél, amelyben a bejelentő és --- az előszerződés meghiúsulására ismételten hivatkozott és ismételten kérték az elszámolási tervezet megküldését). Az utolsó e-mail váltás a bejelentő és az eljárás alá vont személy között 2026.02.19. napján történt, amikor a bejelentő arról értesítette az eljárás alá vont ügyvédet, hogy a javaslatát elfogadva az eladókkal közvetlenül egyeztetnek a kérdés rendezése érdekében és amennyiben a felek között megállapodás jön létre, úgy az okiratszerkesztés kapcsán ismételten megkeresik. Ezt követően a bejelentő, --- és az eljárás alá vont személy között igazolható kommunikáció nem történt. Az eladó az ingatlan-nyilvántartásba --- belterület --- hrsz. alatt felvett ingatlant új vevők részére értékesítette, az erről rendelkező szerződést az eljárás alá vont ügyvéd 2026.03.26. napján ellenjegyezte. A szerződés 2026.03.30. napján az ingatlan-nyilvántartásba benyújtásra került.

A vezető fegyelmi biztos indítványa az alábbiak szerint alaptalan.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 107. § a) pontja alapján az ügyvéd akkor követ el fegyelmi vétséget, 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”.

A vezető fegyelmi biztos 1 rb. szándékos fegyelmi vétség alapos gyanújára alapozta indítványát: az eljárás alapját képező szerződésben hivatkozott ingatlanra vonatkozó új (bejelentő és --- vevőket követő) vevőkkel történt szerződéskötés alkalmával tisztában volt azzal, hogy bejelentő és az eladó között rendezetlen és folyamatban van a jogi helyzet, mert egyrészt el sem számoltak egymással, másrészt az előszerződést fel sem bontották, megsértette az Ütv. 20. § (4) és (8) bekezdéseit. A hivatkozott jogszabályi rendelkezések értelmében az ügyvédi tevékenység gyakorlója nem folytathat olyan ügyvédi tevékenységet, amely összeütközésbe kerülne korábbi ügyfelével szemben vállalt kötelezettségével, kivéve, ha a korábbi és az új ügy között nincs összefüggés, vagy ha a korábbi ügyfél ehhez – a tájékoztatását követően – hozzájárult. Az ügyvéd az ügyfelek érdekei összeütközésének lehetőségét a megbízás elvállalása után is folyamatosan köteles vizsgálni. Ha ennek során azt állapítja meg, hogy az (1) bekezdés alapján az ügyvédi tevékenység nem lenne vállalható egyidejűleg két vagy több ügyfél vonatkozásában, vagy a (7) bekezdésben foglalt feltételek nem teljesülnek, mindegyik érintett ügyféllel köteles az összeférhetetlen ügyre a megbízást megszüntetni. A vezető fegyelmi biztos szerint az eljárás alá vont személy akkor járt volna el a jogszabályoknak és a bejelentő, mint ügyfele érdekeinek megfelelően, ha az új vevőkkel adásvételi szerződés elkészítését nem vállalja el, illetve csak azt követően vállalja el, ha a bejelentő, Móri Gábor és az eladó közötti előszerződést megszüntetésre kerül és az elszámolás is megtörténik, illetve az újabb szerződés várható megkötéséről értesíti a bejelentőt és lehetőséget ad részére, hogy az új szerződés megkötésekor jelen legyen, mert akkor az új szerződés szerinti első vételárrészletből kiegyenlíthető lett volna a bejelentő követelése.

A Fegyelmi Tanács előzetesen rögzíti, hogy a FESZ. 2025.07.01. napjától hatályos, így jelen ügyben is irányadó 21/A.1. pontja alapján a Fegyelmi Tanács a tényállás tisztázása során - a fegyelmi eljárást kezdeményező határozat keretei között – hivatalból határozza meg az eljárás alá vont személy fegyelmi eljárás alapjául szolgáló valamennyi kötelezettségszegését, ennek során tisztázza, hogy azt az eljárás alá vont személy mely időpontban vagy időpontokban valósította meg, és az mely jogszabályi vagy szabályzatbeli rendelkezések szándékos, vagy gondatlan megszegésével jár. A FESZ hivatkozott rendelkezései alapján a Fegyelmi Tanácsot ugyan a minősítés, indítvány körében nem kötötte a vezető fegyelmi biztos határozata, azonban az abban megjelölt szabályszegések, kötelezettségszegések körében igen. Erre figyelemmel nem vizsgálhatott a Fegyelmi Tanács többet vagy mást, mint amit a vezető fegyelmi biztos a fegyelmi eljárás tárgyává tett. Ez pedig a fent körülírt kötelezettségszegés.

A kötelezettségszegés körében tehát vizsgálni kellett, hogy az eljárás alá vont személy az ügyvédi tevékenységének gyakorlása során összeütközésbe került-e korábbi ügyfelével, azaz a bejelentővel szemben vállalt kötelezettségeivel.

Ebben a körben a Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont személy fegyelmi felelőssége nem állapítható meg. Az eljárás alá vont személyt a bejelentő és --- adásvételi előszerződés megszerkesztésével bízta meg. Az eljárás alá vont személy ennek eleget tett, a szerződést megszerkesztette és azt a felek aláírását követően 2025.11.08. napján ellenjegyezte. A szerződés 3./ pontjának 4. és 5. bekezdései szerint a *„Felek akként állapodnak meg, hogy a foglaló egyszeres összegben jár vissza az előleggel együtt, amennyiben a vevők pénzintézete nem folyósítja részükre a vevők által felvenni kívánt OTTHON START jelzálogkölcsönt, illetve CSOK Plusz jelzálogkölcsönt. A vevők tudomásul veszik, hogy az eladó a foglaló és a vételárelőlegek esetleges visszafizetését az ingatlan eladásából tudja csak teljesíteni, az újbóli eladás megtörténtéről számított 8 naptári napon belül, banki átutalással, átvételi elismervény ellenében."* Ezen szerződést a bejelentő elolvasás és értelmezést követően, mint a saját ügyleti akaratával megegyezőt aláírta. Az előszerződés meghiúsulásáról a bejelentő tájékoztatta eljárás alá vont személyt és ezen körülményt később ismételten megerősítette, majd abban a körben is tájékoztatta az eljárás alá vont személyt, hogy az eladóval való elszámolás körében közvetlenül az eladóval fog tárgyalni és csak akkor keresi újra fel az eljárás alá vont személyt, ha okiratszerkesztési feladatot kell végeznie. Ezt a bejelentő által csatolt szerződés és levelezés bizonyítja. A hivatkozott rendelkezésből az következik, hogy a bejelentőnek a meghiúsulást követő új szerződés létrejötte érdekében állt, ugyanis a foglaló és a vételárelőleg(ek) egyszeres összegben akkor járnak vissza a részükre, ha az eladó az eljárással érintett ingatlant újból értékesíti. Az eljárás alá vont személy és a bejelentő vonatkozásában ezért érdekütközésre az új szerződés megkötése kapcsán nem lehet következtetni, már csak azért sem, mert a 2026.02.19. napján küldött levélben a bejelentő arról értesítette az eljárás alá vont ügyvédet, hogy a javaslatát elfogadva az eladókkal közvetlenül egyeztetnek a kérdés rendezése érdekében és amennyiben a felek között megállapodás jön létre, úgy az okiratszerkesztés kapcsán ismételten megkeresik. Az eljárás alá vont ügyvéd vonatkozásában a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem lehet levonni azt a következtetést, hogy az új szerződés megkötésével kárt, vagy más joghátrányt okozott a bejelentőnek, hiszen minden érintett által ismertnek kellett lennie azon szerződéses kikötésnek, hogy az eladó a foglaló és a vételárelőlegek visszafizetését az ingatlan eladásából tudja csak teljesíteni. Az elszámolás körében a Fegyelmi Tanács egyetért a --- Járásbíróság álláspontjával abban a tekintetben, hogy a 2025.11.08. napján kelt előszerződés vonatkozásában a felek közötti elszámolás 2026. február hónapban időelőtti volt. Azt is kiemeli a Fegyelmi Tanács, hogy a foglaló és vételárelőleg(ek) vonatkozásában az elszámolási kötelezettség az eladót terheli, amennyiben annak bármely okból nem tesz eleget, úgy a bejelentő az igényét polgári peres eljárás során érvényesítheti, ahogyan azt meg is tette. Az elszámolási kötelezettség körében az eljárás alá vont személyt kötelezettség nem terheli, az ugyanis teljes egészében a felek közötti jogviszonyból ered, amelynek az eljárás alá vont személy nem része azzal, hogy az elszámolás tényleges bonyolítását a bejelentő magára vállalta, okiratszerkesztési feladat ezt követően fel sem merült.

A vezető fegyelmi biztos fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában továbbá kifejtette, hogy az eljárás alá vont személy akkor járt volna el a jogszabályoknak és a bejelentő, mint ügyfele érdekeinek megfelelően, ha az új vevőkkel adásvételi szerződés elkészítését nem vállalja el, illetve csak azt követően vállalja el, ha a bejelentő, --- és az eladó közötti előszerződést megszüntetésre kerül és az elszámolás is megtörténik, illetve az újabb szerződés várható megkötéséről értesíti a bejelentőt és lehetőséget ad részére, hogy az új szerződés megkötésekor jelen legyen.

Ebben a körben a Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont személy fegyelmi felelőssége szintén nem állapítható meg. A Fegyelmi Tanács az érdekütközés hiánya miatt azt sem tudta megállapítani, hogy az eljárás alá vont személy megszegte volna bármely hivatásrendi szabályát azzal, hogy az ingatlan bejelentőt és ---t követő új vevőivel adásvételi szerződés elkészítését elvállalta. Az előszerződés továbbá a bejelentő és --- saját nyilatkozata szerint hiúsult meg, valóban szerencsés lett volna, ha külön okiratban megszüntetésre kerül, de a rendelkezésre álló egyértelmű nyilatkozatokból az a következtetés vonható le, hogy az előszerződés meghiúsulása

körében nem volt félreértés a felek között, így a külön megszüntető okirat létrejöttének a hiánya nem róható fel az eljárás alá vont személynek már csak azért sem, mert ő abban szerződő fél sem lehet, legfeljebb okiratszerkesztő ügyvéd és amennyiben a felek nem bízzák meg okiratszerkesztésre, az eljárás alá vont ügyvéd az ügyben mást tenni nem tud. Abban a körben, hogy az eljárás alá vont személy szabályszegést követett volna el azzal, hogy csak azt követően vállalja el az új adásvételi szerződés megszerkesztésére irányuló megbízást, ha a bejelentő, --- és az eladó közötti előszerződés vonatkozásában az elszámolás is megtörténik, a Fegyelmi Tanács a fentiek megismétlése nélkül csak arra hivatkozik, hogy az elszámolás a fegyelmi üggyel érintett releváns időben egyrészről még időelőtti volt, másrészről az a felek közötti jogviszonyból ered, amelyben az eljárás alá vont személynek szerepe nincs. Végül abban a körben, hogy akkor járt volna el a jogszabályoknak és a hivatásrendi szabályoknak megfelelően az eljárás alá vont személy, ha az újabb szerződés várható megkötéséről értesíti a bejelentőt és lehetőséget ad részére, hogy az új szerződés megkötésekor jelen legyen a Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont személy felelősségét kategorikusan nem állapítja meg. Az új felek között létrejövő új adásvételi szerződés még akkor is, ha ugyanazon ingatlant érinti, amely vonatkozásában a bejelentő korábban előszerződést kötött, nem érinti a bejelentőt, abban nem szerződő fél, így joga sincs arra, hogy a szerződéskötéskor jelen legyen, ha csak azt az új szerződés felei kifejezetten meg nem engedik. Ebben a körben a Fegyelmi Tanács elfogadta az eljárás alá vont személy védekezését, amely szerint az új adásvételi szerződés ügyvédi titok tárgyát képezi. Az eljárás alá vont személyt az új adásvételi szerződés létrejöttének ténye, annak feltételei és a megkötésének időpontja körében ügyvédi titoktartási kötelezettség terhelte. Abban a körben nem lehet vita, hogy az új adásvételi szerződés megkötésére külön megbízás keretében került sor, így az a bejelentő és --- ügyétől független ügynek tekintendő. Ügyvédi titoknak minősül minden olyan tény, információ és adat, amelyről az ügyvédi tevékenység gyakorlója e tevékenysége gyakorlása során szerzett tudomást. Az ügyvédi tevékenység gyakorlója köteles az ügyvédi titkot megtartani. Az ügy ellátása során megszerzett minden ismeretnek tehát a saját megbízó a „gazdája" (azaz ő rendelkezhet vele) akkor is, ha nem ő maga a forrása az adatnak, nem a részéről történik ismeretátadás. Titokgazdának az új adásvételi szerződés körében az abban félként szereplő személyek minősülnek. Fontos kiemelni a titoktartási kötelezettség terjedelmi meghatározásánál azt is, hogy az nemcsak az ügyvéd saját maga által készített irataira vonatkozik, de a birtokában lévő egyéb iratokra is – függetlenül azok forrásától –, amennyiben az irat olyan tényt, adatot tartalmaz, amelyről hivatásának gyakorlása során szerzett tudomást. Ez lényegében tehát minden iratra kiterjed, amelyet saját ügyfelétől az ügyvéd kézhez kapott. A titoktartásra kötelezett személy az ügyvédi titkot főszabályként mindenkivel szemben köteles megőrizni. Az új szerződés körében tehát az eljárás alá vont személyt titoktartási kötelezettség terhelte, nem tehette így meg azt, hogy a szerződésről tájékoztatja a bejelentőt és lehetővé teszi számára azt, hogy az olyan szerződés aláírásánál jelen legyen, amely vonatkozásában nem megbízó és a szerződésben félként sem szerepel, így az eljárás alá vont személy fegyelmi felelőssége ebben a körben sem állapítható meg.

Miután a vezető fegyelmi biztos határozata alapján egyéb fegyelmi szabályszegés vizsgálatának kötelezettsége – figyelemmel a FESZ és Üttv. megváltozott szabályaira - nem volt azonosítható, és a vizsgálat tárgyává tett szabálysértések nem voltak megállapíthatóak az eljárás alá vont személy terhére, így fegyelmi felelősség megállapításának hiányában a fegyelmi eljárást meg kellett szüntetni. A rendelkezésre álló adatokból a fegyelmi tanács álláspontja szerint nem álltak fenn a fegyelmi eljárás elrendelésének feltételei, mert a rendelkezésre álló adatokból a vezető fegyelmi biztos fegyelmi eljárást kezdeményező határozatában foglalt fegyelmi vétségek alapos gyanúja sem volt megállapítható. Az előzetes vizsgálat elrendelése indokolt volt ugyan, azonban annak eredménye mérlegelését követően nem lehetett volna alappal következtetni a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban megjelölt fegyelmi vétség gyanújára, a fegyelmi tanács pedig a fegyelmi eljárást kezdeményező határozat meghozataláig rendelkezésre álló, beszerzett bizonyítékokat értékelte, többletbizonyítást az eljárást kezdeményező határozat keretei közt nem tartott szükségesnek lefolytatni, további bizonyítási indítvánnyal a vezető fegyelmi biztos sem élt, és további bizonyítási indítványt az eljárás alá vont személy sem terjesztett elő az előzetes vizsgálat során.

A tényállás a Fegyelmi Tanács álláspontja szerint tehát egyértelmű, a rendelkezésre álló adatokból a tényállás megállapítható, annak alapján a fegyelmi felelősség fennállása körében megalapozott

következtetés vonható le, az ügy egyszerű megítélésű, így a Fegyelmi Tanács azt tárgyaláson kívüli eljárásban bírálta el. A FESZ 22.2. alapján a Fegyelmi Tanács tárgyaláson kívül hozott határozattal is megszüntetheti az eljárást, ha rendelkezésre álló adatokból egyértelműen megállapítható, hogy a fegyelmi eljárás elrendelésének a feltételei nem álltak fenn. A fenti indokok alapján így a Fegyelmi Tanács a fegyelmi eljárást megszüntette tárgyaláson kívül hozott határozatával.

A fegyelmi eljárásra irányadó határidő 2026.09.01. napján indult, az eljárás lefolytatására nyitva álló időtartamba a Fegyelmi Tanács elnökének intézkedésére nyitva álló idő, a felfüggesztés időtartama, valamint az ügy tárgyaláson kívüli elbírálásának időtartam nem számít be, így az Üttv. 126. § (4) bek. szerinti határidőben hozta meg döntését a fegyelmi tanács, tárgyaláson kívül bírálva el a fegyelmi ügyet.

Az eljárás során 30.000.- Ft elsőfokú eljárási átalányköltség merült fel, mely a Somogy Vármegyei Ügyvédi Kamara terhén marad, az eljárásban egyéb költség nem merült fel.

A jelen határozat az Üttv., a FESZ, a Ptk., továbbá a 2023. évi CIII. tv. rendelkezésein alapul.

Záró rész:
Határozathozatal helye, ideje: Kaposvár, 2026. év szeptember hó 15. napja.

A határozat – jogorvoslati kérelem hiányában – 2026. október 2. napján jogerőre emelkedett.

Dr. Tóth Bence
a Fegyelmi Tanács elnöke