

Tárgy: megbízó tájékoztatásának elmulasztása

**Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: **2025.F.110/7.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a **2025. év május hó 21. napján** megtartott nem nyilvános tárgyaláson zárt ülésben meghozta és kihirdette az alábbi fegyelmi

h a t á r o z a t o t :

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy [...] eljárás alá vont ügyvéd 1 rendbeli gondatlan fegyelmi vétséget követett el, ezért

í r á s b e l i m e g r o v á s

fegyelmi büntetéssel sújtja.

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet arra, 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 és az előzetes vizsgálat:

A bejelentők az eljárás alá vont ügyvéd okiratszerkesztési tevékenységét kifogásolták, mely szerint az eljárás alá vont ügyvéd a [...] szám alatti ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés készítése során nem járt el kellő körültekintéssel, amelynek eredményeként bejelentőket sokmillió forintos kár érte, továbbá, hogy az eljárás alá vont ügyvéd nem ellenőrizte megfelelően az építési engedélyt, melynek során nem vette észre, hogy az nem az eladó nevére szól, és hogy az építési engedélyhez tartozó műszaki tervdokumentáció teljes mértékben eltért a társasház előzetes alapításához képest, valamint az adásvételi szerződéshez mellékelte tervrajzoktól is. A bejelentők álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvédnek kellő gondosság tanúsítása esetén tudomása kellett volna legyen arról, hogy az eladó nem szerezheti meg a jogerős használatbavételi engedélyt és ezáltal a bejelentők sem szerezhettek „normálisan tulajdont” a megvásárolt tulajdoni hányadon. A bejelentők álláspontja szerint eljárás alá vont ügyvédnek különösen figyelnie kellett volna a vevők érdekeinek képviselőjére, arra, hogy a vevők valóban biztosítva legyenek. A bejelentéshez csatolásra került a tárgyi ingatlan adásvételi szerződés és annak 1-3. számú melléklete.

A vezető fegyelmi biztos az előzetes vizsgálatot elrendelte, és erről tájékoztatta az eljárás alá vont ügyvédet, egyúttal felhívta az eljárás alá vont ügyvédműt, hogy a vizsgálat lefolytatásához szükséges releváns iratokat 8 napon belül köteles, az ügyre vonatkozó észrevételeit pedig jogosult a Kamarának megküldeni.

Az eljárás alá vont ügyvéd igazoló nyilatkozatában fegyelmi felelősségét vitatta. A nyilatkozathoz mellékleteket, így többek között az ingatlan adásvételi szerződést és annak 1-3. számú mellékletét, a közös tulajdonban lévő ingatlan használatának megosztásáról szóló megállapodást és 1. számú mellékletét, a földhivatal bejelentők tulajdonjogának bejegyzéséről szóló határozatát, az eljárás alá vont ellenjegyzésével ellátott, társasházi alapító okiratot, a műszaki leírást, a földhivatalnak a társasház előzetes alapítása tényének feljegyzéséről szóló határozatát, valamint a tárgyi építési engedély megadásáról szóló határozatot is.

Az eljárás alá vont ügyvéd elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződés szerkesztése során megfelelő gondossággal járt el, melynek során a szerződéskötés előtt lekérte az ingatlan tulajdoni lapját, beszerezte a szerződő felek és a meghatalmazott személyi okmányait, valamint a közhiteles cégnyilvántartásban ellenőrizte a C. LTD jogképességét, továbbá beszerezte külföldi cégkivonatát, rendelkezésére állt továbbá a szerződéskötéskor az energetikai tanúsítvány is. Az eljárás alá vont ügyvéd hivatkozott arra, hogy a szerződéskötéskor rendelkezésre állt és a bejelentők részére átadásra került az építési engedély, valamint a hozzátartozó tervdokumentáció, amelyet hosszasan egyeztettek a felek, melynek során minden lényeges műszaki kérdésre választ kaptak. A szerződéskötéskor az eljárás alá vont rendelkezésére állt és a vevők részére ugyancsak átadásra került a társasházi alapító okirat is, melyet az eljárás alá vont készített és ellenjegyzett. Az eljárás alá vont hivatkozott arra is, hogy a szerződéskötést a szerződő feleknek az ingatlant érintő minden lényeges tartalmi kérdésben való hosszasan egyeztetése előzte meg.

Az eljárás alá vont ügyvéd nem kételkedett abban, hogy a bejelentők az építési engedélyt, valamint a hozzá kapcsolódó engedélyezési tervet megismerték, valamint – bár a felek szerződéskötést megelőző egyeztetéseinek döntő többségén személyesen nem vett részt, így nem tud nyilatkozni arról, hogy az eladó valóban minden releváns dokumentumot átadott-e a vevők részére – az adásvételi szerződésben rögzített nyilatkozatok értelmében alappal nem kételkedett a teljeskörű eladói tájékoztatásban. Álláspontja szerint a bejelentők érvelése téves, nincs jelentősége annak, hogy az építési engedély kinek a nevére szült és hány lakás kivitelezésére vonatkozott, mert az eladó az adásvételi szerződésben kötelezettséget vállalt a használatbavételi engedély megszerzésére.

Az eljárás alá vont ügyvéd kiemelte, hogy az adásvételi szerződés lezárásáig nem kapott olyan információt, miszerint az eladó az építési engedélytől eltérően, szabálytalanul végezte volna a munkálatokat, valamint hangsúlyozta, hogy az építésügyi hatóság feladata lett volna észlelni és intézkedni a szabálytalanságok felfedezését követően.

Az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozata szerint felhívta a bejelentők figyelmét arra, hogy az adásvételi szerződés generális jelleggel rögzítette az eladó azon nyilatkozatát, mely szerint a vevőket a szerződés valamennyi lényeges körülményéről teljeskörűen tájékoztatta, az eljárás alá vont előadta továbbá, hogy a problémák jelentkezését követően díjmentesen állt a bejelentők rendelkezésére jogi tanácsadással.

A fegyelmi biztos az előzetes vizsgálatot további 3 hónappal meghosszabbította.

A fegyelmi biztos határozatával fegyelmi eljárást kezdeményezett az eljárás alá vont ügyvéd ellen. A fegyelmi biztos álláspontja szerint a rendelkezésre álló adásvételi szerződésben az eljárás alá vont ügyvéd ugyan valóban hivatkozott az építési engedélyre, valamint tájékoztatta a bejelentőket arról, hogy tulajdonjoguk bejegyzésének előfeltétele a jogerős használatbavételi engedély megszerzése, és a társasház-alapítás, azonban nem tulajdonított kellő jelentőséget az építési engedély és a hozzátartozó építési tervdokumentáció tartalmának, a jogosult személyére és az engedélyezettől eltérő kivitelezés tényére, amelynek következményeire az adásvételi szerződésben nem hívta fel a bejelentők figyelmét.

A fegyelmi biztos megítélése szerint az eljárás alá vont ügyvéd azzal a magatartásával, hogy nem tájékoztatta a bejelentőket a terhelt ingatlan adásvételével járó kockázatokról, megsértette az Üttv. 1. § (3) bekezdését és 42. § (6) bekezdését, valamint az Ügyvédi Etikai Szabályzat (ÜESZ) 5.12.b) pontját, mellyel egyrendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el. Határozatában rögzítette, hogy az adásvételi szerződés alapján megállapítható, hogy az eljárás alá vont ügyvéd rendelkezett megbízással a kifogásolt adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére. A megbízás keretén belül az eljárás alá vont ügyvédet terhelte a joghatás kiváltására alkalmas adásvételi szerződés készítése, ellenjegyzése és ennek során az Üttv. 42. § (6) bekezdése és az ÜESZ 5.12.b) pontja szerinti tájékoztatási kötelezettség.

Az eljárás alá vont ügyvéd észrevételeiben a korábbi védekezését nagyrészt fenntartotta. A fegyelmi felelősség kérdéséről differenciáltabban nyilatkozott: nyomatékosan hangsúlyozta, hogy az ügyfeleket félrevezető, szándékos aktív magatartást bizonyosan nem tanúsított, ugyanakkor utalt arra is, hogy az Üttv. 107. § a) pontja szerinti fegyelmi vétség esetleges fennállása esetén a szándékos fegyelmi vétség elkövetését vitatja és tartja iratellenesnek.

.-.-.

A Fegyelmi Tanács tárgyalást tartott az ügyben, melynek során az eljárás alá vont ügyvéd részletes meghallgatására is sor került. A bejelentők részére küldött idézés meghírusulási igazolással érkezett vissza. Az eljárás alá vont ügyvéd a szándékos fegyelmi felelősségét határozottan nem ismerte el, ugyanakkor azt nem tartotta kizártnak, hogy esetleg gondatlan fegyelmi felelősséget követett el. Az eljárás alá vont a korábbi védekezését lényegében fenntartotta, kiegészítésként utalt arra, hogy az építkezés során a projekt iroda az épületben volt, bejelentők folyamatosan jártak be az irodába egyeztetni, tudomása szerint minden releváns információt megkaptak, az ingatlant is bejárták, mindent végigmutatott nekik, és bejelentők esetében halasztott szerződéskötés volt, mivel saját jogi képviselőjükkel is, akinek a nevére nem emlékezett, át akarták beszélni a szerződés tartalmát. A szerződéskötéskor bejelentőtől bejelentő helyett B.P. járt el meghatalmazottként, egyébként is a legtöbb információval ő rendelkezhet. Arra a kérdésre, hogy adott-e arról a bejelentők részére bármilyen tájékoztatást, hogy mi a következménye annak, ha az eladó nem kapja meg a használatbavételi engedélyt, az eljárás alá vont elmondta, hogy senki nem készült fel arra, hogy mindazt nem fogják megszerezni, a szerződéskötés időpontjában a beruházó, a generálkivitelező, mind élő cég volt, effektíve dolgozott az építkezésen. Az eljárás alá vont ügyvéd a tárgyaláson csatolta az adott ingatlan e-hiteles tulajdoni lap teljes másolatát, amely alapján megállapítható, hogy bejelentőtől 521/10.000-ed, bejelentőtől 400/10.000-ed, valamint B.P. 121/10.000-ed tulajdoni hányadban tulajdonosa az ingatlannak, amelynek jogi jellege: kivett beépítetlen terület.

A fegyelmi tárgyaláson sor került az eljárás alá vont ügyvéd folytatólagos meghallgatására, a tárgyaláson szabályszerű idézés ellenére nem jelent meg a bejelentőtől és B.P. tanú. Az eljárás alá vont ügyvéd kérdésre utalt arra is, hogy az adott ingatlannal kapcsolatban ő nyújtotta be a társasház előzetes alapítása tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzése iránti kérelmet is, mindennek földhivatali érkeztetése néhány nappal megelőzte a bejelentők által megkötött adásvételi szerződést, mint ahogy az eljárás alá vont által készített további 2 adásvételi szerződés megkötése is időben korábban volt a jelen eljárás tárgyát képező adásvételi szerződéskötésnél.

A fegyelmi biztos végindítványa:

A vezető fegyelmi biztos a végindítványában a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban foglaltakat az írásbelivel egyezően fenntartotta. Rögzítette, hogy jelen fegyelmi eljárásnak a [...] napján kelt adásvételi szerződés képezi a tárgyát, amellyel a [...] szám alatt található társasházban lévő lakás, gépkocsi-beálló és kertrész vonatkozásában született a C. Ltd. és a bejelentők között szerződéses kötelelem. A megállapítható tények és bizonyítékok – így elsődlegesen a bejelentés és mellékletei, valamint az eljárás alá vont ügyvéd igazoló nyilatkozata és mellékletei – alapján álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd azzal a magatartásával, hogy nem tájékoztatta a bejelentőket a terhelt ingatlan adásvételével járó ügyleti kockázatokról, megsértette az Üttv.1. § (3) és 42.§ (6) bekezdését, valamint az Ügyvédi Etikai Szabályzat 5.12.b) pontját, mellyel egyrendbeli szándékos – eshetőleges szándékkal megvalósított – az Üttv. 107. § a) pontjában foglalt fegyelmi vétséget követett el.

Mindezek alapján a vezető fegyelmi biztos az eljárás alá vont ügyvéddel szemben – figyelemmel a kedvező fegyelmi előéletére is – középértéket el nem érő pénzbírság kiszabását indítványozta, valamint az eljárás során felmerült átalányköltség megfizetésére is kérte kötelezni az eljárás alá vont ügyvédet.

Az eljárás alá vont ügyvéd a végindítványra tett nyilatkozatában fenntartotta az általa korábban kifejtett álláspontját, emellett utalt arra is, hogy érez magában amiatt rosszállást, hogy egyes információk nem kerültek a részéről kellő mértékben kihangsúlyozásra, a gondatlanságát el tudja fogadni.

A tényállás:

A bejelentők, mint vevők ingatlan adásvételi szerződést kötöttek a C. LTD eladóval a [...] helyrajzi számon nyilvántartott, a társasház alapítást követően [...] helyrajzi számon nyilvántartandó lakás és terasz tulajdonjogának, valamint gépkocsi-beálló és kertrész kizárólagos használati jogának megszerzésére.

Az ingatlan adásvételi szerződést az eljárás alá vont ügyvéd készítette és ellenjegyezte, melyre vonatkozóan a szerződő felek az adásvételi szerződésben adtak megbízást és meghatalmazást.

A szerződő felek az ingatlan vételárát 79.200.000 Ft-ban határozták meg, melyből a bejelentők a szerződéskötés napján megfizettek 10.000.000 Ft-ot foglaló jogcímén, míg a fennmaradó 69.200.000 Ft vételárhátralékot 2021.10.13. napján teljesítették.

Az eladó bejegyzési engedélyét a szerződéskötéskor eljárás alá vont ügyvédi letétbe vette.

Az adásvételi szerződésben a felek rögzítették, hogy a bejelentők tulajdonjoga bejegyzésének feltétele az, hogy az ingatlanra az eladó társasház alapítson, amelyre a jogerős használatbavételi engedély kiadását követően kerülhet sor.

Az illetékes ingatlanügyi hatóság feljegyezte az előzetes társasház alapítás tényét a C. LTD kérelmére, melynek jogi képviselőjét mindezen eljárás során az eljárás alá vont ügyvéd látta el.

Az ingatlanra vonatkozóan kiadott építési engedélyt az A. Kft. kapta meg 5 lakásos társasház építésére, aki a kivitelezés megkezdését követően az ingatlan tulajdonjogát átruházta a K. Kft. részére. A K. Kft. az építési engedély tekintetében a jogutódlást bejelentette, az építési hatóság pedig a jogutódlás tényét elismerte. A K. Kft. az építkezést 2018. végén folytatta, azonban nem az engedélyezett építési tervnek megfelelően, hanem attól eltérően egy 11 lakásból, és 1 üzlethelyiségből álló társasház kivitelezését kezdte meg.

A K. Kft. értékesítette az ingatlant az érintett adásvételi szerződés eladója, a C. LTD részére. A C. LTD azonban a jogutódlást nem jelentette be az illetékes építési hatóságnak és az építkezést maga is az építési engedélytől eltérően folytatta.

A C. LTD az adásvételi szerződésben kötelezettséget vállalt arra, hogy a jogerős használatbavételi engedélyt 2022.07.01. napjáig megszerzi, ellenkező esetben 10.000 Ft/nap kötbért köteles fizetni a bejelentők részére.

A C. LTD a jogerős használatbavételi engedélyt nem csupán a szerződésben vállalt határidőben, de azon túl, a mai napig sem szerezte meg, a bejelentők részére kötbérfizetési kötelezettségét pedig nem teljesítette.

Bár a tárgyi adásvételi szerződésben a szerződő felek utaltak az adott építési engedélyre – amelynek tartalma az eljárás alá vont ügyvéd előtt is ismert volt –, és arra is, hogy mindaz jogerőre emelkedett, emellett az adásvételi szerződésben a bejelentők kijelentették azt is, hogy az előzetes, akkor rendelkezésre álló tervdokumentációt és műszaki leírást áttanulmányozták, az ingatlant megismert és megtekintett állapotban vásárolják meg, a bejelentők, mint vevők nyilatkoztak arról is, hogy az ingatlannal kapcsolatos jogi helyzetet és az ingatlant érintő, az eladó által közölt körülményeket, az adásvételi szerződés mellékletét képező dokumentumokat ismerik, azokat megértették, az ingatlant alapvetően ezek tudatában és ismeretében kívánják megvásárolni, míg az adásvételi szerződésben a felek általánosan is rögzítették, hogy a másik felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével

összefüggésben teljeskörűen tájékoztatták, emellett az épületben található project irodában, valamint az ingatlan bejárása során az adásvételi szerződés megkötését megelőzően bejelentőknek a tájékozódásra megvolt a lehetősége, az eljárás alá vont ügyvéd a tőle elvárható figyelmet és körültekintést elmulasztva nem érzekelte, hogy tájékoztatási kötelezettsége körében külön és konkrétan fel kellett volna hívnia a bejelentők figyelmét az építési engedély szerinti építetű és épület, valamint az eladó személye és a megvalósult épület közötti eltérésekből, továbbá a használatba vételi engedély építésügyi hatóság általi esetleges nem megadásából eredő lehetséges következményekre, az adott jogi kockázatokra.

A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:

A vezető fegyelmi biztos indítványa nagyrészt megalapozott.

A Fegyelmi Tanács a tényállást a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok, a bejelentők nyilatkozata, valamint az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozatai alapján állapította meg.

A tényállás jelentős részében minden bizonyíték egybehangzó volt, egymást kölcsönösen is megerősítette.

Így nem volt kérdés, hogy az eladó és a bejelentők, mint vevők 2021.10.06-án az adott ingatlan adásvételi szerződést és kapcsolódó megállapodásokat kötötték meg, az adásvételi szerződést és a közös tulajdonban lévő ingatlan használatának megosztásáról szóló megállapodást is az eljárás alá vont ügyvéd készítette és ellenjegyezte. Egybehangzó okirati és személyi bizonyítékok állnak rendelkezésre a tekintetben is, hogy az eljárás alá vont ügyvéd készítette és ellenjegyezte az adott ingatlan vonatkozásában készült társasházi alapító okiratot is.

Az adott társasház előzetes alapításának tényét feljegyző határozat tartalma, valamint az eljárás alá vont azzal egybehangzó nyilatkozata alapján megállapítható az is, hogy a kérelem előterjesztésével összefüggésben, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a C. LTD kérelmező jogi képviselétet ugyancsak az eljárás alá vont ügyvéd látta el.

A C. LTD, mint eladó, valamint a bejelentők, mint vevők által megkötött tárgyi adásvételi szerződés rendelkezései értelemszerűen a szerződés alapján megállapíthatóak voltak.

Az adott ingatlan és tulajdonjoga tekintetében az A. Kft. jogelűdtől a K. Kft. majd a C. LTD részéről történt jogutódlás a bejelentő és az eljárás alá vont nyilatkozatai mellett megállapítható volt az eljárás alá vont ügyvéd által a fegyelmi tárgyaláson csatolt e-hiteles tulajdoni lap teljes másolata alapján is.

Az építési engedély adatai, így az aszerinti építetű, valamint, hogy mindaz milyen lakóépület építésére vonatkozik, egyértelműen megállapítható volt a bejelentő nyilatkozata mellett az eljárás alá vont igazoló nyilatkozatához csatolt, az építési engedély megadásáról szóló adott határozat alapján is. Mindaz, hogy az eljárás alá vont ügyvéd előtt mindezen építési engedély és annak tartalma ismert volt és rendelkezésére állt, hogy mindaz az ingatlan adásvételi szerződés megkötése során is szóba került, ugyancsak igazolt volt az adásvételi szerződés 3.2. pontja mellett – ahol egyébként konkrétan megjelölésre került az azt kiadó hatóság, az építési engedély megadásáról rendelkező határozat száma és jogerűre emelkedésének időpontja is – eljárás alá vont ügyvéd észrevételei, valamint a fegyelmi tárgyaláson tett nyilatkozatai alapján is. Mindaz pedig, hogy a tárgyi társasházi alapító okiratot az eljárás alá vont ügyvéd készítette és ellenjegyezte, ugyancsak egyértelműen megállapítható volt az adott okirati bizonyíték és az eljárás alá vont azzal egyező nyilatkozatára figyelemmel.

A fentiekből következűen tehát az eljárás alá vont ügyvéd előtt az ingatlan adásvételi szerződés megkötésekor értelemszerűen ismert volt az építési engedély és annak tartalma, valamint a társasházi alapító okirat szerint megvalósult felépítmény, az eredeti építetű, továbbá a szerződés szerinti eladó személye, vagyis az építési engedélyhez képest megállapítható eltérés. Bár az ingatlan adásvételi szerződés tényállásban is rögzített rendelkezései, valamint az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozata alapján megállapítható volt az is, hogy a bejelentőknek megvolt a lehetősége a tájékozódásra, és az

adásvételi ügyletet megelőzően részletes tájékoztatásra kerülhetett sor, ugyanakkor éppen az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozata alapján igazolt az is, hogy ezeknek a személyes egyeztetéseknek a döntő többségén ő nem volt jelen, így arról sem lehetett a szerződéskötéskor teljeskörű információja, hogy ezeken pontosan milyen tájékoztatások hangzottak el. Attól függetlenül és abban az esetben is fel kellett volna tehát az eljárás alá vont ügyvédnek ismernie, hogy a fentiekben rögzített eltérésekből, valamint a használatba vételi engedély esetleges nem megadásából eredő lehetséges következményekre, a jogi kockázatokra külön fel kell hívni a bejelentők figyelmét, ha esetleg a szerződéskötéskor nem is volt olyan információja, hogy az építető nem építési engedély módosítás alapján, hanem anélkül, az engedélytől eltérően építkezik.

Mivel mindezt azért nem ismerte fel, mivel a tőle elvárható figyelmet és körültekintést elmulasztotta, így gondatlanságból a következő törvényi és szabályzati rendelkezéseket sértette meg, megvalósítva az Üttv. 107. § a) pontjában foglaltakat.

Az Üttv. 107. § a) pontja értelmében 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 ÜESZ 5.12.b) pontja szerint a megbízott az ügyfél által előadott tényállás keretei között a létrehozni kívánt jogügylet, megtenni kívánt jognyilatkozat vérható közvetlen jogkövetkezményeire vonatkozó tájékoztatással köteles ellátni az ügyfelet.

Az eljárás alá vont ügyvéd azzal a magatartásával, hogy a tőle elvárható figyelmet és körültekintést elmulasztva nem ismerte fel, hogy külön tájékoztatási kötelezettség terheli az építési engedély szerinti építető és épület, valamint a megvalósult építkezés tárgyi adatai közötti eltérésekből, a használatba vételi engedély esetleges nem megadásából eredő lehetséges következményekről, jogi kockázatokról, és így mindezekről külön, konkrét tájékoztatást a bejelentők részére nem adott, megsértette az Üttv. 1. § (3) bekezdésének, 42. § (6) bekezdésének, valamint az ÜESZ 5.12.b) pontjának rendelkezéseit, mivel eljárása ebben a körben nem volt lelkiismeretes, a jogszabályoknak megfelelő, e vonatkozásban a tájékoztatási kötelezettségét nem teljesítette.

A Fegyelmi Tanács jelen határozatával kénytelen volt tehát megállapítani, hogy az eljárás alá vont ügyvéd – megvalósítva az Üttv. 107. § a) pontjában foglaltakat – az előzőekben részletezettek szerint megszegte az Üttv. 1. § (3) bekezdésében, 42. § (6) bekezdésében, továbbá az ÜESZ 5.12.b) pontjában rögzítetteket, mellyel – tekintettel arra, hogy mindezen szabályszegést és annak lehetséges következményeit azért nem látta előre, mert a tőle elvárható figyelmet és körültekintést elmulasztotta – I rendbeli gondatlan fegyelmi vétséget követett el.

A Fegyelmi Tanács a bejelentőtől és B.P. tanú kihallgatására vonatkozó indítványt elutasította, mivel a tényállás döntő mértékben az okirati bizonyítékok, továbbá az eljárás alá vont ügyvéd igazoló nyilatkozata, észrevételei és tárgyaláson tett nyilatkozatai, valamint bejelentők nyilatkozatai alapján megfelelően megállapítható volt, egyébként is a bejelentők idézése első alkalommal meghíúsulási igazolással érkezett vissza, míg a következő tárgyaláson a bejelentő és a tanú szabályszerű idézésre nem jelentek meg. A fenti személyi bizonyítás tehát a tényállás megfelelő megállapításához nem volt indokolt, mindaz csak az eljárás szükségtelen elhúzódását eredményezte volna.

A Fegyelmi Tanács a büntetés kiszabása során az Üttv. 108. § a) pontjában írt írásbeli megrovás fegyelmi büntetést alkalmazott.

A büntetési nem meghatározásánál a Fegyelmi Tanács értékelte az elkövetett fegyelmi vétség tárgyi súlyát, ezzel összefüggésben a Fegyelmi Tanács rámutat arra, hogy bár az adott fegyelmi vétség nem minősíthető kis tárgyi súlyúnak, a konkrét esetben mindazt növelte az is, hogy egyelőre az ingatlan építésügyi hatósági jogi helyzete nem rendezett, az ingatlan tulajdoni lapja szerint még mindig „kivett, beépítetlen terület”, ugyanakkor a Fegyelmi Tanács álláspontja szerint figyelemmel kellett lenni arra is, hogy jelen esetben gondatlan fegyelmi vétség valósult meg.

A Fegyelmi Tanács enyhítő körülményként értékelte az eljárás alá vont ügyvéd kedvező fegyelmi előéletét, valamint az eljárás alá vont ügyvéd feltáró jellegű nyilatkozatait és azt is, hogy törekedett a kialakult problémás jogi helyzet megoldására.

Mindezek alapján a Fegyelmi Tanács úgy ítélte meg, hogy jelen esetben a legenyhébb fegyelmi büntetés, vagyis az írásbeli megrovás is kellő visszatartó erővel rendelkezik.

A Fegyelmi Tanács eljárás alá vont ügyvédet az Üttv. 142. § (2) bekezdése és a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI. 26.) MÜK Szabályzat (FESZ) 40.2. a) pontja alapján kötelezte a fegyelmi eljárás átalányköltségének megfizetésére.

A Fegyelmi Tanács külön is felhívja eljárás alá vont ügyvéd figyelmét arra, hogy az Üttv. 22. § (1) bekezdés g) pontja szerint nem folytathat ügyvédi tevékenységet az, akinek ügyvédi kamarával szemben legalább a kamarai szabályzatban meghatározott mértékű lejárt tagdíjtartozása vagy végrehajtható kamarai határozaton alapuló más tartozása van, és azt az ügyvédi kamara írásbeli felhívásra sem egyenlítette ki, míg az Üttv. 149. § (1) bekezdés b) pontja alapján a területi kamarai tagságot a kamara megszünteti, ha a kamarai tag az ügyvédi kamarai tagdíjfizetési vagy végrehajtható fegyelmi határozatból fakadó fizetési kötelezettségét felszólítás ellenére nem teljesítette.

A Fegyelmi Tanács határozata 2025. szeptember 5. napján jogerős és végrehajtható.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2025. F. 110.)