

F. 56/2023.

A Pest Vármegyei Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa a Budapesten, 2025. november 28. napján megtartott nem nyilvános fegyelmi tárgyaláson meghozta és nyilvánosan kihirdette az alábbi

h a t á r o z a t o t:

A Fegyelmi Tanács **az eljárás alá vont** ügyvéd ellen indult fegyelmi eljárást az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 131. § (3) bekezdés b) pontja alapján

m e g s z ü n t e t i.

A Fegyelmi Tanács kötelezi a bejelentőt, hogy fizesse meg az eljárással felmerült 80.000.- Ft azaz nyolcvanezer forint átalányköltséget a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara pénztárába vagy banki utalással teljesítse a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11713005-20403120 számú bankszámlára, az ügyszámra való hivatkozással a határozat jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül.

Jogorvoslati jog:

Az elsőfokú fegyelmi tanács határozata ellen az eljárás alá vont személy és a fegyelmi biztos az elsőfokú határozat kézbesítésétől számított tizenöt napon belül az elsőfokú fegyelmi tanácsnál benyújtható, a másodfokú fegyelmi tanácshoz címzett, indokolt fellebbezést terjeszthet elő.

A területi kamara elnöke a fegyelmi biztost a fellebbezés előterjesztésére utasíthatja.

I N D O K O L Á S

A Fegyelmi Tanács a Budapesten, 2025. november 28. napján megtartott nem nyilvános tárgyalás során lefolytatott bizonyítás eredményeként és az eljárás anyagává tett okirati bizonyítékok alapján az alábbiakat állapította meg:

I.

Az eljárás alá vont ügyvéd adatai:

Dr. eljárás alá vont ügyvédnek fegyelmi előzménye nincs.

II.

Bejelentés:

A bejelentő a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamarához 2025. július 21. napján 315/2025. szám alatt érkezett bejelentésében sérelmezte dr. Eljárás alá vont ügyvéd tevékenységét a 2023.08. 23. napján kelt, a bejelentett ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett „Életjáradéki Szerződéssel” összefüggésben.

A bejelentő előadta, hogy ő jogosultként volt szerződő fél, a részben tulajdonát képező lakásingatlan 72/256-od arányú tulajdonjogát életjáradék fejében a kötelezettre ruházta át.

A kötelezett a szerződés 3. pontja szerint a szerződés aláírásával egyidejűleg 500.000, - Ft-ot fizetett meg bejelentő részére készpénzben azzal, hogy az okirat aláírását követő 30 napon belül elismervény ellenében további 2.000.000, - Ft-ot készpénzben megfizet, ezt követően pedig élete végéig havi 15.000.- Ft összegű életjáradékot fizet meg.

Állítása szerint az ügyvéd az „Életjáradéki Szerződést” nem magyarázta el kellően, ugyanis ő jogban járatlan személyként adásvételi szerződést akart kötni, nem pedig életjáradéki szerződést, s nem tudta, hogy mi a két szerződés közötti különbség.

Állítása szerint az életjáradéki szerződésből példányt nem kapott, bejelentett ügyvéd azt csak 2023. szeptember 1. napján postázta el számára a csatolt boríték alapján, melynek eredményeként azt az ismerőseinek nem tudta megmutatni, és csak a kézbesítéskor derült ki, hogy az eljárás alá vont ügyvéd közreműködésével pontosan milyen szerződést is írtak alá vele.

Állítása szerint a bejelentett ügyvéd aláíratott egy birtokbaadási jegyzőkönyvet is, melyen az ügyvéd ügyleti tanúként szerepel, és tekintet nélkül arra, hogy ő csupán az Ingatlan 72/256-od arányú tulajdonjogával rendelkezett, az eljárás alá vont ügyvéd közreműködésével a többi tulajdonostárs beleegyezése és megkérdezése nélkül az egész ingatlan birtokbaadásához hozzájárult. Ebből fakadóan a többi tulajdonostárssal komoly jogvitába keveredett, akik használati díj követeléssel éltek.

A Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályának Budapest, 2023. augusztus 28. napján kelt/1/2023. szám alatti végzéséből szerzett tudomást, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az illetékes földhivatalhoz 2023. augusztus 25. napján tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet nyújtott be a kötelezett tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

Álláspontja szerint bejelentett ügyvéd többször és súlyosan megsértette az ügyvédi okiratszerkesztés és ellenjegyzés szabályait, kérte a fegyelmi eljárás lefolytatását.

A bejelentő bejelentéséhez csatolta a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, 2023. augusztus 28. napján kelt/1/2023. szám alatti végzését, a 2023. augusztus 23. napján kelt birtokbaadási jegyzőkönyvet és 2023. augusztus 23. napján kelt Életjáradéki Szerződést.

A bejelentő a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamarához 2025. szeptember 24. napján érkeztetett beadványában az eredeti bejelentését az alábbiakkal egészítette ki:

Csatolta a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályánál 2023. augusztus 25. napján érkeztetett ingatlan-nyilvántartási kérelmet. Álláspontja szerint az okiratok alátámasztják, hogy bejelentő a szerződést nem tudta megmutatni egyetlen jogban jártas személynek sem, és csak annak kézhezvételét követően döbbsent rá, hogy csúnyán átverték és állítása szerint ebben közreműködött bejelentett ügyvéd is.

A bejelentő véleménye szerint a bejelentett ügyvédtől elvárható lett volna az életjáradéki szerződés pontos lényegének ismertetése, a kioktatás ügyvédi tényvázlatba foglalása és az ügyvédi tényvázlat részére történő átadása egyrészt azért, hogy meg tudja mutatni jogban jártas személyeknek, másrészt pedig annak okán, hogy amíg kötelezett nem fizeti ki részére a teljes 2.500.000.-Ft összeget, addig ne történtjen meg a bejegyzési kérelem benyújtása.

Bejelentő álláspontja szerint ezek olyan súlyos ügyvédi mulasztások és köteleességszegések, amik indokoltá teszik az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősségre vonását.

III.

Előzetes vizsgálat elrendelése:

A Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara vezető fegyelmi biztosa a bejelentés alapján 2025. szeptember 4. napján kelt határozatával az előzetes vizsgálatot elrendelte.

A bejelentésben megjelölt azon magatartás alapján, miszerint az eljárás alá vont nem adott megfelelő tájékoztatást és felvilágosítást az adásvételi és az életjáradéki szerződés jogszabályi különbözőségről, valamint úgy nyújtotta be 2023. augusztus 25. napján a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet az illetékes földhivatalhoz, hogy az életjáradéki szerződés 3. pontjában megjelölt 2.000.000, - Ft-ot, azaz kettőmillió Ft-ot a kötelezett nem fizette meg; az egész ingatlant birtokba adta a másik szerződő félnek, holott csak az ingatlan meghatározott tulajdoni hányadának volt a jogosult a tulajdonosa - az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Üttv.) 107. § a) pontja szerinti fegyelmi vétség gyanúja miatt az Üttv. 119. § -a és a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. MÜK szabályzat (a továbbiakban: FE) 8.2. pontja alapján az előzetes vizsgálatot hivatalból elrendelte és felhívta az eljárás alá vont ügyvéd figyelmét, hogy a vizsgálat lefolytatásához szükséges releváns ügyiratokat elektronikusan 8 napon belül köteles, az ügyre vonatkozó észrevételeit pedig jogosult a kamarának megküldeni.

IV.

Az eljárás alá vont ügyvéd észrevételei:

Dr. eljárás alá vont ügyvéd a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamarához 2025. szeptember 9. napján elektronikusan érkeztetett beadványában részletes indokolással ellátott igazoló jelentést terjesztett elő és az iratokat csatolta.

Az ügyvéd az igazoló jelentésében előadta, hogy a szerződő feleket korábban nem ismerte, részükre munkát korábban nem végzett, így részéről a megbízást befolyásoló részrehajlás, bármelyik fél részére jogtalan előny biztosítása nem történt.

Szerződő felek az általa készített életjáradéki szerződés tartalmát és annak lényeges felételeit egymással már korábban egyeztették, s az irodájában történt megjelenésük során az erre vonatkozó kész tényeket közölték.

A szerződő felek részéről nem merült fel az adásvételi szerződés lehetősége, így az erre vonatkozó különbözőségről sem kellett tájékoztatnia őket, igaz, erre nem is kérték fel.

A kötelezett egyébként az adásvételhez szükséges vételárral nem is rendelkezett, amelyet bizonyít, hogy a következő részlet megfizetésére is 30 nap haladékot kért és kapott.

Az életjáradéki szerződés a felek által megadott tartalom és szerződéses akaratuk szerint készült. Ennek figyelembevételével az általa készített szerződés tervezetét aláírás előtt részletesen megbeszélték, a szükséges javításokat elvégezte, majd a szerződést a szerződő felek jelenlétében felolvasta és annak aláírására csak ezt követően került sor. Csatolta a szerződés tervezetét a felek észrevételeivel, a javításokkal.

A felek a 6 példányban készült szerződés egy-egy példányát átvették, később észlelte, hogy a bejelentő saját példányát ott felejtette, ezért azt utólagosan 2023. augusztus 30. napján postai ajánlott küldeményként részére megküldte, mivel őt más módon nem tudta elérni.

Bejelentett ügyvéd álláspontja szerint az életjáradéki szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtásának semmilyen szerződéses, illetve jogi akadálya nem volt, így arra a jogszabályi előírások betartásával került sor a földhivatali benyújtására.

A kötelezett később, de még a fizetési határidőben arról tájékoztatta személyét, hogy a szerződés 3. pontjában megjelölt további 2.000.000, - Ft kifizetését nem tudja teljesíteni, mert bejelentő elérhetetlenné vált számára, megtagadta a további együttműködést és megakadályozta a kifizetés teljesítését.

A szerződés tárgyát képező ingatlan a tulajdonostársak által elhanyagolt, senki által nem lakott állapotban volt, annak terheit, a közös költséget, a közmű díjakat senki nem fizette, így több végrehajtási joggal terhelték meg, melyből fakadóan a jogodult a tartozásoktól sem tudott más módokon szabadulni. Továbbá a tulajdonostársak az üres társasházi lakásnak a kötelezett birtokába bocsátását bejelentő 72/256-od részilletősége ellenére sem elleneztek, mivel az ingatlan terheit nem tudták viselni, de az igazoló jelentés szerint a kötelezett a további tulajdonrészek megvásárlása érdekében a tulajdonostársakkal tárgyalta is.

Bejelentett ügyvéd kiemelte, hogy a szerződéses akarat és belátási képesség vizsgálata során bejelentő elmondta, hogy 1968-tól a Közért vállalatnál dolgozott eladóként 2012-ben bekövetkezett nyugdíjazásáig, 3 gyermeke és 3 unokája van, illetve 42 éve lakik jelenlegi lakóhelyén.

Dr. eljárás alá vont eljárás alá vont ügyvéd előadta, hogy az életjáradéki szerződést a felek korábbi egyeztetésének, akaratának és a jogi előírásoknak megfelelően készítette el.

A bejelentő adásvételi szerződéssel kapcsolatos tájékoztatást nem kért, ilyen szándékra nem utalt, ezért a szerződések különbözőségéről tájékoztatást nem is adhatott.

A szerződés földhivatali benyújtásának jogi akadályja nem volt.

Az ingatlan birtokba adásában a felek állapodtak meg, ebben a kérdésben tanácsot nem adott részükre, de jelezte kötelezett irányába, hogy a tulajdonostársak lakás túlhasználat jogcímén követelést támaszthatnak.

Bejelentő a szerződéskötés során tehát sem tévedésben, sem megtévesztésben nem volt, szerződéses akaratát a kötelezettel egyetértésben és egyértelműen kifejezte, az aláírást követő rövid idő elteltével pedig feltehetően meggondolta magát.

A bejelentő a 2.000.000, - Ft második részlet kifizetésében nem működött együtt a kötelezettel, mert időközben büntetőeljárást és polgári peres eljárást indított vele szemben, amelyre tekintettel az illetékes földhivatal az eljárást felfüggesztette.

Bejelentett ügyvéd igazoló jelentésében kiemelte, hogy bejelentő állításai nem felelnek meg a valóságnak, azokat nem ismeri el, ezért kérte az eljárás megszüntetését.

Bejelentett ügyvéd igazoló jelentéséhez csatolta a 2023. augusztus 23. napján kelt Életjáradéki Szerződést, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály2/2023. szám alatti végzését, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály6/2023. szám alatti végzését az eljárás felfüggesztéséről, és a 2023. augusztus 23. napján kelt Ingatlan-nyilvántartás kérelmet.

V.

A fegyelmi eljárás elrendelése:

A fegyelmi biztos a rendelkezésre álló iratok tartalma alapján, az igazoló jelentés, ügyvédi észrevételek ellenére 2025. szeptember 26. napján kelt határozatával a fegyelmi eljárást elrendelte.

Álláspontja szerint dr. eljárás alá vont ügyvéd azon magatartásával, hogy a 2023. augusztus 23. napján általa szerkesztett és ellenjegyzett Életjáradéki Szerződés vonatkozásában nem győződött meg bejelentő valós szerződéskötési akaratáról és nem adott tájékoztatást számára az adásvételi – és az életjáradéki szerződés jogszabályi különbözőségéről, ekként a felek által megkötött szerződés jogi kockázatairól, valamint úgy nyújtotta be 2023. augusztus 25. napján a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet az illetékes földhivatalhoz, hogy az életjáradéki szerződés 3. pontjában megjelölt 2.000.000, - Ft-ot, azaz kettőmillió Ft-ot bejelentő a mai napig

nem kapta meg, az Üttv. 107. § a) pontja szerinti 2 rb. gondatlan fegyelmi vétséget valósított meg.

Az eljáró fegyelmi biztos álláspontja alátámasztására az ügyvéd tevékenységét meghatározó alábbi jogszabályokat hívta fel:

Az Üttv. 1. § (3) bekezdése akként rendelkezik, hogy az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolnia.

Az Üttv. 42. § (3) bekezdése értelmében az ügyvéd, a kamarai jogtanácsos és európai közösségi jogász (ezen alcím alkalmazásában a továbbiakban együtt: ügyvéd) köteles megtagadni az okiratszerkesztést, ha az akaratnyilvánítás jogszabályba ütközik vagy jogszabály megkerülésére irányul.

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, e § (5) bekezdése pedig előírja, hogy az ügyvéd az ügyfél által előadott tényeket teljes körűnek, pontosnak és valónak fogadhatja el, azonban a (3) bekezdésben meghatározott követelmény érvényesülése érdekében tájékoztatnia kell az ügyfelet arról, ha az ügyvédtől elvárható gondosság mellett az ügyfél által előadott tények teljes körűségével, pontosságával vagy valóságával kapcsolatban kétsége merült fel. A (6) bekezdés úgyszintén kógens éllel szabályozza, hogy az ügyvéd köteles az ügyfelet tájékoztatni a jogügylettel kapcsolatos esetleges jogi kockázatokról.

Az Üttv. 44. § (1) bekezdésének értelmében az okirati 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, és
- d. az okiratot a felek előtte írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el.

A 6/2018. MÜK szabályzat (a továbbiakban: ÜESZ) 2.4. pontjának rendelkezése alapján pedig az ügyvédi tevékenység gyakorlója nem tanúsíthat olyan magatartást, mely ellentétes az ügyfél jogos érdekeivel.

A fegyelmi biztos hivatkozott az Üttv. 107. § a) pontjára, amely akként rendelkezik, hogy fegyelmi vétséget követ el az ügyvédi tevékenység gyakorlója, ha az ügyvédi tevékenység gyakorlása során e tevékenység gyakorlásából eredő jogszabályban, a Magyar Ügyvédi Kamara Alapszabályában és a területi kamara alapszabályában, vagy etikai szabályzatban meghatározott kötelezettségét szándékosan vagy gondatlanul megszegi.

A fegyelmi biztos indítványozta, hogy az eljáró Fegyelmi Tanács állapítsa meg, hogy az eljárás alá vont ügyvéd 2 rb. gondatlan fegyelmi vétséget követett el és ezért az Üttv. 108. § c) pontja szerinti pénzbírság fegyelmi büntetést szabjon ki.

Indítványozta, hogy a Fegyelmi Tanács kötelezze eljárás alá vont ügyvédet a fegyelmi eljárásról szóló módosított 20/2018. MÜK szabályzat (a továbbiakban: FE) 40.2 pontja szerinti 80.000,-

Ft összegű kamarai költségátalány megfizetésére a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara pénztárába az Üttv. 109. § (3) bekezdése szerint.

VI. Fegyelmi tárgyalás:

A Fegyelmi Tanács 2025. november 28. napján tartott nem nyilvános tárgyalást. A tárgyaláson az eljárás alá vont ügyvéd szabályszerű idézésre megjelent, a szabályszerű idézés ellenére a bejelentő nem jelent meg. Nem jelent meg továbbá a tanúként idézett másik szerződéses alany, a kötelezett, idézése „nem kereste” postai jelzéssel érkezett vissza.

Dr. eljárás alá vont eljárás alá vont ügyvéd személyes meghallgatása során a fegyelmi felelősségét nem ismerte el. Az írásban előadott észrevételeit, igazoló jelentését fenntartotta.

Előadta, hogy a szerződéskötésre úgy került sor, hogy a kötelezett felhívta telefonon, hogy szeretne kötni egy életjáradéki szerződést és másnap került sor a szerződés megkötésére. A kötelezett és a panaszos egyidőben, együtt érkeztek. Tartalmilag pontosan elmondták, hogy milyen szerződést akarnak kötni, azzal, hogy ott helyben készítsék el a szerződést. Az ügyfelek úgy érkeztek, hogy jó előre megbeszélték a részleteket és azt az eljárás alá vont ügyvédnek előadták. Előadták azt is, hogy az ingatlan üres. A panaszos azt is előadta, hogy sok tartozása van és nem lakik az ingatlanban. A panaszos eladó foglalkozású volt, pontosan tudta, hogy mit jelent egy adásvétel. Ebben az ügyben szó sem volt adásvételről. Nem hoztak magukkal pénzt sem, amely egy adásvételre utalhatott volna. Megalapozatlan, hogy adásvétel szóba került volna. A felek akarata kifejezetten életjáradéki szerződésre irányult.

Nem felel meg a valóságnak, hogy idő előtt nyújtotta be a földhivatalhoz a szerződést. Életjáradéki szerződésnél akár az első részlet megfizetésénél be lehet nyújtani a földhivatalhoz a szerződést. Nincs arra vonatkozó kötelezettség, hogy bármire várni kellett volna. A szerződést az asztalon felejtette az ügyfél. Másnap az eljáró ügyvéd felhívta, de nem vette fel a telefont, ezért pár nappal később postán küldte el neki a címére. Nem volt olyan, hogy szándékosan nem adott volna szerződést. Álláspontja szerint jól érzékelhető, hogy emögött más érdekviszonyok lehettek, valakik ebbe a dologba belenyúltak. Határozottan állítja, hogy ma sem érvénytelen a szerződés. Ez a szerződés érvényes. A tulajdonjog bejegyzés iránti eljárás felfüggesztése a földhivatalban egy korábbi elintézetlen széljegy miatt volt, nem a felek közötti per miatt.

Hallott róla, hogy probléma van, mert felhívta őt a kötelezett és elmondta, hogy szeretné kifizetni a 2 millió forintot, de nem tudja elérni a panaszost, mert nem veszi fel a telefont. A panaszos elérhetetlenné vált. Ezek a beszélgetések 2023. évben voltak.

A szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt per indult, és a polgári perben megidéztek tanúként.

Nem találkozott a bejelentővel a szerződéskötést követően, a szerződés másik alanyával a kötelezettel sem, se a szerződéskötést megelőzően, se azóta. Telefonon beszélt vele, amikor felhívta a kötelezett és elmondta, hogy nem tudja a 2 millió forintot átadni a jogosultnak. Álláspontja szerint nem követett el fegyelmi vétséget.

A fegyelmi biztos végindítványában az eljárás alá vont ügyvéd terhére 2 rb. gondatlan fegyelmi vétség megállapítására tett indítványt, a fegyelmi eljárást elrendelő határozatával egyezően.

Enyhítő körülményként kérte figyelembe venni az eljárás alá vont ügyvéd makulátlan szakmai előéletét.

Indítványozta, hogy az eljáró fegyelmi tanács fegyelmi büntetésként kötelezze az eljárás alá vont ügyvédet pénzbírság fegyelmi büntetés és 80.000.- forint kamarai átalányköltség megfizetésére a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara pénztárába.

Az eljárás alá vont ügyvéd zárónyilatkozatában fenntartotta az általa korábban előadottakat. Hangsúlyozta: a 2 millió forint megfizetését maga a panaszos akadályozta meg. Ez az eljárás arról szól, hogy a polgári eljárásban a szerződés érvénytelenségét megállapítsa majd a polgári bíróság. Ennek lenne az eszköze ez az eljárás az Ügyvédi Kamaránál. Kérte az eljárás megszüntetését, a felek teljes körű kioktatást kaptak, még meg is köszönték a magyarázatát.

VII. Tényállás:

A Fegyelmi Tanács a lefolytatott bizonyítási eljárás és a becsatolt okiratok alapján az alábbi tényállást állapította meg:

Dr. eljárás alá vont ügyvéd a 2023. augusztus 23. napján életjáradéki szerződést szerkesztett és ellenjegyzett a kötelezett és a bejelentő jogosult között.

A szerződés 2. pontjába foglaltak szerint az életjáradéki szerződés jogosultja jogainak biztosítására a szerződés specifikumának megfelelő jogi védelemként holtig tartó haszonélvezeti jog kikötésére került sor.

A kötelezett a szerződés 3. pontja szerint 500.000.- Ft készpénzt az aláírással egyidejűleg a jogosultnak átadott. Vállalta továbbá, hogy 30 napon belül megfizet a jogosultnak további 2 millió forintot, valamint kötelezte magát 2023. szeptember 15-i esedékességgel kezdődően a jogosult haláláig havonta 15.000.- Ft életjáradék megfizetésére.

A jogosult elmondta, hogy a szerződött ingatlan üres, lelakott állapotú, erős felújításra szorul, az ingatlant birtokba kívánja adni 72/256-od elidegenített tulajdoni hányadához képest is, tudomásul véve a tulajdonostársak többtelehasználatra alapítható igényének jogi lehetőségét is, amiről az eljáró ügyvéd tájékoztatta. A bejelentő birtokbaadási szándékát a kulcsok átadásával és a birtokbaadásról szóló jegyzőkönyv aláírásával is kifejezte.

A szerződés 4. pontja részletezi a tulajdoni lap szerint megállapítható bejegyzett teher tényeket, azonban olyan tényeket is tartalmaz, amelyek nem szerepeltek a tulajdoni lapon, amiről csak a bejelentő rendelkezhetett információval, ezek az ügyvéd vázlatában kiegészítésként szerepelnek kézírással, majd a szerződéses tartalomba bekerül, nevezetesen:

„Jogosult tájékoztatása szerint a Díjbeszedő Faktorház Zrt.-től 160.000 Ft-os számla érkezett, amely még nem került kifizetésre.

Továbbá a közös költség 2022. január hónaptól a mai napig szintén nincs kifizetve, amelynek összege hozzávetőlegesen 500.000 Ft.”

A szerződésük 5. pontjában a felek kifejezetten rögzítették, hogy az életjáradék ellenében átruházott ingatlan forgalmi értékét lakottan 10.000.000.- Ft azaz tízmillió forint összegben állapították meg.

A jogosult büntetőjogi felelőssége tudatában jelentette ki a szerkesztő ügyvédnek, hogy tudomása van arról, hogy a ...2023.08.08. ügyszámon (azaz ugyanazon hónap elején) mások javára tulajdonjog bejegyzése iránti elintézetlen széljegy áll ügyintézési rangsorban előbb, azonban az a jelen ügyletet nem érinti, tulajdonának megszerzését nem akadályozza.

A jogosult az eljáró ügyvéd tájékoztatására elmondta magáról, hogy a kereskedelemben eladóként több évtizedes múlttal dolgozott, 42 éve lakik a lakóhelyén, ami nem a szerződött ingatlan, családja, gyermekei, unokái vannak; panaszolta a szerződött ingatlan meg nem fizetett terheit, erről részletes tájékoztatást adott.

A szerződés 7. pontja azt tartalmazza, hogy a jogosult kijelentette, hogy a szerződéskötés során sem tévedés, sem kényszer nem befolyásolta, nem áll cselekvőképességet kizáró, korlátozó gondnokság, illetve olyan orvosi kezelés, gyógyszer hatása alatt, amely az ügylet szerinti szerződéses akaratát akadályozná vagy befolyásolná.

A felek megállapították, hogy megbízásuk tárgyának tartalmáról felvett tényvázlatnak is tekintik az így kialakított szerződést.

Az eljáró ügyvéd 2023. augusztus 25-én az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz az aláírt, ellenjegyzett szerződést benyújtotta.

Az eljáró ügyvéd észlelte, hogy a szerződéses jogosult a saját okirati példányát az asztalán felejtette, ezért azt – mivel telefonon nem tudta felvenni vele a kapcsolatot -, 2023. augusztus 30-án postára adta címére.

A szerződésből jogvita alakult ki.

A Fővárosi földhivatal .../6/2023. számú, 2023. december 7. napján kelt végzése szerint a tulajdonjog bejegyzés iránti eljárást felfüggesztették, mert a jogosult a ...i Rendőrkapitányságon/2023. számon büntető eljárást kezdeményezett, továbbá keresetlevéllel igazolta, hogy polgári pert kezdeményezett.

Az eljárás adatai szerint a szerződő felek között polgári per van folyamatban jelenleg is.

A szerződéskötést követően mintegy két évvel a jogosult panasz bejelentést terjesztett elő dr. eljárás alá vont ügyvéd ellen.

VIII.

Döntéshozatal:

A Fegyelmi Tanács jelen fegyelmi eljárást az Üttv. 131. § (3) bekezdése b) pontja alapján megszüntette, mert a fegyelmi eljárásban az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősségét megállapítani nem lehetett.

A fegyelmi biztos a bejelentő nyilatkozatát elfogadva indította meg az előzetes eljárást, majd pedig a fegyelmi eljárást.

A fegyelmi eljárás eredményeként a tényállás tisztázódott, a fegyelmi biztos azonban álláspontján, indítványán nem módosított.

A fegyelmi biztos fegyelmi vétségként megállapíthatónak tartotta, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a 2023. augusztus 23. napján kelt életjáradéki szerződéssel összefüggésben a bejelentő számára nem adott megfelelő tájékoztatást és felvilágosítást az adásvételi -, és az életjáradéki szerződés különbségéről; valamint úgy nyújtotta be 2023. augusztus 25. napján a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet az illetékes földhivatalhoz, hogy az életjáradéki szerződés 3. pontjában megjelölt 2.000.000 Ft-ot a jogosult nem kapta meg. Álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd ezzel a magatartásával 2 rb. gondatlan fegyelmi vétséget követett el.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az indítvány nem megalapozott.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint a panaszbejelentés kifejezetten rosszhiszemű, megalapozatlan bejelentés.

A Fegyelmi Tanács dr. eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozatait elfogadta, ezek a nyilatkozatok voltak életszerűek, az eljárás alá vont ügyvéd tevékenysége megfelelt a jogi előírásoknak.

A Fegyelmi Tanács elfogadta, hogy eljáró ügyvéd nem volt részrehajló egyik fél irányában sem, a felekkel sem a szerződéskötés napját megelőzően, sem azt követően nem találkozott.

A Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 2023. szeptember 14. napján kelt2/2023 végzése rendelkezik a tulajdonjog, haszonélvezetijog, és életjáradéki jog bejegyzés iránti kérelem függőben tartásáról, az ügyintézési rangsorban megelőző/2023 számú megelőző beadvány elintézéséig.

A Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály6/2023. számú 2023. december 7. napján kelt, az ingatlanl kapcsolatos tulajdonjog, életjáradéki jog, valamint holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzése iránti eljárásban a jogosult ingatlannyilvántartási eljárás felfüggesztése iránti kérelme alapján a kötelezett javára tulajdonjog bejegyzése, valamint a jogosult javára életjáradéki jog és haszonélvezeti jog bejegyzése iránt kérelemre indult eljárás felfüggesztésének tényét feljegyezte a szerződés érvénytelensége iránti per jogerős befejezéséig.

Az eljáró ügyvéd az ingatlanügyi hatóság által kézbesített okiratból, illetve a polgári peres eljárásban tanúként történt idézéséből van tudomása arról, hogy a jogosult a szerződés érvénytelenségének megállapítására polgári pert indított.

A Fegyelmi Tanácsnak abban a körben kellett vizsgálnia, hogy a fegyelmi biztos által hivatkozott jogszabályokba, magatartás szabályokba ütközött-e az eljárás alá vont ügyvéd eljárása, hogy az Üttv. 1.§ (3) bek., az Üttv. 42.§ (3), (4), (5), (6) bek., az Üttv. 44.§, illetve a 6/2018. MÜK szabályzat (ÜESZ) 2.4 pontjának rendelkezései alapján az eljárás alá vont ügyvéd tevékenysége gyakorlása során bármely normasértést elkövetett-e minden kétséget kizáró bizonyossággal megállapíthatóan.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd normasértést nem követett el, és ebből következően fegyelmi vétséget sem valósított meg.

A bejelentő – az iratokból megállapíthatóan – még 2023. őszén, a szerződéskötést követően rövid idővel feljelentést tett az ügyben és polgári peres eljárást is indított. Az eljárás alá vont ügyvéddel szemben viszont csak két év elteltével lépett fel panaszbejelentéssel a jelen eljárás megindításával.

A bejelentő jelen eljárásban két ízben szerkesztett panaszbeadványt rendkívül tagolt, szándékoltan logikusan felépített módon. Csatolta azon iratokat is, amelyek állításai alátámasztására vélekedése szerint alkalmasak. Érvelése alapján ebből is megállapítható, hogy az eljáró ügyvéd által a bejelentő mentális állapotának, körülményeinek feltárására vezető kérdései alapján ma sem lenne ok kételkedni abban, hogy a bejelentő a szerződéses nyilatkozatait szabadon, saját akaratából, teljes belátási képességgel jogérvényesen tette meg.

A Fegyelmi Tanács meggyőződése szerint a szerződés alanyai előzetes megbeszélésük alapján életjáradéki szerződés megkötésének szándékával érkeztek az eljáró ügyvédhez.

Adásvételi szerződés létrehozásának szándéka nem logikus feltételezés akkor, amikor a bejelentőt jogosító holtig tartó haszonélvezeti jog alapítására kerül sor a szerződés megkötésével egyidejűleg. A haszonélvezeti jog alapítása két idegen szerződő viszonylatában sokkal inkább az életjáradéki, mint az adásvételi szerződéssel kompatibilis elem.

A bejelentő kereskedő foglalkozású, több évtizedes, állandó mindennapi forgalmi tapasztalattal rendelkező szerződő fél. Tudja, hogy mit jelent adni-venni. Ehhez képest adásvételi szerződés

megkötésének komoly szándéka nem tételezhető fel havi 15.000 Ft összeg megfizetésével haláláig terjedően, ha ez részletvételt jelentene egy 10.000.000.- Ft-ban kettejük által megállapított ingatlant illetően. Nyilvánvalóan életjáradékra irányult a szándéka.

A szerződéses tartalom tehát, amit a bejelentő szerződéses akaratának ismert el aláírásával, tévedhetetlenül életjáradéki szerződés tartalmi elemeit mutatja, a bejelentő állításával szemben az eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozata fogadható el arra nézve, hogy fel sem merült összehasonlítási, tájékoztatási kötelezettsége adásvételi szerződést illetően, mert arról szó sem volt.

Az eljárás alá vont ügyvéd a tárgyat képező életjáradéki szerződés kapcsán eleget tett tájékoztatási, figyelemfelhívó, jogi kockázatra mindkét fél tekintetében előírt kötelezettségének, azt az iratok alátámasztják.

A Fegyelmi Tanács megállapította, hogy az okiratszerkesztés során az ügyvéd úgy járt el, ahogyan az ügyfelek kinyilvánított akarata volt, vagyis a tevékenysége nem ütközött az Üttv. 42. § -ba.

Az eljárás alá vont ügyvéd az Üttv. 44. § (1) bekezdésének értelmében az okirati ellenjegyzéssel tanúsította, hogy az okirat a jogszabályoknak megfelel, a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak, az okiratot a felek előtte írták alá.

Az eljárás alá vont ügyvéd jogszabály által megkövetelt kötelezettségét teljesítette, amikor a szerződés aláírását követő két nappal tulajdonjog, haszonélvezeti jog, életjáradéki jog bejegyzése iránti kérelmét – az ügyfél által magasabb eljárási díj fejében általánosan választható módon – soron kívüli ügyintézészt igényelve nyújtotta be. Az ügyvédnek semmiféle kötelezettsége nem volt arra, hogy azösszecszerűségében szabadon meghatározható életjáradék szerződésben a felek által rögzített ütemezését, teljesítését figyelemmel kísérje, netán betartassa, és ehhez kötődjék benyújtási kötelezettsége szerződéses kikötés hiányában.

A bejelentő a szerződés megkötése, az aláírása, 500.000.- Ft átvételét követően valamely okból a szerződéses tartalmat illető azonosulását és magatartását megváltoztatta. A bejelentőnek ez az utólagos magatartása az eljárás alá vont ügyvédnek nem róható fel.

Mindezekre figyelemmel az eljárás alá vont ügyvéd terhére szándékos vagy gondatlan szabályszegés nem állapítható meg, ezért a Fegyelmi Tanács az Üttv. 131. § (3) bekezdés b) pontja alapján a fegyelmi eljárást fegyelmi vétség hiányában megszüntette.

A Fegyelmi Tanács megállapította, hogy a panasz bejelentés alaptalan volt. A bejelentő a bejelentését, sem a kiegészítő bejelentését nem teljes bizonyító erejű okiratban terjesztette elő.

A bejelentő a panasz bejelentésében foglaltakat nem bizonyította, valótlan nyilatkozatokat tett.

A Fegyelmi Tanács az Üttv. 142. § (2) bekezdésében foglaltak alapján, figyelemmel az eljárás megszüntetésére, az eljárás alá vont ügyvédet nem kötelezte az eljárási költség megtérítésére.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint a bejelentő rosszhiszeműen járt el, egy utóbb indult jogvita, a szerződő felek, a bejelentő társtulajdonosai közötti jogvita, polgári per miatt terjesztett elő alaptalan panaszbejelentést a szerződést követő mintegy két évvel később, ezért a Fegyelmi Tanács a bejelentőt kötelezte az alaptalan bejelentés miatt az eljárás költségeinek, 80.000.- Ft összegnek a megfizetésére.

Az Üttv. 142. § (5) A fegyelmi tanács az eljárás résztvevőjét az eljárás eredményétől függetlenül a jogellenes vagy rosszhiszemű eljárással okozott eljárási költség viselésére kötelezheti.

A fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI.26.) MÜK szabályzat előírja:

40.1. A fegyelmi eljárás költsége

- a) kamarai átalányköltségből,*
- b) az eljárás alá vont személynél felmerülő költségből, valamint*
- c) egyéb tételes költségekből áll.*

40.2. A kamarai átalányköltség

- a) az elsőfokú eljárásban tárgyalás tartása esetén 80 000 Ft*

40.9. Az eljárás alá vont személyt nem lehet kötelezni annak az eljárási költségnek a viselésére, amely - nem az ő mulasztása folytán - szükségtelenül merült fel, vagy amelynek viselésére mást kell kötelezni.

Az Üttv. 144. § tartalmazza:

(1) A Magyar Ügyvédi Kamara és a területi kamara az ügyvédi tevékenységet gyakorlók önkormányzati elven alapuló, szakmai és érdekképviselési feladatokat ellátó köztestülete.

(3) Az ügyvédi kamara az ügyvédi tevékenység gyakorlására jogosultak szakmai irányításával, érdekképviselésével, az ügyvédi tevékenységgel összefüggő jogügyletek biztonságával kapcsolatos, valamint az alapszabályában meghatározott közfeladatokat látja el.

Az Ügyvédi Kamarának érdekvédelmi köztestületként és a Fegyelmi Tanácsnak az is a feladata, hogy megvédje a hivatás rendet, az ügyvédek az ellenük induló alaptalan eljárásoktól.

A Fegyelmi Tanács hatásköre az Üttv. 114. § (1) bekezdésén, illetékessége az Üttv. 114. § (3) bekezdésén alapul.

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

135.§ (1) Az elsőfokú fegyelmi tanács határozata ellen az eljárás alá vont személy és a fegyelmi biztos a másodfokú fegyelmi tanácshoz fellebbezhet.

(2) A területi kamara elnöke a fegyelmi biztost a fellebbezés előterjesztésére utasíthatja.

(3) A fellebbezést az elsőfokú határozat kézbesítésétől számított tizenöt napon belül az elsőfokú fegyelmi tanácsnál kell benyújtani, és elő kell terjeszteni a fellebbezés indokait.

(4) A fellebbezésben akkor lehet új tényre vagy bizonyítékra hivatkozni, ha a fellebbező az elsőfokú eljárásban arra önhibáján kívül nem hivatkozott.

(5) A fellebbezés a határozat végrehajtására halasztó hatályú.

(6) Az elsőfokú fegyelmi tanács a fellebbezési határidő lejártá után a fellebbezést és az ügy iratait nyolc napon belül megküldi az országos fegyelmi bizottság elnöke részére.

Alkalmazott jogszabályok:

- Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.)
- A fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. MÜK Szabályzat

Kelt: Budapesten, 2025. november 28. napján

Írásba foglalva 2025. december 15. napján.

A Pest Vármegyei Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa

Záradék: A határozat 2025. december 31. napján jogerős és végrehajtható

