Tárgy: Okiratszerkesztéssel kapcsolatos tájékoztatás elmulasztása

Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa

Ügyszám: **2025.F.190/12.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa a **[…]** ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a **2025. október 6.** napján megtartott nem nyilvános tárgyaláson, zárt ülésben meghozta és kihirdette az alábbi

f e g y e l m i h a t á r o z a t o t :

A fegyelmi tanács megállapítja, hogy […] eljárás alá vont ügyvéd szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért

í r á s b e l i m e g r o v á s

fegyelmi büntetéssel sújtja.

Kötelezi a fegyelmi tanács az eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy 15 napon belül 80.000 Ft átalányköltséget fizessen meg a Budapesti Ügyvédi Kamara pénztárába, vagy banki átutalással teljesítse a Budapesti Ügyvédi Kamara bankszámlaszámára.

I n d o k o l á s

A bejelentés és az előzetes vizsgálat:

A bejelentő 2025. január 29. napján beadvánnyal fordult a Budapesti Ügyvédi Kamarához, melyben az eljárás alá vont ügyvéd ügyvédi tevékenységét, ezen belül a tájékoztatás hiányát kifogásolta.

A vezető fegyelmi biztos az előzetes vizsgálatot elrendelte, amelynek eredményeképpen az előzetes vizsgálat megszüntetéséről határozott, figyelemmel arra, hogy álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéddel szemben a fegyelmi vétség elkövetésének gyanúja nem volt megállapítható.
Az előzetes vizsgálat során az eljárás alá vont ügyvéd csatolta az üggyel kapcsolatos releváns iratokat, érdemi nyilatkozatot terjesztett elő.

A Magyar Ügyvédi Kamara országos vezető fegyelmi biztosa határozatával a fegyelmi biztost a fegyelmi eljárás kezdeményezésére utasította. A fegyelmi biztos a 2025. május 16-án kelt határozatával az előzetes vizsgálatot megszüntető határozatát visszavonta és fegyelmi eljárást kezdeményezett.

Az eljárás alá vont ügyvéd beadványában tanúbizonyítási indítványt terjesztett elő és a korábbi beadványában foglaltakat fenntartotta.

A tényállás:

A bejelentő a 2022. március 21-én megkötött adásvételi szerződéssel értékesítette a kizárólagos tulajdonában álló […] helyrajzi számú lakás megnevezésű ingatlant 20.000.000 Ft vételárért L.Á. vevő részére. Ezt az okiratot dr. XY ügyvéd készítette és ellenjegyezte.

Az eljárás alá vont ügyvéd a bejelentő, mint vevő, valamint H.Á., mint eladó között 2024. január 30-án létrejött adásvételi szerződést szerkesztette és ellenjegyezte. A szerződéssel a bejelentő megvásárolta az eladó 1/1 arányú tulajdonában álló […] helyrajzi számú – a tulajdoni lap adatai szerint – „raktár” megnevezésű, 44 nm területű ingatlant 19.900.000 Ft vételárért.

Az ingatlant ténylegesen lakásként volt kialakítva, annak használták, azonban az ingatlan átminősítésére nem került sor.

A megkötött adásvételi szerződés I.3. pontja szerint: *A Vevő az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg. Felek kijelentik, hogy a jogszabályban foglalt tájékoztatási kötelezettségének az Eladó eleget tett, a Vevő valamennyi kérdésére – amely a jelen adásvételi szerződés megkötése szempontjából a Vevő számára az ingatlan jelentős és releváns tulajdonságaira vonatkoztak – kellő és kimerítő tájékoztatást adott. A Felek rögzítik, hogy a Vevő az ingatlan állapotával, az ingatlan tényleges méreteivel, a társasház és annak közös tulajdonú részeinek állapotával teljes körűen tisztában van, azt több alkalommal megtekintette, állapotát a jelen szerződés aláírását megelőzően felmérte.*

A megkötött adásvételi szerződés VI.5. pontja szerint: *Vevő nyilatkozik, hogy a visszterhes vagyonátruházási illeték vonatkozásában kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatalt, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII tv. 21. § (2) bekezdés b) pontja alkalmazásával szíveskedjen a vagyonszerzési illetéket megállapítani, tekintettel arra, hogy 2022. március 21. napján értékesítette a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által nyilvántartott […] helyrajzi számú, korábban a vevő 1/1 arányú tulajdonában álló ingatlant, amelynek eladási értéke 20.000.000 Ft, azaz Húszmillió forint volt.*

Az adásvételi szerződés a tulajdoni lap tartalmának megfelelően rögzítette az ingatlan adatait, a tulajdoni lap megrendelési számát, valamint azt, hogy az ingatlan „raktár”-ként van nyilvántartva, a 2024. január 30-án lekért tulajdoni lap nem tartalmazott elintézetlen széljegyet.

Az adásvételi szerződés VI.10. pontja szerint a szerződés egyben tényvázlatnak és megbízási szerződésnek is minősül. Az eljárás alá vont ügyvéd az adásvételi szerződés VI.6. pontjában tájékoztatta a feleket, hogy mivel megfelelő adótanácsadói végzettséggel nem rendelkezik, így megbízása erre nem terjed ki, ezért adójogi, vagy azzal összefüggő tájékoztatás tőle nem várható.
A NAVB400 nyomtatványt az eljárás alá vont ügyvéd töltötte ki, benne megjelölve a cserepótló vételre vonatkozó, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII törvény (Itv.) 21. § (2) bekezdése szerinti kedvezményre jogosultságot.

Az 1990. évi XCIII. törvény 21. § (2) bekezdés b) pontja értelmében magánszemély vagyonszerző esetén az illeték alapja lakástulajdon vásárlásakor, ha a vevő a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül eladja, a vásárolt és az eladott lakástulajdon terhekkel nem csökkentett forgalmi értékének különbözete. Mivel a jelen esetben az ingatlan nyilvántartásban lakásként feltüntetett ingatlan értékesítésével szemben raktárként nyilvántartott ingatlan vásárlására került sor, a NAV a teljes vételár alapulvételével szabta ki a 4%-os – jelen esetben 800.000 Ft – tulajdonszerzési illetéket, amelynek megfizetésére a bejelentőt kötelezte.

Az eljárás alá vont ügyvéd a cserepótló vétellel kapcsolatos illetékkedvezmény feltételeiről dokumentáltan nem tájékoztatta, nem oktatta ki a bejelentőt.

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:

Az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi felelősségét nem ismerte el.

Védekezésében előadta, nyomatékosan felhívta a bejelentő figyelmét, hogy a megvásárolandó ingatlan raktárként és nem lakásként van feltüntetve az ingatlan-nyilvántartásban. A bejelentő azonban ragaszkodott ahhoz, hogy az lakás. Az eljárás alá vont ügyvéd továbbá hivatkozott az adásvételi szerződés VI.6. pontjára, amely kifejezetten rögzíti, hogy a megbízás nem terjed ki az adózással kapcsolatos kérdésekre.
Az eljárás alá vont ügyvéd előadta továbbá, hogy mindezek ellenére felhívta a bejelentő figyelmét arra, hogy raktár minősítésű ingatlan vásárlása esetén nem jogosult az illetékkedvezményre.

Az ügyben – figyelemmel az adásvételi szerződés VI.10. pontjára – külön tényvázlat, megbízási szerződés nem készült, továbbá külön okirat a tájékoztatásról sem készült. Arra vonatkozóan, hogy a bejelentő tájékoztatása az illetékkedvezmény igénybevételének feltételeiről megtörtént, az eljárás alá vont ügyvéd tanúbizonyítási indítványt terjesztett elő, ennek keretében kérte az ügylet létrehozásában közreműködő ingatlanközvetítők és az eladó tanúkénti meghallgatását, továbbá indítványozta a bejelentővel folytatott telefonbeszélgetésről készült hangfelvétel tárgyaláson történő meghallgatását

A fegyelmi tanács a hangfelvétel meghallgatására vonatkozó indítványt elutasította, a tanúk közül szabályszerű idézésre csak az egyik ingatlanközvetítő jelent meg a tárgyaláson. A tanú arra nem tudott nyilatkozni konkrétan, hogy kapott-e a bejelentő, és ha igen, akkor milyen tartalmú tájékoztatást az eljárás alá vont ügyvédtől az illetékkedvezmény igénybevételének feltételeiről.

Az eljárás alá vont ügyvéd a tárgyaláson a meg nem jelent tanúk ismételt megidézésére, valamint a hivatkozott hangfelvétel meghallgatására terjesztett elő indítványt. A fegyelmi tanács mindkét indítványt elutasította, egyrészről azért, mert a meghallgatott tanú sem tudott nyilatkozni arról, hogy volt-e tájékoztatás, ha igen, akkor miről és milyen feltételekről és nem is várható el a tanúktól, hogy teljes részletességgel igazolják vissza a tájékoztatás tartalmát. A hangfelvétel készítéséről – személyes előadása szerint – az eljárás alá vont ügyvéd nem tájékoztatta a bejelentőt.

Az eljárás alá vont ügyvéd szerkesztette adásvételi szerződés VI.5. pontja szerint: *Vevő nyilatkozik, hogy a visszterhes vagyonátruházási illeték vonatkozásában kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatalt, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII tv. 21. § (2) bekezdés b) pontja alkalmazásával szíveskedjen a vagyonszerzési illetéket megállapítani, tekintettel arra, hogy 2022. március 21. napján értékesítette a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által nyilvántartott […] helyrajzi számú, korábban a vevő 1/1 arányú tulajdonában álló ingatlant, amelynek eladási értéke 20.000.000.-Ft azaz Húszmillió forint volt.*
A tanúvallomásokkal szemben a szerződés elkészítése előtt kellő részletességgel elkészített, a kockázatokra is kiterjedő írásbeli tájékoztatás lenne elfogadható védekezésként az eljárás alá vont ügyvédtől.

A fegyelmi tanács nem fogadta el az eljárás alá vont ügyvéd védekezését, amely szerint a bejelentő ragaszkodott ahhoz, hogy jogosult az illeték kedvezményre, ezért készült így a szerződés, továbbá azt sem, hogy a NAVB400 adatlap kitöltése, azon a kedvezmény bejelölése inkább segítség volt a részéről az illetékmentesség elérése érdekében a bejelentő részére

A fegyelmi biztos végindítványa:

A vezető fegyelmi biztos egy rendbeli szándékos fegyelmi vétség elkövetésének megállapítására és írásbeli megrovás fegyelmi büntetés alkalmazására terjesztett elő indítványt.

A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:

A vezető fegyelmi biztos indítványa alapos.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 1. § (3) bekezdése értelmében az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, legjobb tudása szerint, a jogszabályok betartásával kell gyakorolnia.

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
a) 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 6/2018. (III.26.) MÜK szabályzat az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól (ÜESZ) 5.12. pontja értelmében: A megbízott az ügyfél által előadott tényállás keretei között – az ügyfél kifejezett eltérő rendelkezése hiányában –
a) még a közteherfizetési kötelezettség keletkezését megelőzően köteles a megbízás teljesítésével érintett jogügylethez, jognyilatkozathoz, jogi eljárásokhoz közvetlenül kapcsolódó közteherfizetési kötelezettségekre, valamint azok alóli mentesség, illetve az azokhoz rendelkezésre álló kedvezmény igénybevehetőségére, annak feltételeire, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre,
b) a létrehozni kívánt jogügylet, megtenni kívánt jognyilatkozat várható közvetlen jogkövetkezményeire, valamint
c) a jogügylet létrehozásával, jognyilatkozat megtételével kapcsolatban szükségessé váló közhatalmi eljárásokra
vonatkozó tájékoztatással ellátni az ügyfelet. A tájékoztatási kötelezettség nem terjed ki az ügyfél által közölt tényállástól eltérő forgatókönyvek kidolgozására, valamint jogi értékelésére.

5.14. pontja értelmében:
Nem tesz eleget kioktatási kötelezettségének a megbízott, ha az általa szerkesztett szerződésben vagy más jognyilatkozatban mindössze formálisan arra utal, hogy a kioktatást a felek tudomásul vették. A részletes tájékoztatás abban az esetben maradhat el,
a) ha a konkrét ügy tényállásától függően, a megbízás kifejezetten és félreérthetetlenül nem vonatkozik a tájékoztatási kötelezettséggel érintett jogi tanácsadásra,
b) ha a megbízó a tájékoztatási kötelezettséggel érintett kérdés vonatkozásában más szakértőt vett igénybe vagy maga rendelkezik a kérdés megítéléséhez szükséges szakértelemmel, így különösen, ha erre tekintettel kifejezett nyilatkozatával lemond a tájékoztatásról, vagy
c) annyiban, amennyiben a tájékoztatás egyszerű és széles körben közismert információra vonatkozik.

A fegyelmi tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd a fenti szabályokat megsértette, mert:

- elmulasztotta a bejelentőt részletesen tájékoztatni az Itv. 21. § (2) bekezdés b) pontjában szabályozott illetékkedvezmény igénybevételének feltételeiről és arról, hogy a kedvezmény a megvásárolt ingatlan tekintetében nem alkalmazható,

- elmulasztotta a bejelentőt tájékoztatni arról, hogy az Itv. alkalmazása szempontjából lakásnak minősül a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel (Itv. 102. § (1) bek. f) pont),

- az általa szerkesztett és ellenjegyzett adásvételi szerződés VI.5. pontjában olyan illetékkedvezményre hivatkozott, amely a szerződés tárgyát képező ingatlan (raktár) tekintetében kizárt. Megjegyzi a fegyelmi tanács, hogy a szerződés VI.5. pontjában írt hivatkozás önmagánban is téves, mivel a megvásárolt ingatlan értéke az eladott ingatlan értékénél kisebb, az Itv. 26. § (1) bekezdés y) pontja értelmében az ügylet illetékmentes, amennyiben a megvásárolt ingatlan lakás,

- elmulasztotta a bejelentőt tájékoztatni arról, hogy az illeték következmények alkalmazása szempontjából az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelleg (raktár) és nem a bejelentő által ismert használati mód (lakás) az irányadó.

A fenti szabályok megsértésével, a tájékoztatási kötelezettség elmulasztásával az eljárás alá vont ügyvéd egy rendbeli szándékos fegyelmi vétséget követett el.

Megjegyzi a fegyelmi tanács, hogy az adásvételi szerződés VI.6. pontjában írt módon – az ÜESZ 5.12. pontjára is figyelemmel – az ügyvéd a felelősségét nem zárhatja ki. Az Üttv. 28. § (6) bekezdésére, amely szerint a megbízott szerződésszegésért való felelőssége csak egyedileg megtárgyalt szerződési feltételben, és csak a kárnak a megbízott kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegét meghaladó része tekintetében korlátozható.

Figyelemmel arra, hogy az eljárás alá vont ügyvéddel szemben fegyelmi eljárás még nem volt folyamatban, továbbá súlyosító körülmény nem merült fel, a fegyelmi tanács elegendőnek találta az írásbeli megrovás fegyelmi büntetés alkalmazását.

A Magyar Ügyvédi Kamara 20/2018. (XI.26) Fegyelmi Eljárási Szabályzata (FESZ) 40.2. a) pontja alapján az eljárás alá vont ügyvéd 80.000 Ft átalányköltség megfizetésére köteles.

Felhívja a fegyelmi tanács az eljárás alá vont ügyvéd figyelmét az Üttv. 22. § (1) bekezdés g) pontjában és a 149. § (1) bekezdés b) pontjában, valamint (6) bekezdésében foglaltakra, különös tekintettel arra, hogy a végrehajtható fegyelmi határozatból fakadó fizetési kötelezettség felszólítás ellenére történő nem teljesítése a kamarai tagság megszüntetését eredményezi.

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

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2025. F. 190.)