

**Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság
Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: **2025.F.185/7.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa dr. [...] ügyvéd által képviselt **dr. [...]** budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a 2025. szeptember 22. 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 az eljárás alá vont ügyvéd gondatlan fegyelmi vétséget követett el, ezért

250.000 Ft (azaz kettőszázötvenezer forint) pénzbírság

fegyelmi büntetéssel sújta, amelynek végrehajtását ***1 (egy) évre felfüggeszti.***

A Fegyelmi Tanács kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet arra, hogy 80.000.-Ft (azaz Nyolcvanezer forint) átalányköltséget 30 napon belül fizessen meg a Budapesti Ügyvédi Kamara pénztárába, vagy banki utalással teljesítse a Budapesti Ügyvédi Kamara bankszámlájára.

I n d o k o l á s

A bejelentés és az előzetes vizsgálat

A jelen ügyben F.G-né fordult bejelentéssel a Budapesti Ügyvédi Kamarához, melyben az eljárás alá vont ügyvéd okiratszerkesztését kifogásolta.

A bejelentés alapján a Budapesti Ügyvédi Kamara vezető fegyelmi biztosa 2025. január 13. napján kelt határozatával az előzetes vizsgálatot elrendelte.

Az előzetes vizsgálati eljárás során – 2025. január 16. napján – az eljárás alá vont ügyvéd részletes igazoló jelentést terjesztett elő és csatolta az ügyben keletkezett iratait.

A fegyelmi biztos – az előzetes vizsgálati eljárás alapján – 2025. május 9. napján kelt határozatával az eljárás alá vont ügyvéd ellen fegyelmi eljárást kezdeményezett. Határozatában kifejtette, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján alapos gyanú merült fel arra vonatkozóan, hogy az eljárás alá vont ügyvéd által szerkesztett adásvételi szerződés, illetőleg a hozzátartozó bejegyzési engedély és ingatlan-nyilvántartási kérelem nem volt alkalmas a megfelelő joghatás kiváltására. A fegyelmi biztos álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd magatartása megsértette az Üttv. 1. § (3) és 42. § (4) bekezdését, valamint az Etikai Szabályzat 2.1., 2.2., 2.4., 12.3. és 13.10. pontjait, amely az Üttv. 107. § a) pontjában foglalt szándékos fegyelmi vétség elkövetésének gyanúját veti fel.

A megállapított tényállás

A bejelentő 2023. július 10. napján adott megbízást az eljárás alá vont ügyvéd részére. A megbízás tárgya egy lakás ingatlan adásvétele, valamint az ingatlant terhelő holtig tartó haszonélvezeti jog törlése volt.

Az eljárás alá vont ügyvéd az adásvételi szerződést 2023. július 26. napján elkészítette és ellenjegyezte.

Az adásvételi szerződés 3. pontja tartalmazza, hogy „Haszonélvező jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan szándékkal ingyenesen, ellenérték nélkül lemond a haszonélvezeti jogáról.”

Az adásvételi szerződés 5. pontja a tulajdonjog bejegyzési kérelem függőben tartására vonatkozó kérelmet tartalmazott.

Az eljárás alá vont ügyvéd által készített ingatlan-nyilvántartási kérelem „*F.G-né 1/1 arányú tulajdoni hányadának bejegyzésének függőben tartását adásvétel jogcímen*” tartalmazta, melyet földhivatal a határozatával visszautasított arra hivatkozással, hogy az ingatlan-nyilvántartási kérelem nem került megjelölésre, hogy milyen jog (tulajdonjog) bejegyzését kéri.

Az eljárás alá vont ügyvéd 2023. augusztus 2. napján az ingatlan-nyilvántartási kérelmet ismételtén előterjesztette, módosítva a kérelmet tulajdonjog bejegyzés függőben tartására.

Az adásvételi szerződés alapján az ingatlan teljes vételára a vevő által megfizetésre került, így az eljárás alá vont ügyvéd a bejegyzési engedélyt 2023. október 31. napján benyújtotta az illetékes ingatlanügyi hatósághoz. Az ingatlan-nyilvántartási kérelem azonban nem tartalmazta a haszonélvezeti jog törlése iránti kérelmet, a 2023. július 26. napján kelt bejegyzési engedély pedig nem tartalmazta a haszonélvezeti jog jogosultjának haszonélvezeti jog törléséhez hozzájáruló nyilatkozatát.

A földhivatal ezért 2023. december 12. napján a határozatával a haszonélvezeti jog törlését elutasította arra hivatkozással, hogy „...*az adásvételi szerződés 3. pontja tartalmazza a haszonélvezeti jogról való ingyenes lemondást, de ingatlan-nyilvántartási rendelkezést nem a haszonélvezeti jog törlés vonatkozásában, valamint külön szövegezett okirat sem került benyújtásra a törlés vonatkozásában. Mivel a haszonélvezeti jog törlés vonatkozásában engedélyt kellene csatolni vagy az okirat tartalmát kellene módosítani, ezért a kérelmet el kellett utasítani.*”

Az eljárás alá vont ügyvéd ezt követően beszerezte a haszonélvezeti jog jogosultjának hozzájáruló nyilatkozatát a haszonélvezeti jog törléséhez, melyet még aznap benyújtott az illetékes ingatlanügyi hatósághoz, amely a haszonélvezeti jogot határozatával törölte.

Mídeközben az ingatlanügyi hatóság 2023. november 9. napján a bejelentő tulajdonjogát bejegyezte, az adóhatóság pedig a 2024. február 20. napján kelt határozatával megállapította, hogy a bejelentőnek a tulajdonszerzéssel kapcsolatosan illetékfizetési kötelezettsége a cserét pótló vétel szabályának alkalmazása miatt nincsen.

Ugyanakkor 2024. november 19. napján az adóhatóság 612.000 Ft ajándékozási illetéket szabott ki a bejelentőre, arra hivatkozással, hogy a bejelentő tulajdonjogának bejegyzése a haszonélvező haszonélvezeti jogának fenntartásával történt, melyet követő ingyenes lemondás esetén 9% ajándékozási illetéket kell fizetni.

Az ajándékozási illetéket a bejelentő befizette tekintettel arra, hogy adójogi szakjogász arról tájékoztatta, hogy a fellebbezés nem járna eredménnyel. Az eljárás alá vont ügyvéd felajánlotta a bejelentőnek, hogy az adóhatóság határozata ellen fellebbezést nyújt be, erre azonban a bejelentő nem tartott igényt.

Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése

A fegyelmi tárgyaláson megjelent az eljárás alá vont ügyvéd, aki a fegyelmi felelősségét ténybelileg elismerte. Elismerte, hogy a bejegyzési engedélyben valóban nem szerepelt a haszonélvezeti jog törlésével kapcsolatos nyilatkozat (törlési engedély), valamint a hozzá tartozó ingatlan-nyilvántartási kérelemben sem került feltüntetésre a haszonélvezeti jog törlésére irányuló kérelem. Előadta, hogy a bejelentő tulajdonjogának bejegyzését elrendelő földhivatali határozatot 2023. november 16-án kézhez vette, azt még aznap e-mailen továbbította a bejelentőnek, azonban elkerülte a figyelmét az a tény, hogy a földhivatal a haszonélvezeti jog törléséről ezen határozatában nem rendelkezett. Előadta, hogy édesapja ebben az időben került kórházba, ezért Budapesten csak heti egy napot töltött, ez is hozzájárulhatott ahhoz, hogy a földhivatali határozat elemzését nem végezte el kellő alapossággal. Előadta, hogy 2023 november végén derült ki, hogy a haszonélvezet nem lett letörölve a tulajdoni lapról, mert a bejelentő nem tudott lakcímkártyát igényelni az ingatlanon fennálló haszonélvezeti jog miatt. Ekkor azonnal intézkedett a haszonélvezeti jog törléséről, mely törlés meg is történt. Egy rendbeli, gondatlan fegyelmi vétség elkövetését elismerte.

A fegyelmi biztos végindítványa

A fegyelmi biztos végindítványában úgy nyilatkozott, hogy álláspontja szerint sem szándékos, hanem gondatlan fegyelmi vétség valósult meg a jelen ügyben. Hivatkozott arra, hogy a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban tévesen került feltüntetésre az Etikai Szabályzat 12.3. pontja, ugyanis az iratcsatolási kötelezettségének az ügyvéd maradéktalanul eleget tett. Hivatkozott arra is, hogy álláspontja szerint is egy rendbeli fegyelmi vétség valósult meg. Fontos körülményként említette azt, hogy a bejelentő nem használta ki a rendelkezésére álló jogorvoslatot az adóhatósági illetékkiszabással kapcsolatban. Hangsúlyozta, hogy az eljárás alá vont ügyvéd elismerte a felelősségét és mindent megtett annak érdekében, hogy kijavítsa a hibáját. Erre azonban a bejelentő nem adott módot. Kiemelte, hogy a hiba méltányolható okra vezethető vissza, hiszen az eljárás alá vont ügyvéd édesapja kórházba került és rövid időn belül elhunyt. Hozzátette, hogy kisebb nyomatékkal, de enyhítő körülmény az is, hogy az eljárás alá vont ügyvéddel szemben korábban nem volt folyamatban fegyelmi eljárás, ugyanakkor azt is hozzátette, hogy az ügyvéddé avatására a jelen ügyet megelőzően röviddel került sor. Felfüggesztett pénzbírság kiszabására tett indítványt, rövid próbaidő alkalmazásával.

Az **eljárás alá vont ügyvéd jogi képviselője záró felszólalásában** fenntartotta a korábbi nyilatkozatait. Előadta, hogy a gondatlan elkövetést az ügyfele nem vitatja, hangsúlyozta azonban, hogy az eljárás alá vont ügyvéd késedelem nélkül mindent megtett a hiba kijavítása céljából.

A fegyelmi tanács döntése

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 107. § a) pontja értelmében fegyelmi vétséget követ el az ügyvéd, 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 köteleességét 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 Üttv. 27. § (1) bekezdés a) pontja alapján ügyvédi tevékenység megbízás alapján folytatható.

Az Üttv. 29. § (1) bekezdése kimondja, hogy a megbízási szerződést írásba kell foglalni, kivéve, ha az csak jogi tanácsadásra irányul.

Az Üttv. 39. § (3) bekezdés második mondata értelmében a jogi képviselet ellátása során az ügyvéd az ügyfél érdekeinek elsődlegessége alapján jár el.

Az Üttv. 42. § (4) bekezdése értelmében 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.

Az ÜESZ 2.1. pontja szerint az ügyvédi tevékenység gyakorlója köteles igénybe venni minden törvényes eszközt ügyfele jogai és jogos érdekei érvényesítéséhez, ennek keretében jogi képviselet ellátása esetén az ellenérdekű fél jogi képviselőjével, annak hozzájárulása esetén vagy jogi képviselő hiányában közvetlenül az ellenérdekű féllel, továbbá – jogellenes befolyásolásuk nélkül – a tanúval, a szakértővel és az eljárás más résztvevőivel értekezhet és információkat cserélhet.

Az ÜESZ 2.2. pontja alapján az ügyvédi tevékenység gyakorlója a rábízott ügyet a tényállást ismerve, jogilag felkészülten, elsősorban az ügyfél tényelődásainak szem előtt tartásával látja el.

Az ÜESZ 2.4. pontja értelmében az ügyvédi tevékenység gyakorlója nem tanúsíthat olyan magatartást, mely ellentétes az ügyfél jogos érdekével.

Az ÜESZ 13.10. pontja szerint az ügyvédi tevékenység gyakorlója a tájékoztatás, a megbízás teljesítésének elmulasztásával, a személyes kapcsolattartás mellőzésével vagy más magatartásával nem veszélyeztetheti az ügyfélnek az ügyvédségbe és az ügyvédi tevékenységbe vetett általános bizalmát.

* * * * *

A jelen ügyben megállapítható volt, hogy az eljárás alá vont ügyvéd ingatlan adásvételi szerződést szerkesztett és ellenjegyzett egy budapesti lakás ingatlanra vonatkozóan. Megállapítható volt az is, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az adásvételi szerződés első földhivatali benyújtásakor az ingatlan-nyilvántartási kérelmet nem megfelelően töltötte ki, így a kérelemből hiányzott az arra való utalás, hogy milyen jog bejegyzésének függőben tartását kéri a felek. Önmagában ez a hiba a Fegyelmi Tanács álláspontja szerint nem minősül fegyelmi vétségnek, hiszen a hibát az eljárás alá vont ügyvéd a földhivatal határozata alapján rövid időn belül pótolta, az visszafordíthatatlan következményekkel nem járt.

Megállapította ugyanakkor a Fegyelmi Tanács a fegyelmi vétség megvalósulását a haszonélvezeti jog törlésével kapcsolatban. Ebben az esetben ugyanis nem csak a külön íven szövegezett bejegyzési engedély nem tartalmazott engedélyt a haszonélvezeti jog törlésével kapcsolatban, de a 2023. október 31. napján kelt ingatlan-nyilvántartási kérelemben is csak a vevő tulajdonjogának bejegyzését kérte az eljárás alá vont ügyvéd, a haszonélvező haszonélvezeti jogának törlését nem.

További hiba volt az eljárás alá vont ügyvéd részéről az is, hogy a 2023. november 9. napján kelt és 2023. november 16. napján kézbesített földhivatali határozattal kapcsolatban – *mely kizárólag a vevő tulajdonjogának bejegyzéséről rendelkezett* – nem észlelte, hogy nincs a határozatban olyan földhivatali rendelkezés, mely a haszonélvezeti jogot érintené.

A Fegyelmi Tanács tehát megállapította, hogy a haszonélvezeti jog törlésével kapcsolatban legalább 3 olyan mulasztás terheli az eljárás alá vont ügyvédet (*hiányos tartalmú bejegyzési engedély, hiányos tartalmú ingatlan-nyilvántartási kérelem, földhivatali határozat ellenőrzésének elmulasztása*), mely mulasztások együttesen már elérik a fegyelmi vétség szintjét, így a Fegyelmi Tanács megállapította, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a fenti mulasztásaival fegyelmi vétséget követett el. A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint egy rendbeli fegyelmi vétség valósult meg, mert bár több hibát is vétett az okiratszerkesztés során az eljárás alá vont ügyvéd, ezen hibák, mulasztások *összessége* valósított meg fegyelmi vétséget, ezáltal sérült a fentebb már hivatkozott, Üttv. 42. § (4) bekezdésében foglalt szabály.

A Fegyelmi Tanács nem fogadta el az eljárás alá vont ügyvéd azon védekezését, hogy az első, 2024. február 20. napján kelt adóhatósági határozatban foglaltak alapján a Bejelentőnek kellett volna jelzéssel élnie az eljárás alá vont ügyvéd irányában. Egy ilyen helyzetben az ügyféltől nem várható el, hogy az igen hosszú és bonyolult adóhatósági iratot részleteibe menően tanulmányozza, főleg nem olyan esetben, amikor a határozat rendelkező része számára kedvező döntést tartalmaz, hiszen vagyonszerzési illetéket ezen első adóhatósági határozat alapján nem kellett fizetnie. Az adóhatósági határozat rendelkező része kifejezetten úgy fogalmaz, hogy F.G-né adózónak „*illetékfizetési kötelezettsége nem keletkezett*”, „*további teendője tehát nincs.*”

Azt azonban megállapította a Fegyelmi Tanács, hogy az első adóhatósági határozat előzményét képező, 2023. november 9. napján kelt és F.G-né vevő (bejelentő) tulajdonjogát bejegyző földhivatali határozatot az eljárás alá vont ügyvéd megkapta, ekkor neki kellett volna jelzéssel élnie az ügyfelek felé, hogy a haszonélvezeti jog törlés elmaradt, így az ügyben további lépéseket kell tenni. Mivel az eljárás alá vont ügyvéd ezen földhivatali határozat alaposabb elemzését elmulasztotta, így ekkor kétségtelenül megvalósult a gondatlan fegyelmi vétség elkövetése.

A jelen fegyelmi ügy kereteit meghaladja annak vizsgálata, hogy az ajándékozási illetéket kiszabó második, 2024. november 19. napján kelt adóhatósági határozat elleni esetleges fellebbezés milyen eredménnyel járt volna, az azonban kétségtelen tény, hogy az eljárás alá vont ügyvéd ezen második adóhatósági határozattal kapcsolatban felajánlotta közreműködését a Bejelentőnek, aki azonban a felajánlott közreműködést nem vette igénybe, az adóhatósági határozat ellen fellebbezést nem terjesztett elő, a kiszabott ajándékozási illetéket megfizette.

A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint a fentiekben leírt fegyelmi vétség *gondatlanul* elkövetettnek minősül, tekintettel arra, hogy a fegyelmi vétséget eredményező mulasztásoknak alapvetően a figyelmetlenség volt az oka. Az eljárás alá vont ügyvéd által szerkesztett adásvételi szerződés ugyanis egyértelműen tartalmazta, hogy a haszonélvező lemond a haszonélvezeti jogáról, azonban ezen lemondásnak a külön okiratba foglalt bejegyzési engedélyben és az ingatlan-nyilvántartási kérelemben már nem volt nyoma. Az eljárás alá vont ügyvéd tehát tudta azt, hogy a haszonélvezeti jog földhivatali törlése is szükséges, ezt a törlést azonban figyelmetlenségből nem kezdeményezte, így e körben az általa szerkesztett okirat joghatás kiváltására nem volt alkalmas.

Súlyosító körülményként értékelte a Fegyelmi Tanács, hogy ingatlan adásvételi ügylettel kapcsolatos okiratszerkesztéssel összefüggésben valósult meg a fegyelmi vétség, hiszen az ingatlan ügyletekkel kapcsolatos okiratszerkesztés, okirati ellenjegyzés olyan ügyvédi privilégium, melynek megóvása, megőrzése minden ügyvéd kötelessége.

Enyhítő körülményként értékelte a Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősséget elismerő nyilatkozatát, azt, hogy a hibáját igyekezett minden rendelkezésére álló eszközzel helyrehozni, valamint enyhítő körülményként értékelte azt is, hogy az eljárás alá vont ügyvéd édesapja a tárgyi időszakban került kórházba és hunyt el, ami igen súlyos lelki megrázkódtatást jelentett számára.

Mindezek alapján a Fegyelmi Tanács álláspontja szerint – egyezően a fegyelmi biztos indítványával – a pénzbírság fegyelmi büntetés áll arányban az elkövetett fegyelmi vétséggel.

A Fegyelmi Tanács az Üttv. 109. § (1) bekezdésében foglaltak alapján, figyelemmel a fegyelmi vétség tárgyi súlyára, a fegyelmi vétséggel érintett ügy érdemére való kihatására tekintettel, az elkövetésre irányuló szándék fokának megfelelően, a feltárt összes körülmény figyelembevételével, mérlegelési jogkörében 250.000 Ft összegű pénzbírság fegyelmi büntetést szabott ki, azzal azonban, hogy az enyhítő körülmények miatt lehetőséget látott a végrehajtás felfüggesztésére, melynek időtartamát a törvényi minimumban, 1 évben határozta meg.

Miután az eljárás alá vont ügyvéd felelőssége megállapításra került, így a Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvédet az Üttv. 142. § (2) bekezdése és a FESZ. 40.2. a) pontja alapján kötelezte a fegyelmi eljárás átalányköltségének megfizetésére.

A Fegyelmi Tanács határozata 2025. november 13. napján jogerős és a felfüggesztett büntetés kivételével végrehajtható.

(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2025. F. 185.)