

Tárgy:

Az okiratszerkesztés során az ügyvéd úgy jár el, hogy az ügyfél kinyilvánított akarata – az alaptörvény, a jogszabályok, az Európai Unió kötelező erővel bíró aktusainak keretei között – az ügyfél érdekeinek megfelelő, továbbá joghatás kiváltásár alkalmas legyen. (Üttv. 42. § (4) bek.)

Az okiratszerkesztő ügyvédnek ugyanis az ügyvéd és az ügyfél közötti bizalmi viszonyból fakadóan kötelessége felhívni az ügyfele figyelmét arra, ha az ügyfél általa megbízással összefüggésben az okiratszerkesztő részére adott utasítás, kérés a rendelkezésre álló információk szerint az ügyfél érdekeivel ellentétes. (Üttv. 1. § (1) és (3) bek.)

**MAGYAR ÜGYVÉDI KAMARA
ORSZÁGOS FEGYELMI BIZOTTSÁG
MÁSODFOKÚ FEGYELMI TANÁCSA**

Anonim ügyszám: 6/2026.

A Magyar Ügyvédi Kamara Országos Fegyelmi Bizottságának Másodfokú Fegyelmi Tanácsa dr. ...(KASZ, ..., Irodacíme: ...) ügyvéd fegyelmi ügyében a... Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsának 2026. február 3. napján....számon hozott határozata ellen a vezető fegyelmi biztos fellebbezése folytán 2026. június 17. napján tartott tárgyalásán a következő

határozatot

hozta.

A Magyar Ügyvédi Kamara Országos Fegyelmi Bizottságának Másodfokú Fegyelmi Tanácsa a ... Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsának.... szám alatt meghozott 19. sorszámú határozatát megváltoztatja akként, hogy az eljárás alá vont ügyvéddel szemben kiszabott pénzbírság összegét 600.000,- Ft, azaz hatszázezer forint összegben állapítja meg, egyébekben az elsőfokú határozatot – az indokolás kiegészítése mellett – helybenhagyja.

Kötelezi az eljárás alá vont ügyvédet, hogy a másodfokú határozat kézhezvitelétől számított 15 napon belül fizessen meg a... Ügyvédi Kamara pénztárába 50.000,- Ft, azaz Ötvenezer forint másodfokú átalányköltséget. A másodfokú fegyelmi eljárás teljes átalányköltségét – 50.000,- Ft, azaz Ötvenezer forint – a... Ügyvédi Kamara a jogerős és végrehajtható fegyelmi határozatban a költségek megfizetésére előírt határidő leltét követőtizenöt napon belül utalja át a Magyar Ügyvédi Kamara részére.

A másodfokú határozatot az eljárás alá vont ügyvéd és az országos fegyelmi főbiztos közigazgatási perben támadhatja meg. A keresetlevelet a másodfokú határozat kézbesítésétől számított 30 napon belül a közigazgatási perekre irányadó szabályok szerint kell az országos fegyelmi bizottság ellen – az elektronikus kapcsolattartás szabályai szerint - előterjeszteni. A perre a Fővárosi Törvényszék kizárólagosan illetékes.

Jelen határozat, annak kihirdetése napján jogerős.

I n d o k o l á s :

I. Az eljárás alá vont ügyvéd személyi körülményei és fegyelmi előélete

Dr. ... (a továbbiakban eljárás alá vont ügyvéd) egyéni ügyvédként a ... Ügyvédi Kamara tagja. Korábban vele szemben fegyelmi eljárás nem volt folyamatban.

II. A fegyelmi eljárás szabályainak vizsgálata

2025. március 26. napján [BEJELENTŐ] bejelentést tett a...Ügyvédi Kamaránál dr. ...ügyvéddel szemben. Bejelentésében előadta, hogy testvére, [TANÚ1] tulajdonát képező...,...sz. alatti 40 m² nagyságú lakóingatlant az eljárás alá vont ügyvéd közreműködésével a valós forgalmi értéknél töredékáron – 2.500.000 Ft vételáron – értékesítették [TANÚ2] részére, miközben az ingatlan forgalmi értéke 23.900.000 Ft volt. A bejelentő szerint az eladó testvére alkoholbeteg, mentálisan leépült, könnyen befolyásolható személy, aki nem volt teljesen tisztában a jogügylet következményeivel. Bejelentéséhez csatolta az adásvételi szerződést, az ügyvédi megbízást, a tényvázlatot, a földhivatali határozatot, a "www.ingatlan.com" hirdetést, valamint a büntető feljelentésről szóló jegyzőkönyvet.

2025. április 1. napján a... Ügyvédi Kamara vezető fegyelmi biztosa elrendelte az előzetesvizsgálatot, melyről a bejelentőt tájékoztatta, és felhívta az eljárás alá vont ügyvédet nyilatkozattételre, valamint iratcsatolásra.

2025. április 9. napján eljárás alá vont ügyvéd igazoló nyilatkozatot tett, amelyben vitatta fegyelmi felelősségét és kérte az előzetes vizsgálat megszüntetését. Részletesen ismertette az adásvételi szerződés megkötése során tett intézkedéseit: a feleket tájékoztatta a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jogi természetéről, az adó- és illetékfizetési kötelezettségekről, a földhivatali eljárásról és az ügyvédi munkadíjról, majd a felek ismételt szerződési szándékának megerősítését követően megszerkesztette és aláírta az okiratokat.

2025. július 1. napján a vezető fegyelmi biztos fegyelmi eljárás kezdeményezéséről döntött, amelyről értesítette a bejelentőt és az eljárás alá vont személyt.

2025. szeptember 9. napján a... Regionális Fegyelmi Bizottság elnöke kijelölte a fegyelmi eljárás lefolytatására jogosult fegyelmi tanácsot, amelynek elnöke az ügy iratait 2025. szeptember 22. napján vette át.

2025. október 6. napján eljárás alá vont ügyvéd a tárgyalást megelőzően nyilatkozatot csatolt, amelyben az előzetes vizsgálat során benyújtott nyilatkozatában foglaltakat fenntartotta.

2025. október 14. napján a fegyelmi tanács az első fegyelmi tárgyalást megtartotta, amelyen megjelent a vezető fegyelmi biztos és az eljárás alá vont ügyvéd. A bejelentő előzetesen, 2025. október 13-i beadványában jelezte, hogy egyéb

elfoglaltsága miatt nem tud részt venni. Az eljárás alá vont ügyvéd a tárgyaláson nyilatkozatot tett személyi körülményeiről és az üggyel kapcsolatos álláspontjáról.

2025. december 11. napján a fegyelmi tanács folytatólagos fegyelmi tárgyalást tartott, amelyre megidézte a vezető fegyelmi biztost, az eljárás alá vont személyt, [BEJELENTŐ] bejelentőt, [TANÚ1] tanút és [TANÚ2] tanút. A tárgyaláson meghallgatták [BEJELENTŐ] bejelentőt és a két tanút, akiknek vallomásait a fegyelmi tanács egyidejűleg fogantatosított meghallgatás keretében értékelte.

2026. január 22. napján eljárás alá vont ügyvéd beadványt terjesztett elő, amelyben kifejtette, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor az eladó nem állt gondnokság alatt, jognyilatkozat-tételi képességét bírósági határozat nem korlátozta, és az eljárás alá vont ügyvéd tudomására sem jutott olyan objektív körülmény, amely az ügyvédi közreműködés megtagadását megalapozta volna.

2026. február 3. napján a fegyelmi tanács a harmadik (folytatólagos) fegyelmi tárgyalást megtartotta, amelyen eljárás alá vont ügyvéd fenntartotta korábbi nyilatkozatait, a vezető fegyelmi biztos pedig a végindítványát a korábbi indítványával egyezően terjesztette elő. A fegyelmi tanács ugyanezen a napon meghozta elsőfokú határozatát.

Az elsőfokú fegyelmi tanács a....számú határozatával megállapította, hogy eljárás alá vont ügyvéd szándékos fegyelmi vétséget követett el, ezért az Üttv. 108. § b) pontja alapján 250.000 Ft, azaz kétszázötvenezer forint pénzbírság fegyelmi büntetéssel sújtotta, továbbá kötelezte 80.000 Ft elsőfokú eljárási átalányköltség megfizetésére. Az elsőfokú határozat szerint eljárás alá vont ügyvéd az alábbi magatartásával valósította meg a fegyelmi vétséget:

- Az eljárás alá vont ügyvédet terhelte a kötelezettség, hogy – az ügyvéd és az ügyfél közötti bizalmi viszonyból fakadóan – felhívja az ügyfele figyelmét arra, ha az ügyfél által adott megbízással összefüggésben az okiratszerkesztő részére adott utasítás, kérés a rendelkezésre álló információk szerint az ügyfél érdekeivel ellentétes. A bejelentésben foglalt okirat megszerkesztése és ellenjegyzése, annak a földhivatalba való benyújtása nem állhatott [TANÚ1] eladó érdekében, hiszen 2.500.000 Ft-ért értékesítette a tulajdonát képező ingatlant, amelyet pár héttel később a vevő tovább értékesített egy ingatlanforgalmazó gazdasági társaságnak többszörös áron, amely azt közel tízszeres értéken hirdette meg.
- A fegyelmi tanács megállapítása szerint a piaci viszonyok ismeretében ilyen kiugróan alacsony vételár vonatkozásában az eljárás alá vont ügyvédet terhelte volna az, hogy az eladót később igazolhatóan, írásban tájékoztassa a feltűnő értékaránytalanság jogintézményéről és az igénybe vehető jogorvoslatokról. Ennek elmulasztása önmagában megalapozza az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősségét.
- [TANÚ1] eladó állapota – enyhe demencia és alkoholfüggőség – a szerződéskötéskor is minden bizonnyal befolyásolta felfogó-, problémamegoldó és döntési képességét. Az elvárható körütekintés esetén az eljárás alá vont ügyvéd számára legalább gyanúsnak kellett volna lennie, hogy az eladó nincs teljeskörűen tisztában a jogügylet következményeivel.

2026. február 17. napján a vezető fegyelmi biztos kézhez vette az elsőfokú határozatot.

2026. február 25. napján a... Ügyvédi Kamaravezető fegyelmi biztosa – a kamara elnökének utasítására – fellebbezést terjesztett elő az elsőfokú határozattal szemben. Indítványozta, hogy a másodfokú fegyelmi tanács a kiszabott pénzbírság összegét magasabb összegben állapítsa meg. Indokolása szerint a 250.000 Ft összegű bírság eltúlzottan enyhe, az elsőfokú tanács nem értékelte kellően, hogy az ingatlan vételára feltűnően eltért a helyben szokásos piaci értéktől, és az eladó a tárgyaláson összefüggéstelen, önmagával ellentétes nyilatkozatokat tett.

2026. március 21. napján a Magyar Ügyvédi Kamara országos vezető fegyelmi főbiztosa észrevételeket terjesztett elő a Másodfokú Fegyelmi Tanács részére. Megerősítette a fellebbezést, maga is kérte a büntetés súlyosítását, valamint eljárás alá vont ügyvéd kötelezését a másodfokú eljárási költség viselésére.

2026. június 5. napján eljárás alá vont ügyvéd észrevételeket terjesztett elő a vezető fegyelmi biztos fellebbezésével kapcsolatban. Kérte a fellebbezés elutasítását és az elsőfokú határozat helybenhagyását. Kiemelte egyebek mellett, hogy a fellebbezés téves ténybeli alapból indul ki: a vezető fegyelmi biztos fellebbezése három rendbeli szándékos fegyelmi vétséget említ, holott az elsőfokú határozat rendelkező része rendbeliséget nem rögzít.

2026. június 17. napján a másodfokú fegyelmi tanács tárgyalást tartott, melyen eljárás alá vont ügyvéd szabályszerű idézésre megjelent, és előadta, hogy polgári perről és büntetőeljárás érdemi fejleményéről nem tud, tanúként vagy gyanúsítottként nem hallgatták meg, és nem tud arról sem, hogy az adásvételi szerződést megtámadták volna. Előadta továbbá, hogy ingatlan-adásvételekkel foglalkozik, a...ingatlanárakkal nagyjából tisztában van, azonban az alacsony vételárból arra következtetett, hogy azt a haszonélvezeti jog indokolja. Elismerte, hogy az ügyben részletesebb tájékoztatást kellett volna adnia, és előadta, hogy azóta ezt a körülményt a tényvázlatban részletesen rögzíti.

A tárgyaláson az országos fegyelmi főbiztos a tárgyaláson részt vett. A tárgyaláson az ügy előadója ismertette az ügy iratait. A tárgyaláson a Másodfokú Fegyelmi Tanács határozatot hozott.

III. A tényállás

A tényállást az eljárásban lefolytatott bizonyítási eljárás alapján az alábbiakban lehet megállapítani:

[TANÚ1] és [TANÚ2] a...állomáson ismerkedtek meg: [TANÚ1] segített [TANÚ2] nak szórólapokat osztani. [TANÚ1] eladó és [TANÚ2] vevő között adásvételi szerződés jött létre...2025. február 7. napján a... belterület....hrsz-ú lakás megnevezésű, 40 m² alapterületű ingatlanra vonatkozóan. Az adásvételi szerződést eljárás alá vont ügyvéd szerkesztette és ellenjegyezte.

Az ingatlant [BEJELENTŐ] javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog terhelte, valamint [TANÚ2] a hivatkozott adásvételi szerződésben tulajdonjogának átruházásával egyidejűleg holtig tartó haszonélvezeti jogot alapított. A szerződőfelek az ingatlan vételárát 2.500.000 Ft-ban állapították meg.

Eljáró ügyvéd a személyi okmányok leellenőrzése során észlelte, hogy az eladó személyi igazolványának érvényessége lejárt, így igazolnia kell részére, hogy a lejárt személyi igazolványban szereplő adatok hitelesek és alkalmasak az azonosításra, valamint felhívta felek figyelmét arra, hogy a szerződést csak abban az esetben adhatja be a földhivatalba, amennyiben az eladó igazolja azt, hogy a személyi igazolványában szereplő személyes adatok hitelesek. Eladó és vevő ezt követően az okmányirodában új személyi igazolványt igényeltek Eladó részére, aki az igénylőlapot visszavitte eljáró ügyvéd részére.

[TANÚ2] vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. [TANÚ2] az ingatlan tulajdonjogát közvetlenül a hivatkozott adásvételi szerződést követően értékesítette a [CÉG] részére. A "www.ingatlan.com" hirdetési portálon az ingatlant 23.900.000 Ft vételáron hirdették meg, azzal, hogy a tulajdonjog akként vásárolható meg, hogy azingatlant egy 68 éves holtig tartó haszonélvezeti jogosult joga terheli.

Eljárás alá vont ügyvéd az eladót nem tájékoztatta igazolható, írásban rögzített módon a feltűnő értékaránytalanság jogintézményéről, az alacsony vételárból eredő kockázatokról. E mulasztását a másodfokú tárgyaláson maga is akként értékelte, hogy részletesebb tájékoztatásra lett volna szükség, és előadta, hogy azóta ezt a tájékoztatást azóta a tényvázlatban részletesen rögzíti. Az eljárás alá vont ügyvéd elismerte, hogy a kockázatra való figyelmeztetés elmulasztása hiba volt.

IV. A Másodfokú Fegyelmi Tanács jog álláspontjának leírása

A Másodfokú Fegyelmi Tanács az elsőfokú határozatot az FE 35.2. pontja és az Üttv. 138. § (1) bekezdése alapján, a fellebbezési kérelem keretei között bírálta felül. Mivel a vezető fegyelmi biztos fellebbezése kifejezetten a kiszabott fegyelmi büntetés súlyosítására irányult, a Másodfokú Fegyelmi Tanács a pénzbírság mértékét vizsgálta felül. A kiszabott fegyelmi büntetés súlyosítására az FE 35.2. pontja alapján azért volt lehetőség, mert arra jogosulttól származó, kifejezetten erre irányuló fellebbezés állt rendelkezésre.

Az Üttv. 1. § (1) bekezdése szerint az ügyvédi hivatás az ügyfél jogai és jogos érdekei érvényesítésének, kötelezettségei teljesítésének elősegítésére irányuló tevékenység. Az Üttv. 1. § (3) bekezdése alapján az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolnia. A 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 aktusainak keretei között – az ügyfél érdekeinek megfelelő, továbbá joghatás kiváltásár alkalmas legyen.

A Másodfokú Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az elsőfokú fegyelmi tanács helytállóan állapította meg eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősségét. Az eljárás

alá vont ügyvéd azzal, hogy a kirívó értékaránytalanságra utaló körülmények ellenére nem dokumentálta megfelelően az eladó részletes, kifejezett és az adott kockázatokra is kiterjedő tájékoztatását, nem az Üttv. 1. § (1) és (3) bekezdésében megkövetelt gondossággal járt el, és ezzel az Üttv. 107. § a) pontja szerinti fegyelmi vétséget valósított meg. Az okiratszerkesztő ügyvédnek ugyanis az ügyvéd és az ügyfél közötti bizalmi viszonyból fakadóan kötelessége felhívni az ügyfele figyelmét arra, ha az ügyfél általa megbízással összefüggésben az okiratszerkesztő részére adott utasítás, kérés a rendelkezésre álló információk szerint az ügyfél érdekeivel ellentétes.

Adásvételi szerződés készítése során – ellenkező kikötés hiányában – az eljáró ügyvéd mind az eladó, mind a vevő kéviseltét köteles ellátni, érdekeit köteles szemmeltartani. Mindebből az következik, hogy jelen ügylet során eljárás alá vont ügyvéd, eladó érdekeit nem megfelelően képviselte, annak jelentős anyagi hátrányt okozott.

Az eljárás alá vont ügyvéd azon előadása, hogy az ingatlan alacsony vételárát a haszonélvezeti jog fennállásával magyarázta, a felelősség alóli mentesülésre nem alkalmas. A haszonélvezeti jog az ingatlan forgalmi értékét kétségtelenül befolyásolhatja, azonban a jelen ügyben a vételár, a rövid időn belüli továbbértékesítési ár és a hirdetési ár közötti eltérés olyan mértékű volt, amely az okiratszerkesztő ügyvéd részéről külön, igazolható figyelemfelhívást és tájékoztatást tett szükségessé. Az ügyvédi felelősség tárgya ebben a körben nem a vételár meghatározása, hanem annak biztosítása volt, hogy az ügyfél a nyilvánvalóan kockázatos, érdekeivel ellentétesnek mutató rendelkezéseket azok következményeinek ismeretében tegye meg.

A Másodfokú Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvéd rendbeliségre vonatkozó észrevételét is értékelte. Az elsőfokú határozat rendelkező része a fegyelmi felelősség megállapítását és a szándékos fegyelmi vétség elkövetését rögzítette, rendbeliséget nem tartalmazott, mely megfelel a FE vonatkozó rendelkezéseinek. A Másodfokú Fegyelmi Tanács – a fellebbezésre tekintettel – a rendelkező részben a pénzbírság összegének megváltoztatásáról rendelkezett, az elsőfokú határozatot egyebekben - az indokolás kiegészítése mellett - helybenhagyta.

Az Üttv. 109. § (1) bekezdése szerint a fegyelmi tanács a fegyelmi büntetést a fegyelmi vétség súlyára, valamint a fegyelmi vétséggel érintett ügy érdemére való kihatására tekintettel, az elkövetésre irányuló szándék vagy gondatlanság fokának megfelelően, az összes súlyosító és enyhítő körülmény figyelembevételével szabja ki.

A Másodfokú Fegyelmi Tanács enyhítő körülményként értékelte, hogy eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi előélete makulátlan, valamint azt, hogy elismerte, hogy az ügyben részletesebb tájékoztatást kellett volna adnia, és előadta, hogy gyakorlatát ennek megfelelően módosította.

Súlyosító körülményként értékelte ugyanakkor a Másodfokú Fegyelmi Tanács az ügy jelentős tárgyi súlyát, az ingatlan értékéhez képest kirívóan alacsony vételárát, az eladó kiszolgáltatott helyzetét, a vevő rövid időn belüli, továbbértékesítését, valamint azt, hogy az eladó az ingatlan tulajdonjogát elvesztette, és reparációra az eljárás

adatai szerint nem került sor. A jogsérelem súlyát növeli, hogy a jogügylet tárgya lakóingatlan volt, és az ügyvédi közreműködés éppen olyan jogügyletben valósult meg, amelynél az ügyfél érdekeinek védelme és a kockázatok egyértelmű dokumentálása kiemelt jelentőségű.

A Másodfokú Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az elsőfokú fegyelmi tanács által kiszabott 250.000,- Ft pénzbírság a feltárt súlyosító körülményekhez, a jogsérelem súlyához, valamint a fegyelmi büntetés speciális és generális prevenciók céljához képest eltúlzottan enyhe. A 600.000,- Ft összegű pénzbírság ezzel szemben arányban áll a fegyelmi vétség tárgyi súlyával, az ügy érdemére gyakorolt kihatásával.

Mindezek alapján a Másodfokú Fegyelmi Tanács az Üttv. 138. § (1) bekezdés b) pontja és az FE 35.2. pontja alapján az elsőfokú határozatot megváltoztatta akként, hogy az eljárás alá vont ügyvéddel szemben kiszabott pénzbírság összegét 600.000,- Ft-ban állapította meg, egyebekben pedig az elsőfokú határozatot - az indokolás kiegészítése mellett - helybenhagyta.

V. A költségekre és a jogerőre vonatkozó rendelkezés indokolása

A másodfokú eljárási költség viseléséről a Másodfokú Fegyelmi Tanács az Üttv. 142. § (2) bekezdése, valamint az FE 40.2. c) pontja alapján rendelkezett. Az FE 40.2. c) pontja szerint a másodfokú eljárás kamarai átalányköltsége 50.000,- Ft. Az FE 35.7. pontja alapján a másodfokú határozattal megállapított eljárási költséget a jogerős határozat előírása szerint, a kézbesítéstől számított tizenöt napon belül kell teljesíteni. Az FE 40.11. pontja alapján a másodfokú fegyelmi eljárás átalányköltségét a területi ügyvédi kamara a jogerős és végrehajtható fegyelmi határozatban a költségek megfizetésére előírt határidő leteltét követő tizenöt napon belül utalja át a Magyar Ügyvédi Kamara részére.

A másodfokú határozat ellen a közigazgatási perekre vonatkozó szabályoknak megfelelő perindítás lehetőségét az Üttv. 139. § (1) bekezdése biztosítja (...)

Budapest, 2026. június 17.

Magyar Ügyvédi Kamara
Országos Fegyelmi Bizottság
Másodfokú Fegyelmi Tanácsa