

SZEGEDI REGIONÁLIS FEGYELMI BIZOTTSÁG
FEGYELMI TANÁCS

Ügyszám: RFSZ-6/2025/19.

Tárgy: Adásvételi szerződéssel kapcsolatos

A Szegedi Regionális Fegyelmi Bizottság II. sz. Fegyelmi Tanácsa **dr. ...** szegedi ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban **2025. szeptember 5. napján** megtartott nem nyilvános tárgyaláson zárt ülésben meghozta és kihirdette az alábbi

HATÁROZATOT.

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy

dr.

eljárás alá vont ügyvéd **1 rendbeli gondatlan fegyelmi vétséget** követett el, ezért az Üttv. 108.§ a) pontja szerinti

írásbeli megrovás

fegyelmi büntetéssel sújtja.

Kötelezi fegyelmi tanács az eljárás alá vont volt ügyvédet, hogy fizessen meg 80.000 Ft, azaz Nyolcvan ezer forint átalányköltséget a határozat jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül banki utalással teljesítse a Szegedi Ügyvédi Kamara 11100403-19082040-36000001 számú bankszámlájára.

A határozat ellen az eljárás alá vont személy és a fegyelmi biztos a másodfokú fegyelmi tanácshoz fellebbezhet. A fellebbezést az elsőfokú határozat kézbesítésétől számított 15 napon belül az elsőfokú fegyelmi tanácsnál kell benyújtani, és elő kell terjeszteni a fellebbezés indokait is.

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

A fellebbezés a határozat végrehajtására halasztó hatályú.

A FESZ 42.7. pontja alapján 2020. január 1-től az Üttv. 144. § (4) bekezdése és a FESZ 6.1. pontja értelmében az aktív kamarai tagok és nyilvántartottak számára valamennyi fegyelmi ügyben kötelező az elektronikus kapcsolattartás. Ennek megfelelően az aktív kamarai tagok és nyilvántartottak kizárólag elektronikus úton nyújthatják be kérelmüket. A postai úton vagy elektronikus levélben megküldött irat nem minősül joghatályos előterjesztésnek, amennyiben a fél elektronikus kapcsolattartásra köteles.

A fellebbezést a <https://epapir.gov.hu/> szolgáltatáson keresztül kell előterjeszteni úgy, hogy a „CÍMZETT” mezőben azt a regionális fegyelmi bizottsághoz tartozó területi ügyvédi kamaráját kell kiválasztani, ahol a fegyelmi eljárást lefolytatták, az „Egyéb fegyelmi tárgyú ügyek” ügytípus kiválasztásával. A benyújtáshoz részletes segítséget talál a <https://www.muk.hu/fegyelmi-ugyseged> oldalon.

I n d o k o l á s

I.

Eljárás alá vont személyi körülményeire vonatkozó adatok:

.....

II.

A fegyelmi eljárás fontosabb eseményei, időpontok

... bejelentő beadványa 2025. január 17. napján érkezett a Szegedi Ügyvédi Kamarába.

A Vezető fegyelmi biztos Bp. 12/2025/2. számú 2025. január 20. napján kelt határozatával az Üttv. 119.§ (1) bekezdés b) pontja alapján előzetes vizsgálatot rendelt el.

Eljárás alá vont ügyvéd a Vezető fegyelmi biztos felhívására 2025. január 27. napján kelt, a kamarához 2025. január 28. napján érkezett észrevételt és mellékleteket csatolt. Kérte a bejelentés, annak teljes körű alaptalansága és valótlan tartalma miatti elutasítását és az előzetes fegyelmi vizsgálat megszüntetését az Üttv. 123 § (2) bekezdése alapján, tekintettel arra, hogy álláspontja szerint a fegyelmi vétség elkövetésének gyanúja sem állapítható meg.

A Vezető fegyelmi biztos Bp. 12/2025/5. szám alatt, 2025. április 8. napján kelt határozatával az előzetes vizsgálatot megszüntette.

A bejelentő az előzetes vizsgálatot megszüntető határozat ellen 2025 április 25. napján kelt és a kamarához 2025. április 30. napján érkezett kifogást terjesztett elő.

A Magyar Ügyvédi Kamara Országos Fegyelmi Főbiztosa 2025. május 15. napján kelt V/202/2025. számú iratával a Szegedi Ügyvédi Kamara vezető fegyelmi biztosát fegyelmi eljárás kezdeményezésére utasította.

A Vezető fegyelmi biztos 2025. április 8. napján kelt határozatával az előzetes vizsgálatot megszüntető határozatát visszavonta és RFSZ-6/2025/11. számú határozatával fegyelmi eljárást kezdeményezett.

A Szegedi Regionális Fegyelmi Bizottsága Elnöke 2025. június 9. napján kelt, a fegyelmi tanács elnöke által 2025. június 11. napján átvett átiratában rendelkezett az eljáró fegyelmi tanács kijelöléséről.

A Fegyelmi Tanács 2025. június 19. napján kelt idézővel 2025. szeptember 5. napján tartandó tárgyalásra idézte az eljárás alá vontat azzal a felhívással, hogy az időzéken felsorolt iratokat 8 napon belül csatolja.

Az eljárás alá vont a felhívásra 2025. június 27. napján észrevételét és iratokat csatolt, valamint 15 napot kért a rendelkezésére nem álló iratok beszerzésére és csatolására.

Eljárás alá vont 2025. július 17. napján a még hiányzó iratokat csatolta.

A Fegyelmi Tanács 2025. szeptember 5. napján tartott tárgyalást és hozott határozatot az ügyben.

III.

Tényállás:

A Fegyelmi Tanács a lefolytatott bizonyítás, valamint a rendelkezésre álló iratok alapján az alábbi tényállást állapította meg:

A bejelentő és házastársa, valamint az eladók 2024. május 18. napján kelt tényvázlat szerint megbízást adtak az eljárás alá vont ügyvédnek adásvételi szerződésük elkészítésére a sz. alatti házasingatlan vonatkozásában, melynek vételára 51.000.000,-Ft. A megbízás az adásvételi szerződés elkészítésén túl, annak ellenjegyzésre és a földhivatal előtti teljes jogkörrel való képviselőtükre szólt.

A tényvázlat 4./ pontja szerint a bejelentő és házastársa 1/2 -1/2 tulajdoni arányban kérik a tulajdonjog bejegyzését.

A tényvázlat ugyanezen pontja tartalmazza eljárás alá vont ügyvéd tájékoztatását az illetékfizetés és illetékfedezmény igénybevitelével kapcsolatban a következők szerint: „Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke után 4%-os mértékű vagyonszerzési illetéket kötelesek fizetni.” „Amennyiben jelen szerződést megelőző 3 vagy ezt követő 1 éven belül a vevő másik lakástulajdonát eladja úgy az eladott és a megvásárolt lakásingatlan forgalmi értékének különbözete után kell csak a visszerhes vagyónátruházási illetéket megfizetni.” Ugyancsak ezen pont tartalmazza, hogy „szerződő felek kijelentik, hogy az elkészült szerződésben ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a szerződésben foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, és a valóságnak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek.”

A tényvázlat 11./pontja tartalmazza az ügyvédi munkadíjról szóló tájékoztatást, mely szerint a vételár 0,5%-a, de minimum 50.000,-Ft az ügyvédi munkadíj. Az ennek megfelelő 255.000,-Ft összeget bejelentő felelése 2024. május 22. napján átutalta eljárás alá vont számlájára.

2024. május 22. napján került sor az adásvételi szerződés aláírására és ellenjegyzésére. A szerződés II./ pontja szerint a vétel tárgya a sz. alatti házasingatlan, a vételár pedig 51.000.000,-Ft, melyből 1.000.000.- Ft a garázs ellenértéke.

A szerződés III./ pontja – a tényvázlattal egyezően – tartalmazza, hogy a bejelentő és házastársa 1/2 -1/2 tulajdoni arányban vásárolja meg az ingatlant.

Az adásvételi szerződés XI./ pontja: „Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen ügyre irányadó hatályos adó- és illetékfizetési jogszabályok, rájuk vonatkozó rendelkezéseit megismerték, a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől az erre irányuló részletes tájékoztatást megkapták. Vevők kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírását megelőző 1 éven belül (2024. május 18. napján – eladták a ... sz. alatti kert és lakóház megjelölésű, ..., lakóingatlanukat 51.000.000,-Ft vételárért, amelyből a lakóház értéke 50.000.000,-Ft. A vevők erre tekintettel kérik a NAV Illeték Osztályát, hogy a vagyonszerzési illetéket csak a két ingatlan forgalmi értékének különbözetére szabjon ki, Ebbéli kérelmüket megismétlik a NAV B400 adónyomtatványon is.” A szerződés XVI./ pontja szerint pedig: „A felek jelen szerződést, elolvasás, közös értelmezés mint akaratukkal és a valósággal mindenben megegyezőt aláírták, azzal, hogy egyebet írásba foglalni nem kívántak.”

2024. május 24. napján eljárás alá vont az ingatlan-nyilvántartási kérelmet beadta a CSCSMKH Földhivatali Osztályához, melyhez csatolta a NAV B 400 nyomtatványt, „benne illeték különbözet kérelem” megjegyzéssel. Az eljárás alá vont előadása szerint a bejelentő és felesége által eladott ... ingatlan adásvételi szerződését csatolta a CSCSMKH Földhivatali Osztályához a B400 lap mellékleteként. A CSCSMKH Földhivatali Osztálya által kiadott Kisérőjegyzék a NAV-hoz átküldött iratokról nyomtatványból kiderül, hogy a B400 nyomtatványon túl 1 db földhivatali határozatot, 1 db eredeti szerződést és 1 db egyéb iratot küldtek meg a NAV-hoz.

A B400 lap mellékleteként becsatolt, a bejelentő és felesége által 2024. május 18. napján kelt adásvételi szerződésből, mellyel eladták a ... sz. alatti kert és lakóház megjelölésű, ... lakóingatlanukat 51.000.000,-Ft vételárért, amelyből a lakóház értéke 50.000.000,-Ft, megállapítható, hogy ez az ingatlan 5/18 tulajdoni arányban a bejelentő és 13/18 tulajdoni arányban a bejelentő felesége tulajdonában volt.

2024. december hónapban a NAV-tól megkapta a bejelentő a 453.333,-Ft, míg felesége a 20.000,-Ft illetékfizetési kötelezettségről szóló határozatot.

A bejelentő sérelmezte, hogy a megbízott ügyvédtől azt a tájékoztatást kapták, hogy csak a két ingatlan vételára közötti részre kell majd vagyonszerzési illetéket fizetniük.

IV.

Eljárás alá vont előadása

Az eljárás alá vont szerint a Magyar Ügyvédi Kamara fegyelmi főbiztosának határozatából következően indokolt annak bizonyítása, hogy a tulajdoni hányadok kialakítása során volt-e ügyvédi kezdeményezés. Mert ha volt, akkor a főbiztos indoklása szerint kevés lehet a tájékoztatás. Ha viszont argumentum a contrario, nem volt ügyvédi kezdeményezés a tulajdoni arányok kialakításában, akkor nem is kell vizsgálni, hogy az adott tájékoztatás elég volt-e. Azzal kapcsolatban, hogy volt-e ráhatása az ügyfelekre a tulajdoni hányadok kialakítása során, hivatkozott a becsatolt vételi szándéknyilatkozatra, a tényvázlatra, és az adásvételi szerződésre, amelyekben az a kitétel szerepel, hogy a leírtak megfelelnek az ügyfelek ügyleti akaratának és a valóságnak. Tehát ezt az ügyfelek háromszor is aláírták. Majd a bejelentésben is úgy nyilatkozik az ügyfél, hogy így tartották igazságosnak a tulajdoni arányokat, mert régóta házasok.

Hivatkozott továbbá az Itv. 21.§ (2) bekezdésre, amely egyes szám harmadik személyben fogalmaz. Álláspontja szerint a jogalkotó sem boncolja azt, hogy mi van, ha többen vannak eladók, majd vásárláskor vevők, akkor mi a helyzet. Álláspontja szerint a jogalkotó is úgy gondolja, hogy az egyes szám, többes szám, illetve a törtszám kérdésköre, az általános iskolai tananyag. Az nem tartozik az ügyvédi kötelezettség körébe, hogy az ügyfelet elkezdje kioktatni, hogy a szavak mit jelentenek.

Végül előadta, hogy álláspontja szerint az ügyfeleket megfelelően tájékoztatta. Ha ez nem elég, akkor nem tudja, hogy hol van a vége a tájékoztatási kötelezettségnek.

V.

Vezető fegyelmi biztos végindítványa

A Vezető fegyelmi biztos indítványa szerint a fegyelmi tanács által bekért iratok alapján azok a kérdések, amelyeket a fegyelmi főbiztos felvetett, kérdés nélkül eldönthetőek. A tájékoztatási kötelezettség körében az elmúlt 10 évben kemény szigorodást tapasztalható a MÜK fegyelmi gyakorlatában, amit tükröz a fegyelmi

főbiztosi utasítás is jelen ügyben. Az ügyvédi munkadíj tekintetében elégségesnek tartotta az ügyvédi tájékoztatást, ugyanakkor a megváltozó tulajdoni hányadok tekintetében az illeték vonatkozásában ez nem igazolható. Ebben a körben 1 rb. gondatlan fegyelmi vétség elkövetése álláspontja szerint megállapítható, erre tekintettel helye van szankció kiszabásának, mely körben az Üttv. 107.§ a) pontja alapján indítványozta a gondatlan fegyelmi vétség elkövetésének megállapítását, és a 108.§ a) pontja alapján írásbeli megrovás alkalmazására tett indítványt, azzal, hogy az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi előélete makulátlan és maga a fegyelmi vétség pedig nem tekinthető olyan súlyúnak, hogy pénzbüntetés alkalmazására kerüljön sor. Költségviselés tekintetében indítványozta az eljárás alá vont ügyvéd 80.000,- Ft összegű átalányköltség megfizetésére kötelezését.

VI.

Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka

A Vezető Fegyelmi Biztos indítványa alapos.

Az Üttv. 107. § a) pontja kimondja, hogy „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 köteleességét szándékosan vagy gondatlanságból megszegi, (...)”

Fegyelmi Tanács megállapította, hogy az eljárás alá vont ügyvéd ismerte a bejelentő és felelége által eladott lakásingatlan adásvételi szerződését, és azt, hogy az eladott ingatlanban a felek között fennálló tulajdoni arányok eltértek a vásárolt ingatlanban a felek által szerzett tulajdoni arányoktól. Az eljárás alá vont ügyvéd az illetékkifizetés és illetékkedvezmény vonatkozásában azonban csak az illetéktörvényben foglalt általános szabályokról adott tájékoztatást az ügyfeleknek, az adott ügyben - amikor ugyanazon áron, de eltérő tulajdoni hányaddal történik az eladás és a vétel - az illetékkifizetésre vonatkozóan konkrét tájékoztatást nem adott.

Az Üttv. 42.§ (4) bekezdése kimondja, hogy „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. A (6) bekezdés szerint „Az ügyvéd köteles az ügyfelet tájékoztatni a jogügylettel kapcsolatos esetleges jogi kockázatokról.”

Az eljárás alá vont ügyvéd a fent idézett jogszabályi előírások megszegésével az Üttv. 107. § a) pontja szerinti 1 rendbeli gondatlan fegyelmi vétséget követett el.

A Fegyelmi Tanács megállapította, hogy a megbízási díjat a tényvázlat a vételárhoz viszonyítottan %-os arányban tartalmazza és az ügyfél ennek megfelelően számolt munkadíjat meg is fizette. A MÜK Etikai szabályzata 6.8. pontja kimondja, hogy „A megbízási díj lehet átalánydíj, óradíj, a megbízás tárgyának értékéhez igazodó fix vagy százalékos díj, törvényben meghatározott feltételekkel sikerdíj és ezek kombinációja is.” Erre tekintettel a Fegyelmi Tanács a megbízási díj meghatározását megfelelőnek ítélte.

Bejelentő és felesége a tényállásban és a szerződésben lenyilatkozta, hogy az azokban foglalt szerződési akaratunknak megfelelő, továbbá bejelentő is úgy nyilatkozott, hogy így tartották igazságosnak a tulajdoni arányokat, mert régóta házasságban. Ezekre tekintettel a Fegyelmi Tanács nem látta bizonyítottnak, hogy a szerzési 1/2-1/2 tulajdoni arány az eljárás alá vont ügyvéd javaslatára került a szerződésbe.

VII.

Büntetés kiszabás, súlyosító és enyhítő körülmények

A Fegyelmi Tanács a büntetés kiszabása során enyhítő körülményként értékelte, hogy a közel 30 éves ügyvédi gyakorlata során az eljárás alá vonttal szemben még nem volt fegyelmi eljárás, valamint a gondatlan elkövetést.

A büntetés kiszabása során súlyosító körülményt nem észlelt.

A Fegyelmi Tanács az enyhítő körülményeket mérlegelve, a fegyelmi vétségek súlyának figyelembevételével az Üttv. 108. § a) pontja szerinti írásbeli megrovás fegyelmi büntetés alkalmazását tartotta megfelelő súlyú és arányú büntetésnek.

Tekintettel arra, hogy a Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont felelősségét megállapította, az Üttv. 142. § (2) bekezdése és a FESZ 40.2. a) pontja alapján kötelezte a fegyelmi eljárás 80.000,-Ft-os átalányköltségének megfizetésére.

A fellebbezésre vonatkozó rendelkezés az Üttv. 135. § (1) – (4) bekezdésén alapul.

Szeged, 2025. szeptember 5.

/: Dr. Nagy Emese :/
Regionális Fegyelmi Tanács

/: Dr. Varga Andrea :/
Regionális Fegyelmi Tanács
elnöke

/: Dr. Szatmári Zsolt :/
Regionális Fegyelmi Tanács tagja

Jogerős: 2025. október 25.