

Tárgy:

- az Üttv. 42 § (4) bekezdésébe és az Üttv. 44 § (1) bekezdés a) pontjába ütközően nem gondatlanul nem a felek szerződéses érdekét tükröző okiratot szerkesztett,
- Az Üttv. 42 § (6) bekezdésébe ütköző módon panaszosokat gondatlanul nem látta el a szerződés jogkövetkezményeivel kapcsolatos tájékoztatással

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

Anonim ügyszám: 18/2025.

A Magyar Ügyvédi Kamara országos fegyelmi bizottságának másodfokú fegyelmi tanácsa, (...) ügyvéd fegyelmi ügyében a Regionális Fegyelmi Bizottság fegyelmi tanácsának 2025. évben kelt (...) sz. alatt hozott határozata ellen az eljárás alá vont ügyvéd részéről bejelentett fellebbezés folytán 2026. évben tartott tárgyalásán a következő

határozatot

hozta:

A Magyar Ügyvédi Kamara országos fegyelmi bizottságának másodfokú fegyelmi tanácsa a Regionális Fegyelmi Bizottság fegyelmi tanácsának (...) sz. határozatát részben **megváltoztatja**.

A Magyar Ügyvédi Kamara országos fegyelmi bizottsága az elsőfokú határozatban megállapított 500.000 Ft-os pénzbírság összegét **300.000 Ft-ra** csökkenti.

A pénzbírság összegét az eljárás alá vont ügyvéd a határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles megfizetni az Ügyvédi Kamarának pénztári készpénzbefizetéssel, vagy utalással a (...) Banknál vezetett (...) számlájára.

A Magyar Ügyvédi Kamara országos fegyelmi bizottsága az elsőfokú határozat rendelkező részéből törli a következő megállapítást: „Az eljárás alá vont ügyvéd egy rendbeli szándékos és két rendbeli gondatlan fegyelmi vétséget követett el.”

A Magyar Ügyvédi Kamara országos fegyelmi bizottsága a Regionális Fegyelmi Bizottság fegyelmi tanácsának (...) sz. határozatának az elsőfokú eljárás költségeinek viseléséről szóló rendelkezését helybenhagyja.

A Magyar Ügyvédi Kamara országos fegyelmi bizottságának másodfokú fegyelmi tanácsa kötelezi az Ügyvédi Kamarát arra, hogy a másodfokú eljárásban felmerült 50.000,- forint kamarai átalányköltséget a határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül fizesse meg a Magyar Ügyvédi Kamara részére.

A határozat jogerős.

A másodfokú határozatot az eljárás alá vont ügyvéd, és az országos fegyelmi főbiztos közigazgatási perben támadhatja meg. A keresetlevelet a másodfokú határozat kézbesítéstől 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.

Indokolás

I. Tényállás

Vevők tulajdonában állt a, belterületi hrsz. alatt felvett „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban Ingatlan1) 1/2 arányú tulajdoni hányada, amelyet értékesíteni kívántak.

Panaszosok tulajdonában állt a, belterületi hrsz. alatt felvett „társasházi lakás” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban Ingatlan2), amelyet a Jelzálogbank javára 10.000.000,-Ft kölcsön és járulécai erejéig jelzálogjog, a Magyar Állam javára 2.143.572,-Ft kamattámogatás erejéig jelzálogjog, 6.200.000,-Ft otthonteremtési kedvezmény és járulécai erejéig jelzálogjog, 5.000.000,-Ft adóvisszatérítési támogatás és járulécai erejéig jelzálogjog, 900.000,-Ft lakásépítési kedvezmény és járulécai erejéig jelzálogjog, 1.500.000,-Ft és 1.400.000,-Ft lakásépítési kedvezmény erejéig jelzálogjog terhelte. Valamennyi teherbejegyzést elidegenítési és terhelési tilalom biztosított a teherjogosultak javára. Panaszosok az Ingatlan2-őt értékesíteni kívánták, lakhatásuk megoldása érdekében másik ingatlant kívántak vásárolni, vagy építeni, amelyre az ingatlanra bejegyzett terheket áttérhelhetik. Panaszosoknak nem állt rendelkezésére annyi anyagi forrás, hogy a tehermentesítést pénzbeli kiegyenlítés útján végezzék el, és még Ingatlan2 fennmaradó eladási árából a vásárlást is megejtessék.

Panaszosok és Vevők egymással tárgyaltak, és megállapodtak, hogy Vevők megvásárolják Panaszosoktól Ingatlan2-őt a kölcsönösen kialakított 57.000.000,-Ft vételárért. Míg Panaszosok megvásárolják a Vevők 1/2 arányú tulajdonában álló Ingatlan1-et a kölcsönösen kialakított 9.000.000,-Ft vételárért. Vevők a Panaszosoktól tehermentesen kívántak megszerezni, és ezen ügyükről Panaszosokat tájékoztatták. Panaszosok az Ingatlan2-őt akként vállalták tehermentesíteni, hogy az Ingatlan1-re új lakásingatlant építenek, és arra az Ingatlan2-re bejegyzett terheket áttérhelik, az építkezéshez pedig az Ingatlan2-re várt eladási árat kívánták felhasználni, ezen ügyükről pedig Vevőket tájékoztatták.

Ugyanezen felek között további ingatlan adásvételi szerződés jött létre, a Vevők tulajdonát képező helyrajzi számon felvett „Kivett beépítetlen terület” 1/2 tulajdoni hányada vonatkozásában 9.500.000 Ft vételárért, mely teljes vételárból 500.000 Ft összeget előzetesen a Panaszosok teljesítettek míg a hátralékosan fennálló 9.000.000 Ft vételárat a szerződés aláírását követő 3 banki munkanapon belül voltak kötelesek megfizetni. Az Ingatlan1 vonatkozásában a Panaszosok tulajdonjogát 2021. május 31. napi hatállyal az ingatlan-nyilvántartási hatóság bejegyezték, és a Panaszosok az Ingatlan1 birtokba léptek. A Panaszosok az ingatlanra lakóházat építettek.

Felek az ingatlanügyletek lebonyolítására az eljárás alá vont ügyvédet kérték fel, akit korábban Vevők ismertek. Felek az ingatlanok vételárával, a szerzés és a tehermentesítés módjával kapcsolatos ügyükről az eljárás alá vont ügyvédet tájékoztatták.

Eljárás alá vont ügyvéd először szerződéstervezetet készített, amelyben az Ingatlan2-re bejegyzett terhek kb. 28 M Ft-os ellenértékhez igazodó vételár-visszatartási jogot biztosított Vevők számára, majd a szerződéstervezeteket a felek részére megküldte. Eljárás alá vont ügyvéd a szerződéstervezetek elkészítése során azért nem igazodott Panaszosok tehermentesítéssel és vételárfizetéssel kapcsolatos igényéhez, mert úgy vélte, hogy az nem biztosít a Vevők számára kellő garanciát a tehermentes jogszerezésre.

Panaszosok a szerződéstervezetet kifogással illették, ugyanis a vételár visszatartásának joga a tehermentesítés megtörténteig nem egyezett azon ügyükkel, hogy az Ingatlan2-ből befolyó vételárból építsenek új lakást a megszerzendő Ingatlan1-en. Továbbra is kérték ezért, hogy az Ingatlan1-re harmadik személlyel kötött építési vállalkozási szerződés vállalkozási díjához igazodó ütemezésben történjen meg részükre az Ingatlan2 vételárának megfizetése még a tehermentesítést megelőzően. Ezt követően pedig Panaszosok akként vállalták tehermentesíteni Ingatlan2-őt, hogy a teherjogosultaknál eljárnak, majd az Ingatlan1-en elkészülő lakás felépítmény végleges használatbavételi engedélye alapján Ingatlan2 terheit az Ingatlan1-re áttérhelhetik. Panaszosok ezen közlésüket és érdeküket a Vevők és az eljárás alá vont ügyvéd felé közölték.

Eljárás alá vont ügyvéd a Panaszosok igényeihez jobban igazodó szerződéstervezet elkészítése során írásban aggályát fejezte ki, hogy a szerződéstervezet nem biztosítja Vevők számára az Ingatlan2 per-, teher-, és igénymentes megszerzését. Javasolta ezért, hogy az utolsó 10 M Ft-os vételárrészlet - amely a szerződéstervezet szerint végül biztosítékul szolgál Panaszosok tehermentesítési kötelezettségére -

megemelésre kerüljön 28 M Ft-ra az Ingatlan2-re bejegyzett terhekhez igazoldóan, ennek hiányában pedig a Panaszosok adjanak 28 M Ft összegű biztosítékot, ha ragaszkodnak az eredetileg kért ütemezéshez - jelesül, hogy a teljes vételár megfizetésre kerüljön az Ingatlan2 után az Ingatlan1-en folytatandó építési tevékenység érdekében.

Panaszosok az ütemezéshez ragaszkodtak, Vevők pedig a tájékoztatás alapján a kockázatokat megértették, egyúttal tudomásul vették, hogy a Panaszosok kérésének megfelelő jogügylet biztosítékok hiányában kizárólag Panaszosok jogkövető magatartásától függ. Vevők bíztak Panaszosok jogkövető magatartásában, ezért a szerződéstervezettel kapcsolatos kérésükbe beleegyeztek. Azonban azon jogukról nem mondtak le, hogy az ügyletsor végén per-, teher-, és igénymentesen szerezzék meg Ingatlan2 tulajdonjogát, illetve azon jogukról sem mondtak le, hogy az ügyletsor meghíusulása esetén a már megfizetett vételárakat visszaköveteljék. Panaszosok pedig fenntartották azon igényüket, hogy Ingatlan2 után a teljes vételár megfizetésére igényt tartanak még a tehermentesítést megelőzően, ellenkező esetben nem tudják finanszírozni az ügyletekkel megvásárolt Ingatlan1-en folytatandó építési tevékenységet. Eljárás alá vont ügyvéd ezeket az eladói és vevői igényeket a végleges okiratok megszerkesztését megelőzően megismerte.

Ezen a ponton azonban érdekkülönbség alakult ki Panaszosok és a Vevők között, amelyet eljárás alá vont ügyvéd is felismerhetett volna, amennyiben a hivatásából eredő gondossággal jár el. Ez az érdekkülönbség pedig abban mutatkozott, hogy amennyiben az egyik szerződő oldal érdeke teljes mértékben az okirat részévé válik, úgy az a másik oldal érdekeit sértheti. Amennyiben ugyanis Vevők vételárát tartanak vissza, ahogyan azt eljárás alá vont ügyvéd is javasolta a szerződéskötést megelőzően, úgy Panaszosoknak nem feltétlenül marad forrása az Ingatlan1-en építendő lakásingatlanra, míg amennyiben Panaszosok a teljes eladási árat megkapják Ingatlan2 után, és mégsem járnak el a tehermentesítés érdekében, úgy Vevők nem tudnak Ingatlan2-ön tulajdont szerezni az oda bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalmak miatt.

Eljárás alá vont ügyvéd a szerződő felek között alakuló érdekkülönbség lényegét, és az ügyletre gyakorolt hatását az elsőfokú fegyelmi tanács szerint gondatlanságból nem ismerte fel. Azt tanácsolta ezért a feleknek, hogy a tehermentesítés megtörténtét követően az adásvételi szerződést bontsák fel, és kössenek új szerződést, de azt sem ismerte fel, hogy az általa tanácsolt megoldás ezt az érdekkülönbséget nem oldja fel.

Az ügyletben részes felek 2021. május 27-én az eljárás alá vont ügyvéd által szerkesztett adásvételi szerződést Ingatlan1-re és Ingatlan2-re aláírták, illetve kötöttek egy teljesítési letéti szerződést is, de ügyvédi tényvázat nem készült, amely igazolta volna, hogy eljárás alá vont ügyvéd milyen konkrét tanácsokkal látta el az ügyletkötéskor. A fegyelmi tanács az okiratok közül az Ingatlan2-re kötött adásvételi szerződésnek a következő rendelkezéseit emelte ki:

- A 2.15 pont szerint Panaszosok a Ptk-ban írt jogszavatossági kötelezettségükre tekintettel kötelezettséget vállaltak arra, hogy az Ingatlan2-re bejegyzett terheket legkésőbb a vételár utolsó részletének 2022. március 31. napjáig történő megfizetéséig teljes körűen tehermentesítik, ezáltal az Ingatlan2 tulajdonjogának megszerzését Vevők részére lehetővé teszik.

- A 3.1.-3.5. pontokban rögzítették, hogy Vevők milyen ütemezésben kötelesek megfizetni Panaszosok részére Ingatlan2 57 M Ft-os vételárát. Így azt, hogy a legutolsó részlet 10.000.000,-Ft, amely 2022. március 31. napjáig esedékes.

- A 3.7 pont szerint Vevők mindaddig nem eshetnek késedelembe a vételár teljesítésével, és nem következnek be a késedelem miatti szerződésszegés jogkövetkezményei, amíg a Panaszosok az Ingatlan2-öt terhelő, és a szerződésben felsorolt terhek alól teljes körűen nem mentesítik az ingatlant.

- A 4. pont szerint Panaszosok a szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási hatóság az Ingatlan2-re Vevők tulajdonjogát egymás között 1/2-1/2 hányadban az Ingatlan2-re bejegyezze Panaszosok tulajdonjogának egyidejű törlésével. A bejegyzést a Vevőknek kell a szerződés aláírásától számított 30 napon belül kérniük.

- A 10. pont szerint a szerződés ügyvédi tényvázlathoz is funkcionál, de kockázatokról és az ügylet releváns problémáira való figyelemfelhívó tájékoztatást nem tartalmaz.

Az Ingatlan2-re vonatkozó adásvételi szerződés a tehermentesítés módját nem tartalmazta annak ellenére, hogy a felek és eljárás alá vont ügyvéd tudott a Panaszosok azon érdekéről, hogy az Ingatlan1-re építendő lakóépületre történő átterhelés útján tehermentesítik az Ingatlan2-öt, nem pedig pénzfizetés útján.

2021. évben a felek és eljárás alá vont ügyvéd között teljesítési letéti szerződés jött létre, a perbeni házas ingatlan adásvételi szerződésének nyolc eredeti példánya tárgyában.

A letéteményes, az ügyvéd az adásvételi szerződés három példányát jogosult volt benyújtani az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz két együttes feltétel teljesülése esetén, mégpedig abban az esetben, ha vételár bármely módon történő teljesítése vagy tehermentesítés útján teljesítésre kerül, illetőleg, ha a vevői jogszerzés véglegesen ellehetetlenült, és erre figyelemmel a letéteményes felhívására 15 napon belül egyéb megállapodás, rendelkezés nem kerül aláírásra. 2022. évben követően a letéti tárgyakat a letéteményes köteles megsemmisíteni. Ennek megfelelően az adásvételi szerződések eljárás alá vont ügyvéd eredeti előadása szerint megsemmisítésre kerültek.

A megismételt eljárás során derült ki, hogy mind a szerződő felek, mind pedig az eljárás alá vont ügyvéd megtartott az eredeti szerződésekből egy-egy példányt.

Mivel a Panaszosok az Ingatlan2-t – állításuk szerint megfelelő forrás hiányában – nem tehermentesítették, a Vevők elálltak a szerződéstől és visszakövetelték a már kifizetett vételár előlegeket. Panaszosok a felszólítások ellenére a Vevők által megfizetett vételárrészleteket nem fizették vissza, majd Ingatlan1-et értékesítették harmadik személy részére.

Vevők a vételár visszakövetelése iránt pert indítottak Panaszosok ellen a Törvényszék előtt 2023. számon, ahol Panaszosok viszontkeresetet terjesztettek elő, saját jogértelmezésük mentén Vevők szerződésszegését állították és kártérítési igényt fogalmaztak meg. A perben eljáró bíróság eljárás alá vont ügyvédet meghallgatta, majd bizonyítás lefolytatását követően a 44. sorszámú részítélettel kötelezte Panaszosokat, hogy az Ingatlan2-re kötött adásvételi szerződés alapján - részben beszámítás, részben pénzfizetés útján - teljesített 37,5 M Ft-ot és annak törvényes kamatait fizessék vissza Vevők részére. A részítélet az Ítélet tábla azt helyes jogi és ténybeli indokai folytán teljes egészében helyben hagyta.

A jogerős ítélet indokolásának a jelen eljárás szempontjából történő lényeges része a következő:

(...) Törvényszék Részítéletének [113] bekezdése szerint a „tárgyi adásvételi szerződés „a megkötött formában ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem alkalmas. A felperesek (megi.: Vevők) tulajdonjogának bejegyezhetősége kizárólag 2022. március 31. napjáig a vételár hátralék teljes kiegyenlítéséig megtörtént tehermentesítést követően lett volna lehetséges. Ezzel szemben a szerződés 4. pontja tartalmazza azt, hogy a bejegyzést a vevőknek a szerződés aláírásától számított 30 napon belül kell kérnie az illetékes hatóságtól. Ezen ellentmondás nem érinti a szerződés érvényes létrejöttének kérdését.”

II. Az elsőfokú fegyelmi tanács határozatának indokolása

A fegyelmi tanács szerint az eljárás alá vont ügyvéd felelőssége elsődlegesen abban áll, hogy nem ismerte fel a szerződő felek között már a szerződéskötéskor is meglévő érdekkülönbségeket, ezért nem olyan szerződést szerkesztett nekik, amely ezeket az érdekkülönbségeket megfelelő módon közös nevezőre hozta volna. Amennyiben eljárás alá vont ügyvéd a felek közötti érdekkülönbség mibenlétét pontosan felismerte volna, úgy vizsgálnia kellett volna, hogy a tehermentesítés felek által választott - és szóban megállapodott - módja megfelel-e a felek érdekének és ügyleti akaratának.

Az ügyvédek az az emelt szintű gondossági kötelezettség terheli, hogy nemcsak a felek kölcsönös és egybehangzó akaratnyilatkozatát kell megszereznie, hanem a felek érdekére is tekintettel kell lennie, sőt az össze is kell tudnia egyeztetnie, különben az Üttv. 20. § (1) bekezdésének sérelmével jár el, ami az ügyvéd számára ügyvállalási korlátot is jelent. Ezt részletezi az Üttv. 42. § (4) bekezdése, amely 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. Az Üttv. 42. § (6) bekezdése értelmében pedig az ügyvéd köteles az ügyfeleit a kockázatokról is tájékoztatni. A fegyelmi tanács szerint ezzel az Üttv. 42 § (4) bekezdésében és a 44 § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak sérültek, miszerint az alkalmazott szerződéskötési mód nem felelt meg a felek érdekének, eljárás alá vont ügyvéd mégis ellenjegyzésével látta el az okiratokat. Emiatt az eljárás alá vont ügyvéd az Üttv. 107 § a) pontja szerinti 1 rendbeli gondatlan fegyelmi vétséget valósított meg.

Mivel pedig eljárás alá vont ügyvéd – az elsőfokú fegyelmi tanács álláspontja szerint - gondatlanságból nem ismerte fel a felek eltérő érdekét, ezért a szerződés jogkövetkezményeiről nem is adhatott megfelelő tájékoztatást a panaszosok részére. Azt ugyanis eljárás alá vont ügyvéd maga sem vitatta - sőt kifejezetten állított - hogy olyan tájékoztatást nem adott a panaszosok felé, hogy ők a teljes vételárra jogosultak. Márpedig

panaszosok érdekének egy ilyen jogügylet nem felelt meg. Ezzel az eljárás alá vont ügyvéd az Üttv. 42 § (6) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettségét sértette meg, amellyel az Üttv. 107 § a) pontja szerinti 1 rendbeli gondatlan fegyelmi vétséget valósított meg.

A megismételt elsőfokú eljárásban a fegyelmi tanács megállapította, hogy miután az ügyvédi letétbe helyezett szerződések nem mindegyike került megsemmisítésre, vannak rendelkezésre álló eredeti iratok, ezért ez nem járt az iratőrzési kötelezettség megszegésével.

A fentiek alapján a fegyelmi tanács az eljárás alá vont ügyvéd fegyelmi felelősségét az Üttv. 107 § a) bekezdése alapján két rendbeli szándékos és két rendbeli gondatlanul elkövetett fegyelmi vétségben állapította meg:

- Eljárás alá vont ügyvéd az Üttv. 42 § (4) bekezdésébe ütközően szándékosan a célzott joghatás kiváltására alkalmatlan okiratot szerkesztett,
- az Üttv. 42 § (4) bekezdésébe és az Üttv. 44 §(1) bekezdés a) pontjába ütközően nem gondatlanul nem a felek szerződéses érdekét tükröző okiratot szerkesztett,
- Az Üttv. 42 § (6) bekezdésébe ütköző módon Panaszosokat gondatlanul nem látta el a szerződés jogkövetkezményeivel kapcsolatos tájékoztatással.

Az Üttv. 108 § b) pontja alapján a fegyelmi tanács pénzbüntetést szabott ki, mert a Panaszolt cselekményeinek rendbelisége, továbbá nagyobb mértékben a Panaszosnak, kisebb mértékben pedig a Vevőknek is okozott érdeksérelem miatt írásbeli megrovás súlytalan lett volna, továbbá mivel Panaszolt kamarai tisztséget nem visel, ezért a kamarai közügyektől való eltiltás is súlytalan lett volna. Mindazonáltal Panaszolt ellen korábban fegyelmi eljárás nem folyt, ezért a legsúlyosabb fegyelmi büntetés kiszabása indokolatlan lett volna.

Enyhítő körülményként értékelte az elsőfokú fegyelmi tanács, hogy eljárás alá vont ügyvéd az eljárásban együttműködött, és felelőssége egyes kérdéseit tekintve ténybeli elismerésben volt, korábban fegyelmi vétségért a felelősségét nem állapították meg.

Az Üttv. 109 § (2) bekezdés a) pontja szerint a pénzbírság összege egymillió forintig terjedhet, melynek középértéke 500.000,-Ft. A súlyosító és enyhítő körülményeket összevetve az idő múlásával is, az elsőfokú fegyelmi tanács 500.000,-Ft azaz Ötszázezer Forint összegű pénzbírság kiszabását látta indokoltnak.

III. A fellebbezés

A határozat ellen az eljárás alá vont ügyvéd fellebbezett. Fellebbezésében – a korábbiakhoz hasonlóan - sérelmezte a fegyelmi eljárás szabályainak megsértését, továbbá megalapozatlannak találta a határozatot azért is, mert szerinte a fegyelmi tanács a tényállást tévesen állapította meg.

Indítványozta, hogy a másodfokú fegyelmi tanács, az elsőfokú határozatot elsődlegesen az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ütv.) 138. (1) a) pontja alapján, a határozatot helyezze hatályon kívül és az elsőfokú fegyelmi tanácsot új eljárásra utasítsa, mivel a határozat a tényállás téves és hiányos megállapítása okán megalapozatlan.

Másodlagosan kérte, hogy az Ütv. 138. § (1) b) pontja alapján, a határozatot megalapozatlansága kiküszöbölésével a másodfokú tanács változtassa meg. Fegyelmi vétség körében a felelősségének megállapítása nélkül az eljárást szüntesse meg vagy mellőzze a szándékosság megállapítását és legfeljebb egy rendbeli kisebb gondatlanságot megállapítva, a vezető fegyelmi biztos által javasolt - megrovás - szankciót alkalmazza.

IV. Az országos fegyelmi főbiztos indítványa

Az országos fegyelmi főbiztos álláspontja szerint az első fokon eljáró Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa rendkívül részletes és alaposan megindokolt határozatot hozott. A fegyelmi tanács a tényállást különös részletességgel rögzítette és részletes indokát adta annak, hogy az ügyvédet mely normák megsértésében tartja felelősnek és ezt mely tények alapján látta bizonyítottnak. A fegyelmi határozat tartalmazza, hogy mely bizonyítékokra alapította megállapításait, így ebben a körben nem osztotta az eljárás alá vont ügyvéd kifogását.

Az elsőfokú határozat rendelkező részével kapcsolatban észrevételezte, hogy a 4/2025. MŰK Szabályzat (IV. 14.) 2025. július 1. napja óta hatályos rendelkezése módosította a FESZ. 27.5. c.) pontját, miszerint a rendbeliség kérdésében a fegyelmi tanácsnak nem kell döntést hoznia, a fegyelmi határozat rendelkező része már nem tartalmaz a rendbeliségre vonatkozó megállapítást. Erre figyelemmel álláspontja szerint a fegyelmi határozat rendelkező része nincs összhangban a hatályos normákkal. Indítványozta, hogy a fegyelmi határozat az eljárás alá vont ügyvéd magatartása kapcsán a rendbeliség vonatkozásában megállapítást ne tartalmazzon.

Álláspontja szerint - összhangban a Kúria precedensképes határozatában megfogalmazottakkal - egy ügyvédi kamatai fegyelmi határozat felülvizsgálata kapcsán, a vonatkozó szabályok tudatos megszegése, figyelmen kívül hagyása szándékos magatartásnak minősül. Erre figyelemmel meglátása szerint az eljárás alá vont ügyvéd terhére rótt szabályszegések kapcsán gondatlan elkövetés megállapítása nem megalapozott, büntetőjogi analógia alkalmazhatóságának jogszabályi lehetősége nincsen. Az ügyvédi hivatás gyakorlójával szemben támasztott, az Üttv. alapelvei között szereplő elvárás, az ügyvédi tevékenység legjobb tudás szerinti, jogszabályok megtartásával való gyakorlásának kötelezettsége. Az ügyvédi tevékenység lelkiismeretes gyakorlása nyilvánvalóan magában foglalja azt az elvárást is, hogy az ügyvéd a megbízás teljesítése során a szükséges tájékoztatást a megbízójának adja meg. Az ügyvédi tevékenység legjobb tudás szerinti és a jogszabályok megtartásával történő gyakorlása feltételezi, hogy az ügyvéd ismeri az elvállalt megbízás alapjául szolgáló hatályos jogszabályokat, és azokat megfelelően alkalmazni is képes. Az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MŰK Szabályzat (ÜESZ) preambulumának g) pontja az ügyvédi hivatás alapelvei és alapértékei között határozza meg az ügyvéd szakmai hozzáértését.

Erre tekintettel álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd által elkövetett fegyelmi vétségek kapcsán a szándékos elkövetés megállapítása a megalapozott döntés. A jogban járatlan jogkeresők épp azért fordulnak ügyvédhez, hogy egy általuk bizonytalanabbul ismert területen szakszerű segítséget kapjanak. Az eljárás alá vont ügyvédnek kötelessége lett volna a meglehetősen sok bizonytalanságot magában hordozó jogügylet kapcsán a szerződő feleket megfelelő alaposssággal kioktatni, a kioktatást írásba foglalni és azt a felekkel aláíratni. A jogban járatlan felek számára részletesen el kell magyarázni, hogy milyen veszélyei és jogkövetkezményei lehetnek az általuk vállalt jogi konstrukciónak és amennyiben a felek ezt követően az ügyvéd által javasolt jogi megoldástól eltérően úgy kívánják akarataikat adásvételi szerződésbe foglalni, az ügyvédnek az Üttv. 42. § (4) bekezdése alapján meg kell tagadnia egy joghatás kiváltására alkalmatlan okirat ellenjegyzésében való közreműködést.

A fegyelmi büntetés kiszabása körében az elsőfokú fegyelmi tanács indokolásával egyetértett, a kiszabható maximális fegyelmi bírság középértékében meghatározott összegű bírság mértékét az ügyvéd által elkövetett fegyelmi vétségekkel összhangban állónak tartotta.

Mindezekre figyelemmel indítványozta, hogy a Tisztelt Másodfokú Fegyelmi Tanács az elsőfokú fegyelmi tanács határozatát hagyja helyben.

V. A másodfokú fegyelmi tanács döntésének indokai

A másodfokú fegyelmi tanács az elsőfokú határozatban megállapított tényállást elfogadta, részint annak megalapozottsága, részint pedig amiatt, mert a ténybeli elemeket maga az eljárás alá vont ügyvéd sem vitatta. Fellebbezésében nem a tényállás megváltoztatását kérte, hanem a tényállásból levont következtetéseket tartotta megalapozatlannak.

A másodfokú fegyelmi tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd egyszerre kétféle ügyvédi tevékenységet végzett az ügyfelei számára:

- (i) egyfelől jogi tanácsadást nyújtott (Üttv. 41. §) azzal kapcsolatban, hogy az ügyfelei érdekeinek megvalósítása milyen jogi megoldások alkalmazása révén érhető el;
- (ii) másfelől okiratokat szerkesztett részükre (Üttv. 42. §) amelyekről úgy gondolta, hogy azok a kívánt joghatás elérésére alkalmasak.

A másodfokú fegyelmi tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd megsértette a jogi tanácsadásra, és az azzal összefüggésben végzett okiratszerkesztésre vonatkozó szabályokat.

A fegyelmi eljárás iratai alapján egyértelműen megállapítható volt, hogy az Eladók nem lesznek képesek az Ingatlan2-nek az adásvételi szerződés 2.15. pontja szerinti tehermentesítésére, hiszen az minden érintett előtt nyilvánvaló volt, hogy a tehermentesítést nem a terhek megfizetésével, hanem azoknak az Eladók tulajdonába kerülő Ingatlan1-re történő „átterhelésével” kívánják elvégezni.

Erről a körülményről, és az ezzel összefüggésben szükséges eljárásokról az eljárás alá vont ügyvéd által szerkesztett okirat azonban nem rendelkezik, mindössze annyit tartalmaz a szerződés 3.5. pontja, hogy ha az Eladók a tehermentesítési kötelezettségüknek nem tesznek eleget, akkor az a Vevők jogosultak a tehermentesítést a hátralékos vételár terhére megtenni.

Ez – az önmagában egyébként helyes – rendelkezés azonban nem adott valós érdekvédelmet a Vevőknek, hiszen ők a vételár részletekből 47.000.000 Ft-ot már a 2021. november 30. napjáig kötelesek voltak megfizetni, míg az Eladóknak a tehermentesítést csak 2022. március 31-ig kellett elvégezni.

Figyelemmel az Ingatlan2-n lévő terhekre, teljesen egyértelmű volt, hogy az Eladók nemteljesítése esetén a Vevők nem lesznek képesek a hátralévő 10.000.000 Ft-os vételárrészletből a tehermentesítést elvégezni.

Az Ingatlan2-re készített adásvételi szerződés annyiban volt a Vevők által megkívánt joghatás kiváltására alkalmatlan, hogy az nem a felek valós szándékának megfelelően tartalmazta a tehermentesítésre vonatkozó szabályokat, hanem olyan szabályozást alkalmazott, amelyek révén a Vevőknek csak a terheknek a vételáron felül történő megfizetése esetén lett volna módjuk – a jelzálogjog jogosultak javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom miatt - az Ingatlan2 tulajdonjogának megszerzésére.

Ezzel a ténnyel az eljárás alá vont ügyvéd is tisztában volt, ennek ellenére készített egy olyan okiratot, amely formájában és tartalmában megfelelt az ingatlan adásvételi szerződésekre vonatkozó előírásoknak, de valójában mégsem volt alkalmas arra, hogy azt az ingatlan-nyilvántartásba benyújtsák, hiszen annak alapján nem történhetett volna meg a Vevők tulajdonjogának bejegyzése.

Ennek a helyzetnek a „megoldására” javasolta az eljárás alá vont ügyvéd, hogy a szerződés 4. pontjának rendelkezései ellenére (amelyben a Vevők jogosultak lettek volna a szerződést 30. napon belül benyújtani) a felek által aláírt, és az ügyvéd által ellenjegyzett szerződés eredeti példányait tegyék nála letétbe, azzal, hogy ő ezeket bizonyos feltételek mellett köteles megsemmisíteni.

Ez a megoldás azért ütközött a felek érdekeibe, mert ha az eljárás alá vont ügyvéd ténylegesen eleget tett volna, úgy nem maradt volna fent arra vonatkozó írásos dokumentáció sem, hogy a Vevők milyen célból teljesítettek 47.000.000 Ft-ot az Eladóknak, és ezzel az eljárás alá vont ügyvéd megfosztotta volna a Vevőket attól, hogy jogaikat – a már kifizetett vételárrészletek visszakövetelését – megfelelően érvényesíthessék.

A másodfokú fegyelmi tanács álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd azzal sértette meg az okiratszerkesztésre vonatkozó követelményeket, hogy az Üttv. 42. § (5) bekezdéséből következően az ügyfél által előadott tényállást a jól felkészült ügyvéd jóhiszemű eljárása által az adott ügy körülményei között megkívánt mértékű kétséggel vizsgálnia kell az okiratszerkesztőnek, és ezen vizsgálat nyomán az eljárás alá vont ügyvédnek az Üttv. 42. § (4) bekezdés alapján meg kellett volna tagadnia az adásvételi okirat megszerkesztését és ellenjegyzését.

A jogi tanácsadásra vonatkozó szabályok megsértését jelenti, hogy amennyiben a jogi tanácsadás során megfogalmazott álláspont vagy javaslat az ügy tényállása miatt vagy a jogkérdések bonyolultságára figyelemmel az ilyen általános jogi kockázatoknál nagyobb mértékű kockázatot hordoz, ezen kockázatokról az ügyfelet külön tájékoztatni kell.

Az okiratszerkesztéssel kötelezően együtt járó jogi tanácsadás esetén a jogi tanácsadás során ki kell dolgozni azt is, hogy az ügyfél által kívánt cél milyen eltérő tényállás mellett lenne hatékonyabban elérhető. Ilyen megbízás esetén a kiinduló tényállást fogadja el teljes körűnek, pontosnak és valószínűnek a tanácsadó, és ehhez a kiinduló tényálláshoz képest fogalmazza meg a javaslatait.

Amennyiben a jogi tanácsadás során megfogalmazott álláspont vagy javaslat az ügy tényállása miatt vagy a jogkérdések bonyolultságára figyelemmel az ilyen általános jogi kockázatoknál nagyobb mértékű kockázatot hordoz, ezen kockázatokról az ügyfelet külön tájékoztatni kell.

Tekintettel arra, hogy az ügyben tényvázlat nem készült, az eljárás alá vont ügyvédnek kellett volna bizonyítania azt, hogy a jogban járatlan ügyfeleit az eljárásban rejlő kockázatokról megfelelően tájékoztatta.

Így – az eljárás alá vont ügyvédnek felróhatóan – az ügyfelekben az a látszat keletkezhetett, hogy megfelelő, a kívánt joghatások kiváltására alkalmas – okiratok készültek.

A másodfokú fegyelmi tanács az eljárás alá vont ügyvéd által szerkesztett okiratokat (adásvételi szerződés és letéti szerződés) a kívánt joghatás elérésére alkalmatlannak, és így az Üttv. 42. § (4) bekezdésébe ütközőnek minősítette.

A másodfokú fegyelmi tanács nem látta megalapozottnak az eljárás alá vont ügyvéd védekezését abban a tekintetben, hogy a Panaszosok szerződés ellenes magatartása miatt következett be a Vevők jogsérelme, mivel azt a helyzetet, hogy a Panaszosok visszaélés szerűen gyakorolhattak jogokat az általa nem kellő körültekintéssel készített okiratok tetté lehetővé.

A másodfokú fegyelmi tanács azért határozott a kiszabott pénzbírság csökkentéséről, mert azt állapította meg, hogy az elsőfokú fegyelmi tanács nem vette kellő mértékkel figyelembe, hogy a letéti szerződésbe vett okiratok megsemmisítése végül is nem történt meg.

Tekintettel arra, hogy a fellebbezés részben sikeresnek bizonyult a másodfokú fegyelmi tanács az eljárás költségeinek megosztásáról határozott, és csak az elsőfokú eljárás költségeinek viselésében marasztalta az eljárás alá vont ügyvédet.

A másodfokú fegyelmi tanács a határozatát az Üttv. 138. § alapján hozta meg.

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

Budapest, 2026. évben.

A határozat jogerős és végrehajtható.

Magyar Ügyvédi Kamara
Országos Fegyelmi Bizottság
Másodfokú Fegyelmi Tanácsa