

Tárgy: érdekütközésben lévő ügyfelektől megbízás vállalása, ügyvédi tevékenységgel összeférhetetlen más tevékenység

**Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság  
Fegyelmi Tanácsa**

Ügyszám: **2025. F. 189/7.**

A Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa a [...] budapesti ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a **2025. év szeptember hó 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 [...] eljárás alá vont ügyvéd nem követett el fegyelmi vétséget, ezért

**a fegyelmi eljárást megszünteti.**

Az eljárás során felmerült költséget a Budapesti Ügyvédi Kamara viseli.

**Indokolás:**

**A bejelentés és az előzetes vizsgálat:**

A jelen eljárás a Bejelentő 2024.10.29. napján érkezett bejelentése alapján indult, melyben Bejelentő az eljárás alá vont ügyvéd okiratszerkesztését kifogásolta.

A vezető fegyelmi biztos az előzetes vizsgálatot 2024.11.19. napján elrendelte, erről egyidejűleg értesítette az eljárás alá vont ügyvédet és felhívta, hogy nyilatkozzon, a kifogásolt tárgyban keletkezett iratait 8 napon belül küldje meg a fegyelmi hatóság részére.

Az előzetes vizsgálat elrendeléséről a Bejelentő ugyancsak 2024.11.19. napján került tájékoztatásra.

Az eljárás alá vont ügyvéd 2024.12.02. napján terjesztette elő igazoló jelentését tartalmazó észrevételeit, melyben fegyelmi felelősségét vitatta, és a bejelentés megalapozatlanságára tekintettel a vizsgálati eljárás megszüntetését kérte.

A fegyelmi biztos 2025.02.18. napján az előzetes vizsgálatot további 3 hónappal meghosszabbította.

A fegyelmi biztos 2025.05.15. napján kelt határozatával az eljárás alá vont ügyvéd ellen, az előzetes vizsgálat eredményeként fegyelmi eljárást kezdeményezett. Határozatában rögzítette, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján alapos gyanú merült fel arra, hogy az eljárás alá vont ügyvéd megsértette az Üttv. 1. § (1) és (3) bekezdésének, a Inyvtv. 35. § (4) bekezdésének, a Ptk. 6:73. § (2) bekezdésének, az ÜESZ 2.4. pontjának, továbbá az ÜESZ 4.1-4.3. pontjainak rendelkezéseit, amely magatartásával 2 rendbeli szándékos fegyelmi vétséget valósított meg.

**A tényállás:**

Az ingatlan-nyilvántartás szerint az eljárás alá vont ügyvéd felesége, a szintén ügyvéd hivatású dr. AB tulajdonát képezte a (...) hrsz. alatt felvett, természetben (...) alatt található lakóingatlan. Az eljárás alá vont ügyvéd és felesége az ingatlan értékesítését határozták el, így azt meghírdették. Az érdeklődőkkel jellemzően az eljárás alá vont ügyvéd tartotta a kapcsolatot, így a szintén érdeklődő Bejelentővel is.

Ennek keretében folytatott elektronikus levelezésekben az ügyvédi tevékenységéhez is használt, a Magyar Ügyvédi Kamara nyilvános ügyvédkeresőjében feltüntetett e-mail címet használta.

Bejelentő az ingatlant megtekintette és még aznap az eljárás alá vont ügyvédnek e-mailben jelezte, hogy vételi szándékát 1.000.000,- Ft foglalóval kívánja biztosítani. Az eljárás alá vont ügyvéd válaszában jelezte, hogy az ingatlan tulajdonosa, ekként eladója a felesége lesz, ezért javasolta, hogy a szándéknyilatkozat és annak elfogadása ne távollevők között külön okiratokban, hanem a szerződő felek együttes jelenlétében és a foglaló átadásával egyidejűleg kötött előszerződés alapján történjen az eljárás alá vont ügyvéd és felesége közös lakóhelyén, amit az indokolt, hogy az eljárás alá vont ügyvéd és felesége 6 kiskorú gyermeket nevelnek, ezért ez volt számukra a legkényelmesebb.

Ezt követően az eljárás alá vont ügyvéd házastársa az előszerződés tervezetét elkészítette és azt az eljárás alá vont ügyvéd e-mailcíméről megküldte a Bejelentőnek.

Az eljárás alá vont ügyvéd külön e-mail üzenetében megküldte a szerződéskötés tervezett 2024.07.01-ei időpontját és a címet is, amit Bejelentő e-mail üzenetében visszaigazolt, egyben jelezte, hogy az előszerződést az ügyvédjével meg kívánja nézetni, továbbá a foglalót előlegre kívánja módosítani, mert az ügylethez hitelt szándékozik felvenni.

Az előszerződés a tervezett időpontban megkötésre került azzal, hogy végleges adásvételi szerződés megkötésének határideje 2024.07.31.

Az előszerződés 3.1. alpontja szerint a Bejelentő, mint vevő az előszerződés megkötésével egyidejűleg 1.000.000,- Ft foglalót köteles fizetni, 6.800.000,- Ft foglalót pedig az adásvételi szerződés megkötésekor. Az előszerződés 4. pontja értelmében, abban az esetben, ha az adásvételi szerződés kizárólag azon okból hiúsul meg, hogy a vevő az általa igényelt bankhitel összegét az adásvételi szerződésben feltüntetett banktól nem kapja meg, a felek a foglaló címén átadott összegeket előlegnek tekintik, mely összegeket az eladó a vevőnek egyszeres összegben köteles visszafizetni az adásvételi szerződés meghíúsulásáról történő tudomásszerzését követő 8 napon belül.

Az előszerződés aláírásával egyidejűleg a Bejelentő és az eljárás alá vont ügyvéd felesége ügyvédi megbízás és tényvázat elnevezésű okiratban megbízást adtak az eljárás alá vont ügyvédnek az ingatlan adásvételi szerződés megszerkesztésére az előszerződés szerinti tartalommal. A megbízási szerződés rögzíti, hogy a Bejelentőnek tudomása van az eladó és a megbízott ügyvéd közötti közeli hozzátartozói kapcsolatról, melyre tekintettel a megbízás érvényes létrejötté a kamara elnökének hozzájárulásától függ. Így amennyiben a hozzájárulást az elnök megtagadja, úgy a megbízás automatikusan megszűnik, és a Bejelentő más ügyvédet kell, hogy megbízzon az okratszerkesztéssel.

A Bejelentő még aznap átutalta az előszerződés szerinti 1.000.000,- Ft foglalót, melyről késő délutáni e-mailjében értesítette az eljárás alá vont ügyvédet. E levélre az eljárás alá vont ügyvéd e-mail címéről már a felesége válaszolt a tulajdonszerzéssel kapcsolatos adatokat és nyilatkozatokat közölve, illetve mellékleteket csatolva.

2024.07.29-én kelt elektronikus levelében a Bejelentő arról tájékoztatta az eljárás alá vont ügyvédet és feleségét, hogy nem tud hitelt felvenni a szándékolt összegben, ezért az adásvételi szerződést nem áll módjában megkötni, s az előszerződés 3.1. pontjára hivatkozva kérte a foglaló visszatérítését. Az eljárás alá vont ügyvéd felesége 2024.08.01-én az eljárás alá vont ügyvéd irodai e-mail címéről küldött levelében, részletesen kifejtve jogi álláspontját, elutasította a foglaló visszafizetése iránti bejelentői igényt.

A Bejelentő ezért fizetési meghagyásos eljárást indított az eljárás alá vont ügyvéd felesége ellen, ami a kötelezetti ellentmondás folytán perré alakult. A peres eljárás jelenleg folyamatban van.

### **Az eljárás alá vont ügyvéd védekezése:**

Az eljárás alá vont ügyvéd a fegyelmi felelősségét mindenben vitatta. Az volt az álláspontja, hogy a fegyelmi vizsgálatot elrendelő határozatból nem állapítható meg, hogy mi az a magatartás vagy mulasztás, amely miatt vele szemben eljárás folyik.

Előadta, hogy a házastársa, mint eladó és a Bejelentő, mint vevő között 2024.07.01. napján adásvételi előszerződés jött létre a házastársa tulajdonában álló ingatlanra vonatkozóan, továbbá azt is, hogy megfelel a valóságnak az a bejelentői állítás, mely szerint ő és házastársa javasolták előszerződés kötését vételi ajánlat és annak elfogadása helyett.

Megfelel a valóságnak, hogy az ingatlan bemutatása során a felesége, mint az ingatlan bejegyzett tulajdonosa közreműködőjeként járt el, aminek ésszerű oka volt az, hogy a felesége az ingatlan bemutatásakor egyéb családi teendők miatt nem tudott jelen lenni. Az azonban kezdettől egyértelmű volt, hogy az ingatlan eladója a felesége lesz és mindvégig dr. AB házastársaként járt el.

Előadta, hogy a levelezéseit – ideértve a magáncélúakat is – az emailcímről bonyolítja, sőt, a felesége is ezt használta, amikor a Bejelentővel levelezett.

Előadta, hogy levelezéseiben soha nem ügyvédként, hanem kizárólag magánszemélyként járt el és adott információkat, amit alátámaszt, hogy semelyik levelezésben nem utal az ügyvédi minőségére.

Előadta, hogy az előszerződés szövegét sem ő, hanem a szintén ügyvéd házastársa szerkesztette anélkül, hogy azon az ügyvédi ellenjegyzésre utaló tartalom lett volna, az előszerződés eleve úgy készült, hogy azt két okirati tanú fogja aláírni.

Az előszerződés szövegének véglegesítésére közvetlenül az előszerződés aláírása előtt, a felek és az okirati tanúk együttes jelenlétében került sor,

Külön kiemelte, hogy Bejelentőnek volt saját ügyvédje az előszerződés megkötésekor.

Az előszerződés aláírásával egyidejűleg a Bejelentő és az eljárás alá vont ügyvéd házastársa megbízta az eljárás alá vont ügyvédi irodáját, hogy szerkesszen végleges adásvételi szerződést, melyre vonatkozóan írásbeli ügyvédi megbízási szerződés készült azzal, hogy az eljárás alá vont ügyvéd jelezte a Bejelentő felé, hogy az okiratszerkesztést csak akkor vállalja, ha a Budapesti Ügyvédi Kamara Elnöke ahhoz előzetesen hozzájárul. A Budapesti Ügyvédi Kamara Elnöke arról tájékoztatta, hogy elnöki hozzájárulásra nincs szükség a tárgybeli megbízás teljesítéséhez kapcsolódóan.

Előadta, hogy a Bejelentőtől az előszerződés szerkesztésére megbízást nem kapott, ügyvédi megbízási jogviszony tehát kizárólag az adásvétel szerződéssel összefüggésben jött létre, annak teljesítésére azonban a Bejelentő elállása miatt nem került sor.

Kiemelte, hogy amennyiben az előszerződést ő készítette volna, úgy hasonlóan a végleges adásvételi szerződés elkészítésére adott ügyvédi megbízási szerződésben foglaltakhoz, készült volna ügyvédi megbízási szerződés és a Bejelentőnek, ha csekély mértékű megbízási díjat is, de fizetnie kellett volna.

Álláspontja szerint semmilyen ügyvédi hivatásrendi szabályt nem sértett, és még az összeférhetetlenség látszatát is elkerülte, hiszen Bejelentő az eladóval, dr AB-vel való házastársi kapcsolatáról kezdettől fogva tudomással bírt és a megkötött megbízási szerződésben ezt a tényt, ennek a megbízás teljesítésére kiható minden következményét tudomásul is vette.

Eljárás alá vont ügyvéd hivatkozott arra, hogy a végleges szerződés megkötésére végül kizárólag azért nem került sor, mert Bejelentő nem kaphatott elegendő hitelt a vásárláshoz és emiatt az adásvételi szerződés megkötésétől elállt. Jelen eljárásnak ezért kizárólag a foglaló visszakövetelése iránti kereset megalapozása lehet a célja, ennek jogalapja viszont jelen eljárásban nem vizsgálható.

A tényállás tisztázása érdekében tanúként idézte a Fegyelmi Tanács a Bejelentőt és az eljárás alá vont ügyvéd házastársát.

A Bejelentő a fegyelmi tárgyaláson szabályszerű idézésre nem jelent meg, idézése éppúgy „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza, mint arról való értesítése, hogy a fegyelmi biztos meghozta a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatát. Ennek alapján a Bejelentő az állításait alátámasztani nem tudta.

A tárgyalásra tanúként idézett dr. AB, az eljárás alá vont ügyvéd házastársa a tárgyaláson szintén nem jelent meg, a tárgyalásról való távollétét ugyanakkor kimentette, egyúttal írásbeli nyilatkozatot terjesztett elő, melyben az eljárás alá vont ügyvéd védekezését alátámasztó okiratokat csatolt.

A fenti körülményekre tekintettel a Fegyelmi Tanács szükségtelennek tartotta a Bejelentő ismételt idézését.

Eljárás alá vont ügyvéd az eljárás megszüntetését kérte.

#### **A fegyelmi biztos végindítványa:**

A Fegyelmi Biztos végindítványában fenntartotta, hogy álláspontja szerint az eljárás alá vont ügyvéd az ügylet során kettős minőségben járt el, így a Bejelentőben téves tudatot alakíthatott ki az eljárás alá vont ügyvéd eljárása, az előszerződés körülményei tekintetében ugyanakkor elfogadta az eljárás alá vont ügyvéd védekezését. Erre tekintettel az eljáró Fegyelmi Tanács részéről történő figyelem-felhívás mellett az eljárás megszüntetésére tett indítványt.

#### **A Fegyelmi Tanács döntése és jogi indoka:**

A fegyelmi biztos végindítványa az alábbiak szerint alapos.

*Az Üttv. 107. § a) pontja szerint 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 kötelességét szándékosan vagy gondatlanságból megszegi, vagy (...)*

*Az Üttv. 20. § (1) bekezdése rögzíti, hogy az ügyvéd, az európai közösségi jogász és a külföldi jogi tanácsadó (e fejezet alkalmazásában a továbbiakban együtt: ügyvéd) nem vállalhatja ügyvédi tevékenység végzését olyan ügyfelek számára, akiknek az érdekei egymással ütköznek, továbbá akkor sem, ha az ügyfél érdekei az ügyvédnek az ügyön kívüli saját érdekeivel összeütköznek. E tilalom akkor is alkalmazandó, ha az érdekek jövőbeli összeütközése előrelátható.*

A 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól (ÜESZ) 2.4. pontja szerint az ügyvédi tevékenység gyakorlója nem tanúsíthat olyan magatartást, mely ellentétes az ügyfél jogos érdekével.

Az ÜESZ 4.1. pontja szerint az ügyvédi tevékenység gyakorlására jogosultnak kiemelt figyelmet kell fordítania arra, hogy munkája során még a látszata se merülhessen fel az Üttv. szerinti összeférhetetlenség bármely formájának.

Az ÜESZ 4.3. pontja szerint továbbá az összeférhetetlenségi szabályokba nem ütköző, nem ügyvédi tevékenységet az ügyvédi tevékenység gyakorlásától – a kamarai jogtanácsos és a jogi előadó kivételével – az ügyvédi tevékenység gyakorlásának egyértelműen el kell különítenie.

A fegyelmi biztos álláspontjával egyezően az eljárás alá vont ügyvéd okiratokkal alátámasztott védekezése alapján azt állapította meg a Fegyelmi Tanács, hogy az eljárás alá vont ügyvéd az előszerződés tárgyában semmilyen ügyvédi közreműködést nem végzett a Bejelentő állítását az írásbeli bejelentésében foglaltakon kívül semmi nem támasztja alá.

Az adásvételi szerződés elkészítésére vonatkozó ügyvédi megbízás pedig olyan kioktatást tartalmazott, mely egyértelművé tette az eljárás alá vont ügyvéd és az eladó közötti házastársi kapcsolatot. A megbízás továbbá rögzítette, hogy a Bejelentő a tájékoztatást tudomásul vette és a megbízást ennek ismeretében adja.

Eljárás alá vont ügyvéd végül a Bejelentő elállása folytán semmilyen ügyvédi tevékenységet nem végzett. Mindezért a Fegyelmi Tanács azt állapította meg, hogy fogalmilag kizárt a terhére rótt cselekmények elkövetése. Ezért a fegyelmi eljárást a Fegyelmi Tanács megszüntette.

A jövőre vonatkozóan – a hasonló esetek elkerülése érdekében – felhívja ugyanakkor a Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvéd figyelmét az ÜESZ 4.3. pontjában foglalt szabály alkalmazására.

A jelen eljárással felmerült költséget a FESZ 40.6. pontja alapján a Budapesti Ügyvédi Kamara viseli.

A Fegyelmi Tanács határozata 2025. november 7. napján jogerős.

*(Budapesti Regionális Fegyelmi Bizottság – 2025. F. 189.)*