

Ügyszám: **F.37/2025.**

A Pest Vármegyei Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa **dr.** ügyvéd ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban a 2025. év december hó 5. napján megtartott nem nyilvános fegyelmi tárgyaláson, zárt ülésben meghozta és kihirdette az alábbi

határozatot:

A Fegyelmi Tanács az eljárás alá vont ügyvéd ellen indult fegyelmi eljárást az Üttv. 131. § (3) bekezdés (b) pontja alapján

megszünteti.

A Fegyelmi Tanács megállapítja, hogy a felmerült eljárási költség a területi Kamara terhén marad.

A határozat ellen annak kézbesítésétől számított 15 napon belül az eljárás alá vont ügyvéd, jogi képviselője, illetve a fegyelmi biztos az elsőfokú fegyelmi tanácsnál benyújtott, de a másodfokú fegyelmi tanácsnak címzett fellebbezéssel élhet.

A fellebbezésben elő kell terjeszteni annak indokait is. A fellebbezésben akkor lehet új tényre vagy bizonyítékra hivatkozni, ha a fellebbező az elsőfokú eljárásban arra önhibáján kívül nem hivatkozott.

Indokolás:

A Fegyelmi Tanács a lefolytatott bizonyítás, valamint a rendelkezésre álló iratok alapján az alábbiakat állapította meg.

I.

Az eljárás alá vont ügyvéd a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara tagja. Személyi adatai a kamarai nyilvántartásból kerültek rögzítésre, korábban nem volt folyamatban vele szemben fegyelmi eljárás.

II.

Az eljárás fontosabb eseményei

Bejelentés:

alatti lakosok a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara előtt 2025.05.07. napján bejelentést tettek ügyvéd tevékenységével kapcsolatban.

Bejelentők előadták, hogy ügyvédet felkérték a belterület hrsz. alatti ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés elkészítésére. Bejelentők jelezték, hogy az ingatlan vételárához CSOK Plusz hitelt kívánnak igénybe venni. Az adásvételi szerződés megkötésére 2025.03.12. napján került sor. Bejelentők, mint vevők az ingatlan tulajdonjogát, egymás közt egyenlő arányban kívánták megszerezni. Az ingatlan vételára 35.000.000.-Ft volt, amelyből Bejelentők a szerződés aláírásakor 2.500.000.-Ft összeget előlegként átadtak az eladó részére. A hátralékos 32.500.000.-Ft vételár rész megfizetésének a határideje 2025.05.31. napja volt.

Bejelentők előadták, illetve csatolmányukkal igazolták, hogy ezen hátralékos vételár megfizetéséhez, a szerződés szerint is, hitelt kívántak igénybe venni. A hitel felvételének egyéb részleteit a szerződés nem tartalmazta.

A hitel ügyintézése során a OTP hitel tanácsadója arról tájékoztatta a Bejelentőket, hogy az általuk megkötött adásvételi szerződés a kívánt CSOK Plusz hitel felvételéhez hiányos, nem megfelelő tartalmú, amelyről tájékoztatta eljárás alá vont ügyvédet is.

Bejelentők előadták, hogy mivel szükségük volt a hitel felvételéhez megfelelő tartalmú adásvételi szerződésre, így egy másik ügyvédet kértek fel annak elkészítésére.

Bejelentők jelezték eljárás alá vont ügyvéd részére, hogy kéri az általuk megfizetett 150.000.-Ft ügyvédi munkadíj visszafizetését, mert az általa szerkesztett adásvételi szerződés a kívánt joghatást nem fejtette ki.

Bejelentők kérték a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamarát, hogy a bejelentésükben foglaltakat vizsgálják ki.

Az előzetes vizsgálat elrendelése:

A vezető fegyelmi biztos a 2025. május 4. napján kelt határozattal elrendelte az előzetes vizsgálatot az ügyben. A határozatban az eljárás alá vont ügyvéd felhívásra került, hogy a FESZ 14.2.c pontja alapján a vizsgálat lefolytatásához szükséges iratokat 8 napon belül köteles, a bejelentésre tett észrevételeit pedig jogosult az ügyvédi kamarának megküldeni.

Igazoló jelentés:

Eljárás alá vont ügyvéd a 2025. június 13. napján kelt email üzenete mellékleteként igazoló jelentést terjesztett elő, amelyhez mellékleteket is csatolt.

Előadta, hogy valóban készített adásvételi szerződést a bejelentők részére. Előadta, hogy a március 12. napján kelt szerződés volt az első szerződés, amit készített, de a készítéskor hangsúlyozta, hogy azt valószínűleg módosítani lesz szükséges, mert a banki feltételek akkor még nem álltak a rendelkezésére. A szerződés aláírása az előleg átadása miatt fontos volt a vevők számára. Ezt követően a szerződést még öt alkalommal írta át a banki ügyintéző pontokba szedett kéréseinek megfelelően, de minden alkalommal olyan újabb kérdések is kerültek előtérbe, amelyek a szerződésben már szerepeltek. Végül ügyintézővel folytatott telefonbeszélgetését követően már csak két kisebb módosítást kellett elvégezni a szerződésen. Így az ügyintéző már elfogadta a szerződés szövegét. Ekkor eljárás alá vont ügyvéd megdöbbenésére egy másik ügyintézőhöz került az ügy, aki már az elkészített formában nem fogadta el a szerződés szövegét. Eljárás alá vont ügyvéd ezt követően egy kollégájától kért segítséget, akitől kapott egy szerződésmintát. Az ez alapján elkészített okirat tervezetét 2025. március 26. napján 18:06 perckor küldte meg a vevőnek emailben, aki a szerződéseket korábban mindig továbbította az ügyintézőhöz. Eljárás alá vont ügyvéd feltételezi, hogy ez a tervezet már nem kerülhetett el az ügyintézőhöz, mert 2025. március 27. napján 7:22 perckor a bejelentőtől újabb email érkezett, amelyben az ügyintéző újabb 14 pont javítását kérte. Eljárás alá vont ügyvéd még ezt a kérést is fel kívánta dolgozni egy újabb tervezettel, amikor a bejelentő közölte vele, hogy felmondja a megbízási szerződést, mivel a beadott papírjai lejárnak. Eljárás alá vont ügyvéd kiemelte, hogy az energetikai tanúsítvány beszerzésére irányuló ügyintézést az ügyfél eddig még el sem indította. A bejelentők azonban ragaszkodtak a megbízás felmondásához és a teljes munkadíj visszafizetését követelték.

Eljárás alá vont ügyvéd összegezve előadta, hogy álláspontja szerint a megbízást teljesítette, fegyelmi vétséget nem követett el.

Eljárás alá vont ügyvéd a védekező iratához csatolta a 2025. március 28. napjára keltezett adásvételi szerződés tervezetét, valamint a banki ügyintéző levelét a hiányosságokkal kapcsolatban.

A fegyelmi eljárás kezdeményezése:

Az eljáró fegyelmi biztos a 2025. augusztus 29. napján kelt határozatával elrendelte a fegyelmi eljárást. A fegyelmi biztos a tényállást a korábbiaknak megfelelően rögzítette és kiemelte, hogy eljárás alá vont ügyvéd az előzetes vizsgálatot elrendelő határozatot 2025.06.09. napjával átvette.

Megállapította továbbá, hogy eljárás alá vont ügyvéd 2025.06.13. napjával igazoló jelentést terjesztett elő, illetve az ügyre vonatkozó releváns iratokat megküldte a Kamara részére. Azonban eljárás alá vont ügyvéd nem cégkapun keresztül, hanem a email címről küldte meg nyilatkozatát és iratait a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara kamara1@t-online.hu email címére.

A fegyelmi biztos álláspontja szerint ezzel a magatartásával eljárás alá vont ügyvéd nem tett eleget az FESZ 14.2.c pontjában foglalt kötelezettségének és eljárás alá vont ügyvéd beadványa hatálytalannak tekintendő. Ennek következtében a fegyelmi biztos álláspontja szerint az iratcsatolási kötelezettség elmulasztásával eljárás alá vont ügyvéd önálló fegyelmi vétséget követett el.

Előadta, hogy a bejelentő által csatolt adásvételi szerződés tartalma egyáltalán nem felelt meg a pénzügyi feltételeknek. A pénzügyi feltételek, bár nem egyformán, de kötelező szerződéses tartalmi elemeket írnak elő az eredményes hitelbírálatához. Eljárás alá vont ügyvéd által készített adásvételi szerződésből látható, hogy az mindenféleképp módosításra szorul a hitelígénylet miatt. Ezen módosításra viszont eredményesen nem került sor, így a szerződés a kívánt joghatást nem váltotta ki.

A fegyelmi biztos rögzítette azt is, hogy ügyvédi munkadíjjal kapcsolatos vitának az elbírálása nem jelen fegyelmi eljárás tárgya, ezzel kapcsolatban a bejelentők pert indíthatnak.

A napján eljárás alá vont ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett adásvételi szerződés jogilag nem volt megalapozott munka, az ügyfél által kívánt joghatást nem váltotta ki, a szerződés megfelelő módosítására nem került sor, így eljárás alá vont ügyvéd ezzel az Üttv. 1§ (3) bekezdése, 42§ (4) bekezdése és az ÜESZ 2.2. pontja alapján 1. rb. gondatlan fegyelmi vétséget valósított meg. A fegyelmi biztos rögzítette, hogy eljárás alá vont ügyvéd az iratcsatolási kötelezettsége elmulasztásával további 1 rendbeli gondatlan fegyelmi vétséget követett el.

Indítványozta, hogy az eljáró Fegyelmi Tanács állapítsa meg, hogy eljárás alá vont ügyvéd 2 rb. gondatlan, az Üttv. 107. §. a) pontjába ütköző fegyelmi vétséget követett el.

Indítványozta továbbá, hogy a Fegyelmi Tanács eljárás alá vont ügyvéddel szemben fegyelmi büntetésként az Üttv. 108. § c) pontjában meghatározott pénzbírság fegyelmi büntetést szabjon ki, és kötelezze eljárás alá vont ügyvédet a FE 40.2. a) pontjában meghatározott 80.000, - Ft összegű kamarai átalányköltség viselésére.

Fegyelmi tárgyalás

A Fegyelmi Tanács 2025. december 5. napján tartott tárgyalást az ügyben, amelyen a szabályszerű idézés ellenére sem eljárás alá vont ügyvéd, sem pedig a bejelentők nem jelentek meg.

A fegyelmi biztos a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban megjelölt tényállást a tárgyaláson is fenntartotta. Bizonyítási indítvány hiányában a Fegyelmi Tanács elnöke a bizonyítási eljárást befejezettnek nyilvánította.

A tárgyaláson eljáró fegyelmi biztos a végindítványában a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban megjelölt történeti tényállást változatlan tartalommal fenntartotta. Ennek alapján álláspontja szerint egyértelműen megállapítható, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a bejelentőket érintő és a bejelentésben hivatkozott adásvételi szerződést úgy készítette el és látta el ellenjegyzéssel, hogy az joghatás kiváltására egyáltalán nem volt alkalmas. A fegyelmi biztos jogi álláspontja szerint a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként az is aggálytalanul megállapítást nyert, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a joghatás kiváltására alkalmatlan adásvételi szerződést annak ellenére nem tudta a banki elvárásoknak megfelelően elkészíteni, hogy több alkalommal különböző banki ügyintézőktől segítséget kapott és a szükséges módosítások az irányában megjelölésre kerültek. Ennek megfelelően véleménye szerint eljárás alá vont ügyvéd egy rendbeli gondatlan fegyelmi vétséget valósított meg.

A fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban megjelölt, 1 rendbeli egyéb gondatlan fegyelmi vétség vonatkozásában nem tartotta fenn azon kitélt, hogy az eljárás alá vont ügyvéd a FESZ. 12.3. pontjában foglaltakat akként sértette volna meg, hogy az fegyelmi vétség elkövetésében konkretizálódott volna.

Az előadottak alapján indítványozta, hogy a Fegyelmi Tanács állapítsa meg, miszerint eljárás alá vont ügyvéd 1 rendbeli gondatlan, az Üttv. 107.§ a) pontjába ütköző fegyelmi vétséget követett el. Indítványozta, hogy a Fegyelmi Tanács az Üttv. 108.§ b) pontja alapján pénzbírság fegyelmi büntetést szabjon ki és a FESZ 40.2. a) pontjában meghatározott 80.000 Forint összegű kamarai átalányköltség viselésére kötelezze az eljárás alá vont ügyvédet. Indítványozta, hogy ha fegyelmi büntetés kerül kiszabásra, úgy az eljárás alá vont ügyvéd az Üttv. 109. § (3). bekezdése alapján a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara pénztárába legyen köteles a befizetést teljesíteni.

III. Tényállás

A Fegyelmi Tanács a rendelkezésre álló okiratok alapján az alábbi tényállást állapítja meg:

Dr. eljárás alá vont ügyvéd szerkesztette és ellenjegyezte a mint eladó és a bejelentők, mint vevők között a hrsz. belterületi, kivett lakóház, udvar megnevezésű és m² területű ingatlanra megkötött adásvételi szerződést. Az adásvételi szerződés megkötésére napján került sor.

Az ingatlan vételára 35.000.000.-Ft volt, amelyből bejelentők a szerződés aláírásakor 2.500.000.-Ft összeget előlegként átadtak az eladó részére. Bejelentők jelezték eljárás alá vont ügyvéd felé, hogy az ingatlan vételárához CSOK Plusz hitelt kívánnak igénybe venni. A szerződés utalt arra, hogy a hátralékos vételár pénzügyi hitelből kerül megfizetésre.

Az aláírt adásvételi szerződés tartalma nem volt megfelelő pénzügyi hitel igénybevételéhez. Ezt követően eljárás alá vont ügyvéd két banki ügyintézővel is egyeztetve napjáiig több – legalább öt – alkalommal újabb szerződéstervezetet készített a banki ügyintézők kéréseinek megfelelően. A legutolsó, napjára keltezett szerződéstervezet március 26. napi megküldését követően bejelentők felmondták a megbízási szerződést és bejelentették, hogy visszakérlik az eljárás alá vont ügyvéd felé kifizetett ügyvédi munkadíjat.

IV. Bizonyítékok értékelése

A Fegyelmi Tanács a tényállást az eljárást megindító határozattal ellentétben az eljárás alá vont ügyvéd beadványában foglaltak figyelembe vételével állapította meg.

A Fegyelmi Tanács lényeges körülménynek tartja azt, hogy eljárás alá vont ügyvéd lelkiismeretesen elkészítette az újabb és újabb szerződéstervezeteket a banki ügyintézők kéréseinek megfelelően. A Fegyelmi Tanács álláspontja szerint az utolsóként elkészített adásvételi szerződés tervezet nem tartalmaz jogszabálysértő rendelkezést, az pedig kétséget kizáróan megállapítható, hogy az egyes pénzügyintézeteknek az adásvételi szerződésekkel szemben támasztott követelményei sok esetben rendkívül összetett és bonyolult elvárásokat fogalmaznak meg az okiratszerkesztő felé.

Kiemeli a Fegyelmi Tanács, hogy a jelen ügy tárgyát képező adásvételi szerződés egy olyan időszakban került megszerkesztésre, amikor az új ingatlan-nyilvántartási törvény hatályba lépésére tekintettel több részletkérdésben még a Földhivatalok álláspontja sem volt egységes. Egy ilyen helyzetben a banki követelményrendszerek is természetesen változóban voltak, új joggyakorlat volt kialakulóban, ami természetessé teszi azt, hogy szükség lehet egy elkészített adásvételi szerződés módosítására. Az, hogy fegyelmi szempontból hol a határ abban a tekintetben, hogy ha egy szerződés nem felel meg egy pénzügyintézet követelményeinek, az mikortól minősülhet fegyelmi vétségnek, nem meghatározható. A Fegyelmi Tanács ezzel szemben azt a megközelítést választotta a döntés meghozatala során, hogy eljárás alá vont ügyvéd kellően lelkiismeretes módon járt-e el, igyekezett-e a hibákat kijavítani és e körben milyen magatartást tanúsított. A Fegyelmi Tanács megállapította, hogy eljárás alá vont ügyvéd az első szerződés elkészítését követően március 12. és 26 között több alkalommal, rövid időközökkel dolgozott a megfelelő tartalmú okirat elkészítésén, így a megbízást lelkiismeretesen látta el.

Önmagában az, hogy egy okirat nem felel meg a pénzügyintézeti követelményeknek, a Fegyelmi Tanács álláspontja szerint nem éri el a fegyelmi vétség szintjét, így nem vonható érte felelősségre az eljárás alá vont ügyvéd.

A Fegyelmi Tanács egyetértett a fegyelmi biztos végindítványában foglaltakkal az iratcsatolási kötelezettség elmulasztása körében. A Fegyelmi Tanács – bár eljárás alá vont ügyvéd valóban nem megfelelő módon juttatta el a védekező iratát és annak mellékleteit a Kamara részére – nem tartja indokoltnak e körben a fegyelmi vétség megállapítását tekintettel arra, hogy az iratok ténylegesen rendelkezésre álltak, így az elbírálás alapját képezhették. A Fegyelmi Tanácsnak nem célja az ilyen, legkisebb súlyú jogsértések esetén szankció alkalmazása. A Fegyelmi Tanács szankció alkalmazása helyett felhívja eljárás alá vont ügyvédet, hogy a Kamarával történő kapcsolattartás során a jövőben a megfelelő elektronikus csatornát használja.

V.

Záró rendelkezések

Tekintettel arra, hogy az eljárás alá vont ügyvéd terhére szándékos vagy gondatlan szabályszegés nem állapítható meg, ezért a fegyelmi tanács az Üttv. 131. § (3) bekezdés b) pontja alapján a fegyelmi eljárást fegyelmi vétség hiányában megszüntette.

Az FE 40.6 pontja alapján a fegyelmi eljárás költségeit a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara viseli.
40.6. Az egyes fegyelmi ügyekben felmerült és az eljárás alá vont személyre át nem hárítható költségeket az eljárás alá vont személyt a fegyelmi vétség elkövetésekor nyilvántartó területi kamara, ennek hiányában a Magyar Ügyvédi Kamara viseli.

A Pest Vármegyei Regionális Fegyelmi Bizottság hatásköre az Üttv. 114. § (1) bekezdésén, illetékessége az Üttv. 114. § (3) bekezdésén alapul.

A fegyelmi tanács határozata elleni fellebbezési jog az Üttv. 135. §-án alapszik.

Alkalmazott jogszabályok:

az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény
a fegyelmi eljárásról szóló 20/2018. (XI.26.) MÜK szabályzat

Fegyelmi Tanács határozata 2026.02.05. napján jogerős és végrehajtható.

(Pest Vármegyei Regionális Fegyelmi Bizottság- 2025.F.37.)