

Tárgy: okiratszerkesztéssel kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség elmulasztása

Pest Megyei Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa

Ügyszám: **F. 81/2020.**

A Pest Megyei Regionális Fegyelmi Bizottság Fegyelmi Tanácsa **ügyvéd** ellen folyamatban lévő fegyelmi eljárásban **2021.07.16.** 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 a

születési név:
születési hely és idő:
anyja neve:
lakcíme:
működési helye:
fegyelmi előzmény: nincs

eljárás alá vont személlyel szemben indított fegyelmi eljárást

m e g s z ű n t e t i .

Az eljárás során felmerült költséget a Pest Megyei Ügyvédi Kamara viseli.

Az elsőfokú Fegyelmi Tanács határozata ellen az eljárás alá vont személy, jogi képviselője, és a fegyelmi biztos a másodfokú fegyelmi tanácshoz fellebbezhet. A fellebbezés halasztó hatályú. A fellebbezést **az elsőfokú határozat kézbesítésétől számított tizenöt napon** belül az elsőfokú fegyelmi tanácsnál kell benyújtani - a másodfokú fegyelmi tanácsnak címezve -, 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. Ha a fellebbezést papír alapon terjesztik elő, azt két eredeti példányban kell benyújtani.

I n d o k o l á s

I.

Az eljárás alá vont személy a Pest Megyei Ügyvédi Kamara tagja, fegyelmi előzménye nincsen.

II.

.... (lakik:) a Pest Megyei Ügyvédi Kamarához **2020. október 22. napján** érkezett bejelentésében kifogásolta ügyvéd tevékenységét a **hrsz-ú** ingatlanon épülő 4 lakásos leendő társasház egyik lakására megkötött adásvételi szerződéssel összefüggésben. A panaszos álláspontja szerint a megkötött szerződés az eladó részére részrehajló és egyoldalúan kedvező volt, e körben részletezte, hogy az adásvételi szerződés mely pontjai támasztják alá az előadását, továbbá kifogásolta, hogy az adásvételi szerződés aláírását megelőzően az ingatlanra öt megelőzően további, harmadik személyekkel megkötött jogügyletekkel összefüggésben az okiratszerkesztő ügyvéd nem adott tájékoztatást az eladói kivitelezés hiányosságaival kapcsolatban.

III.

A fegyelmi biztos a panaszos bejelentésének megvizsgálását követően **2020.11.16. napján** kelt levelében tájékoztatta a területi kamara elnökét, hogy az előzetes vizsgálatot nem rendeli el.

Az előzetes vizsgálat elrendelését megtagadó levélben az eljáró fegyelmi biztos a megtagadás okaként egyrészt az ügyvédi titokra vonatkozó szabályokat jelölte meg, másrészt részletesen leírta azt, hogy a szerződés semmilyen egyoldalú előnyt nem tartalmaz egyik fél számára sem, ezt a szerződés egyes pontjaira utalással külön is indokolta.

Az előzetes vizsgálat megtagadásáról szóló elnöki értesítést bejelentő 2020. 12. 23-án vette kézhez, majd 2021. 01.17-i keltezéssel kifogást jelentett be az országos vezető fegyelmi főbiztosnál.

Az országos vezető fegyelmi főbiztos nevében eljáró főbiztos a 2021.02.08-án kelt levelében utasította a területi kamara elnökét az előzetes vizsgálat elrendelésére. **E körben kiemelendő, hogy az eljáró főbiztos a panaszolt ügyvéd felelősségét a tájékoztatási kötelezettség mulasztása körében látta – a további bizonyítás függvényében – megállapíthatónak; az adásvételi szerződéssel kapcsolatos panaszosi hivatkozásokat maga sem találta alaposnak, egyezően az illetékes területi fegyelmi biztos előzetes vizsgálat elrendelését megtagadó levélben írtakkal.**

Az **előzetes vizsgálat elrendelésére 2021. 03.08. napján** került sor, melyet eljárás alá vont ügyvéd 2021. 03.22. napján vett át és **igazoló jelentését 2021. 03.28. napján küldte meg a Kamarának**, melyben vitatta, hogy fegyelmi vétséget elkövetett volna.

A rendelkezésre álló iratok alapján a fegyelmi biztos **2021.06.07. napján fegyelmi eljárást kezdeményezett**. Határozatában az eljárás alá vont személy vonatkozásában 1 rb. szándékos fegyelmi vétség megállapítására és az **Üttv. 108. § a.) pontjában írt írásbeli megrovás fegyelmi büntetés kiszabására továbbá a felmerülő költségek megfizetésére kötelezésre tett indítványt**. A fegyelmi vétséget álláspontja szerint megalapozza az eljárás alá vont személyt terhelő tájékoztatási kötelezettség mulasztása.

IV.

A Fegyelmi Tanács a lefolytatott bizonyítási eljárás és a rendelkezésre álló iratok – így különösen: adásvételi szerződés, műszaki tartalom elnevezésű okirat, tervrajz melléklek, ügyvédi letéti szerződés, igazságügyi szakértői vélemény – továbbá a felek nyilatkozatai alapján az alábbi tényállást állapítja meg:

1. Panaszos a hrsz-ú ingatlanon épülő 4 lakásos társasházban egy önálló lakás ingatlant kívánt vásárolni. Panaszos a 3. számú lakás ingatlant vásárolta meg. Az adásvételi szerződést panaszolt ügyvéd szerkesztette és ellenjegyezte, **az adásvételi szerződés 2020.02.18.-án került aláírásra**. Az adásvételi szerződés megkötésekor az építkezés még folyamatban volt, a rendelkezésre álló adatok szerint kb. 90% készültségi fokú volt a beruházás, amit alátámaszt az is, hogy a szerződés szerint a **kulcsrakész állapotú befejezést 2020.04.20-ig vállalta az eladó**. A bejelentő az adásvételi szerződés aláírása előtt az ingatlant megtekintette. Az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában eljárás alá vont ügyvédnek arról tudomása volt, hogy a kivitelező eladó és a 4. számú lakás vevői között a kivitelezés minősége miatt vitás helyzet alakult ki. Ezt a szerződő felek egymás közötti megállapodással rendezték oly módon, hogy az adásvételi szerződést megszüntették, az eladó vállalta az addig megfizetett összeg visszafizetését, valamint kötbér és kártérítés fizetését, és ennek biztosítására jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzésében állapodtak meg. Eljárás alá vont ügyvéd a bejelentőt minderről tájékoztatta, ezt az adásvételi szerződés 5. pontja rögzíti.

Az eladó az adásvételi szerződésben kötelezettséget vállalt arra, hogy a későbbiekben négylakásos társasházzá alakítja az ingatlant, mely ténylegesen megtörtént. Az ingatlan vételárát a panaszos megfizette az eladónak, tulajdonjoga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásban.

A veresegyházi hrsz-ú ingatlan további három lakására vonatkozóan is eljárás alá vont ügyvéd készítette el az adásvételi szerződéseket. A bejelentő által megvásárolt lakásingatlan kivitelezési hibái miatt a bejelentő megbízásából igazságügyi szakértői vélemény készült, majd ezt követően az eladóval szemben indított peres eljárásban a panaszos igénye a követelése szerinti teljes összegben, bírósági meghagyással elbírálásra került, amely meghagyás a jelen határozat meghozatalának idején még nem emelkedett jogerőre.

2. A panaszos beadványában részletezte, hogy álláspontja szerint az adásvételi szerződés mely pontjai igazolják, hogy az rá nézve sérelmes, egyoldalú előnyt biztosít az eladónak. E körben a szerződés 2, 12-14, 16. és 23. pontját emelte ki: építési tervek, műszaki dokumentáció, engedélyek panaszos részére történő átadására, fizetési ütemezésre, tulajdonjog átszállására és a késedelem jogkövetkezményeire vonatkozó rendelkezések.

A panaszbejelentésben a panaszos kifogásolta továbbá a panaszolt ügyvéd tevékenységét a tekintetben is, hogy a panaszolt ügyvéd nem tájékoztatta őt arról, hogy a többi lakóingatlan megvásárlásakor milyen problémák merültek fel az eladó kivitelezésével, illetve az eladó teljesítésével kapcsolatban.

3. A fegyelmi biztos az előzetes vizsgálat elrendelését megtagadó 2020.11.16. napján kelt levélében minden szerződéses pontra kiterjedően részletezte, alátámasztotta és indokolta, hogy miért nem alapos a panaszos bejelentése az adásvételi szerződés tartalmát és szerződéses rendelkezéseit érintően.

A területi fegyelmi biztos a **tájékoztatási kötelezettség mulasztásával kapcsolatban** rögzítette levelében, hogy bár a szerződéskötéskor közös tulajdonú ingatlanban tulajdoni hányad megvásárlására irányult az adásvételi szerződés, azonban a többi tulajdonostársal kötött szerződések külön jogügyletnek minősülnek, figyelemmel arra, hogy mind a megvásárolni kívánt ingatlanhányadok, a használat módja illetve a későbbiekben társasházi önálló helyrajzi számmal rendelkező lakóingatlanok, mind pedig a vevők személye más-más. Ennek okán az egyes lakásokra – ennek megfelelő tulajdoni hányadokra – kötött szerződéseket különbözőnek kell tekinteni és ekként az egyes ügyletekhez tartozó ügyvédi megbízást is különállónak kell tekinteni.

Amennyiben külön-külön megbízásnak tekintendő a több adásvételi szerződés elkészítése, úgy az ügyvédi tevékenységről szóló **2017. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Üttv.) 9. §. (1) és (2) bekezdése vonatkozik az ügyvédi irányadó magatartására**. Ezen jogszabályhelyek szerint ügyvédi titoknak minősül milyen tény, információ és adat, amelyről az ügyvédi tevékenység gyakorlója e tevékenysége gyakorlása során szerzett tudomást. Ha a törvény eltérően nem rendelkezik az ügyvédi tevékenység gyakorlója köteles az ügyvédi titkot megtartani. E titoktartási kötelezettség kiterjed az ügyvédi titkot tartalmazó iratra, vagy más adathordozóra is.

Összhangban van a fenti szabályozással az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló **6/2018. MÜK szabályzat (a továbbiakban: ÜESZ) 3.1 pontja** is, mely szintén kimondja az ügyvédi titoktartásra kötelezett személy az ügyvédi titkot mindenkiel köteles megőrizni a törvényben meghatározott kivételekkel.

Álláspontja szerint egyértelműen megállapítható, hogy amennyiben panaszolt ügyvédnek tudomása is lett volna az eladó és a

korábbi vevők közötti esetleges problémákról, vagy vitás esetekről, úgy – mivel külön megbízási jogviszonynak minősülnek az egyes adásvételi szerződések – ügyvédi titkot sértett volna azzal, ha más megbízási kapcsán tudomására jutott tényeket, vagy adatokat a bejelentő tudomására hozta volna.

Az ÜESZ 3.2 pontja kimondja, hogy ha az ügyvédi tevékenység gyakorlója azonos ügyben több ügyfél képviseletét, vagy védelmét látja el, akkor az általa képviselték irányában titoktartási kötelezettség nem terheli.

Figyelemmel arra, hogy minden egyes adásvételi szerződés külön-külön megbízási szerződésnek minősül, egyértelmű, hogy az ÜESZ ezen hivatkozott pontja nem vonatkozik a bejelentésre.

4. A panaszos által előterjesztett kifogás alapján az országos vezető fegyelmi főbiztos nevében eljáró főbiztos a 2021.02.08-án kelt levelében – hivatkozással az **Üttv. 10. § (1) bekezdése**, mely szerint, „Ha törvény eltérően nem rendelkezik, az ügyvédi tevékenység gyakorlóját nem terheli titoktartási kötelezettség azon ügyfél irányába, akinek a javára végzett ügyvédi tevékenység keretében az ügyvédi titok a tudomására jutott” - **utasította a területi kamara elnökét az előzetes vizsgálat elrendelésére.**

Indokolásában rögzítette, hogy „... nem lehet vitás ebben az ügyben, hogy a bejelentő olyan személy, akinek a javára bejelentett ügyvéd ügyvédi tevékenységet végzett, ezért kérdéses, hogy az irányába mi és mennyiben képezi titoktartás tárgyát az ügyvédi tevékenységgel közvetlenül összefüggésben nem álló, de tényként az ügyvéd tudomására jutott adat vagy tény. Jelesül kérdésként vetődik fel, beleilleszhető-e az ügyvédi titok fogalmába az, hogy az ügyvéd az ügyfele előtt elhallgatja azokat az eladó, mint kivitelező által megvalósított hibákat, hiányosságokat, amelyek nem a szerződéssel vannak közvetlen összefüggésben, hanem az eladó vagy más éppen kivitelezői munkához kapcsolódnak. Itt a károsodás veszélye áll fenn, tehát indokolt lehet a részletes tájékoztatás”. Az utasítás tartalmazza azokat a kérdéseket, melyek az eljárásban tisztázandóak.

A tájékoztatás rögzíti továbbá, hogy „a bejelentő az adásvételi szerződés több rendelkezését is sérelmezte, álláspontja szerint azok egyoldalú előnyt biztosítanak az eladó számára az ő nyilvánvaló sérelmére. Ebben a körben hiánytalan a megtagadó határozat indokolása, és véleményem szerint sem állapítható meg egyoldalúság”.

5. Az elrendelt előzetes vizsgálati eljárásban eljárás alá vont ügyvéd részletes, iratokkal alátámasztott igazoló jelentést terjesztett elő, melyben a fegyelmi vétség elkövetését tagadta, előadta – hogy az, mint az eljárást megtagadó tájékoztatóban is szerepel – alaptalan a bejelentőnek azon állítása, miszerint az adásvételi szerződés egyoldalúan került volna megszövegezésre, melyben pusztán az eladó jogaira és jogos érdekeire lett volna figyelemmel és ez által hátrányba került volna a bejelentő. Részletesen nyilatkozott az adásvételi szerződés egyes pontjaira.

Előadta, hogy a 4. számú lakással kapcsolatban arról volt tudomása, hogy a vevőnek az építkezéssel kapcsolatosan problémái voltak, ezért nézeteltérés támadt az eladó, illetve a vevő között, melyet úgy oldottak föl, hogy megállapodtak, megszüntetik az adásvételi szerződést és az eladó visszafizeti a vevőnek az addig már kifizetett összegeket. Továbbá megállapodtak meghatározott mértékű kötbér és kártérítés megfizetésében is. A visszafizetendő összeg biztosítására a vevők javára jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat alapítottak. Eljárás alá vont ügyvéd igazoló jelentésében kiemelte, hogy a fentiekről tájékoztatta bejelentőt az adásvételi szerződés aláírása előtt. Hivatkozott a szerződés 5. pontjára, melyben tájékoztatta a fenti tényekről bejelentőt, illetve rögzíti, hogy eladó bemutatta vevő részére a jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom alapításáról szóló szerződést. Rögzítette eljárás alá vont ügyvéd, hogy ezt a megállapodást nem ő készítette, azonban ezek az okiratok rendelkezésére álltak.

Igazoló jelentésében eljárás alá vont ügyvéd kihangsúlyozta, hogy a bejelentővel kötött adásvételi szerződés előtt az 1. és 2. számú lakásokkal kapcsolatos problémákról nem kapott értesítést. 2020. áprilisában jelezték a tulajdonosok az elmaradt munkákkal és a közművekkel kapcsolatos problémáikat.

Eljárás alá vont ügyvéd határozottan állította, hogy a 2020. 06.11-i megbeszélésen nem volt jelen, az emlékeztető készítésében sem vett részt, annak tartalmáról sincs tudomása. Ez azon okirat, melyet bejelentő az országos vezető fegyelmi főbiztos részére küldött kifogásához csatolt – aláírás nélküli irat-. Előadta eljárás alá vont ügyvéd, hogy 2020. májusában jutott tudomására, hogy az eladó ellen végrehajtási eljárás indult más ügyekből kifolyólag, azért a vevőket értesítette arról, hogy a be nem jegyzett tulajdonosok tulajdonjogának bejegyzése iránt kellene intézkedni, mivel félt, hogy ezen ingatlanokra is terhet jegyeztetnek be az ingatlan-nyilvántartásba, mivel azok még az eladó telekkönyvi tulajdonában álltak. Elmagyarázta bejelentőnek, hogy az szolgálná az érdekei, ha tulajdonjoga bejegyzésre kerülne. A fenti tájékoztatás után mind a négy lakás vevőjének tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Mind a 4 lakásra 2020.12.10. napján kiadásra kerültek a hatósági bizonyítványok, mely alapján a társasház bejegyzésére vonatkozó iratok is beadásra kerültek a Földhivatalba.

6. Az előzetes vizsgálati eljárásban az országos vezető fegyelmi főbiztos útmutatásai alapján tisztázásra kerültek azok a kérdések, melyek az utasításban felvetődtek. Eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozott arról, hogy mikor szerzett tudomást a szerződések teljesítése és a kivitelezés kapcsán felmerülő problémákról, illetve hogy eljárás alá vont ügyvéd jelen volt-e a 2020. június 11-én tartott megbeszélésen, melyről a bejelentő emlékeztetőt csatolt a kifogásához.

V.

Az ügyben a koronavírus helyzet miatt tárgyalást a Fegyelmi Tanács **2021.07.16. napján tartott.** A tárgyaláson az eljárás alá vont személy fenntartotta korábbi, igazoló jelentésben írt nyilatkozatát, **fegyelmi felelősségét nem ismerte el.** Előadta, hogy teljes részletességgel leírta álláspontját, azt csupán azzal egészítette ki, hogy a kivitelezési hibák körében a panaszos által csatolt emlékeztetőn nem volt jelen, továbbá előadta, hogy a szerződéskötéskor kivitelezési hibákról nem volt tudomása.

Panaszos a tárgyaláson a korábbi meghallgatásán előadott valamint írásban benyújtott nyilatkozatát változatlanul fenntartotta. Előadta, hogy időközben az eladóval szemben peres eljárást indított, itt bírósági meghagyás lett kibocsátva, ami jelenleg még nem jogerős. Előadta, hogy a szerződéskötés előtt lehetősége volt az ingatlant megnézni, ill. a szerződés tervezetét áttanulmányozni.

A tárgyaláson a fegyelmi biztos előadta, hogy a panaszos a bejelentését két vonatkozásban kellett vizsgálnia: a tájékoztatási kötelezettség megszegése és az adásvételi szerződés egyoldalúsága okán. Előadta, hogy az okirat nem volt egyoldalú, a tájékoztatási kötelezettség megszegése körében látta alaposnak a panaszt és az eljárás alá vont személy vonatkozásában 1 rb. szándékos fegyelmi vétség megállapítására és az Üttv. 108. § a.) pontja szerinti írásbeli megrovás fegyelmi büntetés kiszabására továbbá a felmerülő költségek megfizetésére kötelezésre tett indítványt, egyezően a fegyelmi eljárást kezdeményező határozatban foglaltakkal. A fegyelmi eljárást elrendelő határozat szerint „eljárás alá vont ügyvéd nem követett el fegyelmi vétséget az adásvételi szerződés elkészítése kapcsán, azonban felelősége felvethető a tájékoztatási kötelezettség elmulasztása miatt a főbiztosi utasítás értelmében”.

VI.

A fegyelmi biztos fegyelmi felelősség megállapítására és büntetés kiszabására vonatkozó indítványa nem alapos.

A Fegyelmi Tanács a rendelkezésre álló adatok és tényállás és bizonyítási eljárás alapján **nem osztotta a fegyelmi biztos indítványát és az alábbi jogszabályok alapján hozott döntést.**

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (Üttv.) 107. § a) pontja szerint:

Fegyelmi vétséget követ el az ügyvédi tevékenységet gyakorló, ha

a) 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.

Az Üttv. 108. § szerint:

A fegyelmi vétséget elkövető személlyel szemben alkalmazható büntetések a következők:

a) írásbeli megrovás

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (Üttv.) 1. § (3) bek. szerint:

Az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolnia.

Az Üttv. 9. § szerint:

(1) **Ügyvédi titoknak minősül minden olyan tény, információ és adat, amelyről az ügyvédi tevékenység gyakorlója e tevékenysége gyakorlása során szerzett tudomást.**

(2) **Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, az ügyvédi tevékenység gyakorlója köteles az ügyvédi titkot megtartani. E titoktartási kötelezettség kiterjed az ügyvédi titkot tartalmazó iratra vagy más adathordozóra is.**

(4) **Az ügyvédi tevékenység gyakorlójának titoktartási kötelezettsége független az ügyvédi tevékenység folytatására létrejött jogviszony fennállásától, és az ügyvédi tevékenység gyakorlásának a befejezése vagy a jogviszony megszűnése után is határidő nélkül fennmarad.**

10. § (1) **Ha törvény eltérően nem rendelkezik, az ügyvédi tevékenység gyakorlóját nem terheli titoktartási kötelezettség azon ügyfél irányába, akinek a javára végzett ügyvédi tevékenység keretében az ügyvédi titok a tudomására jutott. Ha az ügyvédi titok tárgya másik ügyvédi tevékenységet gyakorló személytől kapott információ, ezt az ügyvédi tevékenység gyakorlója az ügyben érintett saját ügyfele számára akkor nem tárhatja fel, ha az információt átadó ezt kifejezetten megtiltotta. A kamarai jogtanácsost és a jogi előadót nem terheli titoktartási kötelezettség azon munkáltatója irányába sem, amellyel fennálló munkaviszonya keretében az ügyvédi titok a tudomására jutott, továbbá e munkáltatója, illetve az ügyfele által meghatározott személyek irányába sem.**

Az Üttv. 39§ (3)bek. szerint:

A jogi képviselő ellátása során az ügyvéd az ügyfél érdekeinek elsődlegessége alapján jár el.

Az Üttv. 42. § szerint:

(6) **Az ügyvéd köteles az ügyfelet tájékoztatni a jogügylettel kapcsolatos esetleges jogi kockázatokról**

Az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MÜK Szabályzat (ÜESZ) Preambulum g.) pontja szerint az ügyvédi hivatás alapelvei és alapértékei közé tartozik többek között az ügyvéd szakmai hozzáértése.

Az ÜESZ további rendelkezései szerint:

2.1. **Az ügyvédi tevékenység gyakorlója köteles igénybe venni minden törvényes eszközt ügyfele jogai és jogos érdekei érvényesítéséhez, ennek keretében jogi képviselő ellátása esetén az ellenérdekű fél jogi képviselőjével, annak hozzájárulása esetén vagy jogi képviselő hiányában közvetlenül az ellenérdekű féllel, továbbá – jogellenes befolyásolásuk nélkül – a tanúval, a szakértővel és az eljárás más résztvevőivel értekezhet és információkat cserélhet.**

2.2. **Az ügyvédi tevékenység gyakorlója a rábízott ügyet a tényállást ismerve, jogilag felkészülten, elsősorban az ügyfél tényelődásainak szem előtt tartásával látja el.**

2.4. **Az ügyvédi tevékenység gyakorlója nem tanúsíthat olyan magatartást, mely ellentétes az ügyfél jogos érdekével.**

3.1. **Az ügyvédi titoktartásra kötelezett személy az ügyvédi titkot mindenkivel szemben köteles megőrizni a törvényben meghatározott kivételekkel.**

3.2. **Ha az ügyvédi tevékenység gyakorlója azonos ügyben több ügyfél képviseletét vagy védelmét látja el, akkor az általa képviselték irányában titoktartási kötelezettség nem terheli abban a körben, ahol a képviselték tényelődása**

az ügy érdemében egyező. Erre a tényre a képviseltek a megbízás adásakor figyelmeztetni kell, ha a megbízást nem együttesen adják.

5.12. A megbízott az ügyfél által előadott tényállás keretei között – az ügyfél kifejezett eltérő rendelkezése hiányában –

b) a létrehozni kívánt jogügylet, megtenni kívánt jognyilatkozat várható közvetlen jogkövetkezményeire, vonatkozó tájékoztatással ellátni az ügyfelet.

1. A Fegyelmi Tanács a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján rögzíti, hogy a panaszosnak az adásvételi szerződéssel, annak egyes pontjai egyoldalúságával kapcsolatos panaszára adott fegyelmi biztosítási választ, álláspontot – miszerint az eljárás alá vont személy által készített és ellenjegyzett adásvételi szerződés mindenben megfelel a szabályoknak, sem az eladó sem pedig a vevő részére egyoldalú előnyt nem biztosít: a kötelezettségek és jogosultságok egyensúlyban tartása mellett készült el a szerződés, az országos vezető fegyelmi főbiztos elfogadta. A fegyelmi eljárást elrendelő határozat is rögzíti, hogy „az adásvételi szerződés elkészítése kapcsán az eljárás alá vont ügyvéd nem követett el fegyelmi vétséget”. **Figyelemmel arra, hogy a fegyelmi biztos indítványa sem terjedt már ki az adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő ügyvédi felelősségre, a Fegyelmi Tanácsnak az adásvételi szerződéssel összefüggésben döntést nem kell hoznia, hiszen a Fegyelmi Tanács döntési jogi kereteit a fegyelmi biztos indítványa meghatározza.**

2. Az eljárás alá vont személy **tájékoztatási kötelezettsége megszegésével összefüggő panaszt a Fegyelmi Tanács nem találta megalapozottnak.** A rendelkezésre álló adatokból kiderül, hogy az okirat szerkesztésekor az eljáró ügyvéd az adásvételt érintő szelvényekről, azok tartalmáról részletes tájékoztatást adott, ideértve különösen a 4. számú lakással kapcsolatos elszámolási vitát és annak rendezését. Elfogadta a Fegyelmi Tanács az eljárás ügyvéd e körben tett előadását – amit egyébként a panaszos sem tett vitássá, hogy a 4. számú lakással kapcsolatban arról volt tudomása, hogy a vevőnek az építkezéssel kapcsolatos problémái voltak, melyet úgy oldottak föl, hogy megállapodtak, megszüntetik az adásvételi szerződést és az eladó visszafizeti a vevőnek az addig már kifizetett összegeket. Továbbá megállapodtak meghatározott mértékű kötbér és kártérítés megfizetésében is. A visszafizetendő összeg biztosítására a vevők javára jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat alapítottak. E tényről rögzíti a szerződés 5. pontja.

Igazoló jelentésében és a tárgyaláson is eljárás alá vont ügyvéd kihangsúlyozta, hogy a bejelentővel kötött adásvételi szerződés előtt az 1. és 2. számú lakásokkal kapcsolatos problémákról nem kapott értesítést. 2020. áprilisában jelezték a tulajdonosok az elmaradt munkákkal és a közművekkel kapcsolatos problémáikat. Eljárás alá vont ügyvéd nyilatkozott továbbá arról, hogy nem volt jelen a 2020.06.11. napjára datált egyeztetésen, amelyről készített feljegyzés aláírást nem tartalmaz.

A fentiek alapján a Fegyelmi Tanács azt állapította meg, hogy az eljárás alá vont ügyvédnek a 4. lakásra vonatkozó elszámolási vitán kívül – melyről a panaszost tájékoztatta -, további kivitelezési vagy elszámolási vitáról az eladó és a panaszoson kívüli további tulajdonostársak között az adásvételi szerződés megkötésekor nem volt tudomása, így ennek hiányában nem is tudott erről a panaszosnak tájékoztatást adni. E körben megjegyzi a Fegyelmi Tanács, hogy az eladó kivitelezési hibája vagy késedelme egyébként sem vonható az eljárás alá vont személy felelősségi körébe, továbbá ügyvédként nincs szakmai hozzáértése, hogy megítélje, az esetleges kifogások megalapozottak-e.

A Fegyelmi Tanács osztja a fegyelmi biztos 2020.11.16. napján kelt levelében írtakat, miszerint még ha az eljárás alá vont ügyvéd tudott is volna a szerződés aláírásakor az eladót terhelően bármilyen elszámolási, kivitelezési hibáról vagy vitáról, úgy a titoktartás körében **köti a fentebb részletesen írt, az Üttv. 9. §. (1), (2) és (4) bekezdése szerinti irányadó magatartási követelmény.** Összhangban van a fenti szabályozással a fentebb szintén részletezett **ÜESZ 3.1 pontja is.**

A Fegyelmi Tanács rögzíti továbbá, hogy az **ÜESZ 3.2 pontja** szerinti tényállás nem vonható e körbe, mivel egyértelműen megállapítható, hogy az eljárás alá vont személy külön – külön szerkesztett és ellenjegyzett adásvételi szerződéseket – ezek egyébként időben is elkülönülnek egymástól –, külön vevők és külön lakások szerepelnek a jogügyletben, így az adásvételekhez kapcsoló ügyvédi megbízási szerződések is különállóak. Önmagában az a körülmény, hogy az egyes adásvételek egy ingatlant érintenek, nem teszik lehetővé az ÜESZ.3.2. pontja alkalmazhatóságát.

A fentiekre figyelemmel a Fegyelmi Tanács nem látott alapot az eljárás alá vont személy fegyelmi felelőssége megállapítására, így az **Üttv. 131.§ (3) bek. b.) pontja alapján** a fegyelmi eljárást megszüntette.

A jelen eljárással felmerült költséget az **új FESZ 40.6. pontja alapján** a Pest Megyei Ügyvédi Kamara viseli.

A Fegyelmi Tanács határozata elleni **jogorvoslatot az Üttv. 135 § (1) bekezdése teszi lehetővé.**

Kihirdetve: Budapest, 2021. 07. 16.

Írásba foglalva: Budapest, 2021.09.18.

A határozat aláírásában akadályozott fegyelmi tanácstagok helyett is.
a Fegyelmi Tanács Elnöke

Záradék: A határozat 2021. 10. 05. napján jogerős és végrehajtható.
Fegyelmi Tanács Elnöke