

Tárgy: adás-vételi szerződés

F/17/2020.

HATÁROZAT

A Győri Regionális Fegyelmi Bizottság által kijelölt ... fegyelmi tanácsa dr. ... ügyvéd ellen az F/17/2020. számú fegyelmi eljárásban napján megtartott zárt fegyelmi tárgyaláson meghozta az alábbi határozatát.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv.) 131. § (3) bekezdés b) pontja alapján dr. ... (szül: an: ..., székhely: ...) eljárás alá vont ügyvéddel szemben

„az eljárást megszünteti”.

Ezen határozattal szemben az eljárás alá vont ügyvéd, valamint 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. Ha a fellebbezés papír alapon terjesztik elő, azt két eredeti példányban kell benyújtani.

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

A területi kamara elnöke a fegyelmi biztost a fellebbezési határidő lejártát megelőző harmadik munkanapig utasíthatja fellebbezés előterjesztésére.

A fellebbezés a határozat végrehajtására halasztó hatályú.

Az eljárásban felmerült költségeket a ... Megyei Ügyvédi Kamara viseli.

Indokolás:

Az eljárás alá vont ügyvéd óta tagja a ... Megyei Ügyvédi Kamarának, vele szemben fegyelmi eljárás lefolytatására ezen eljárást megelőzően nem került sor.

... bejelentő kelt beadványában „tisztelességtelen ügyvédi tevékenységgel” kapcsolatos bejelentést tett és kezdeményezte fegyelmi eljárás lefolytatását dr. ... ügyvéddel szemben bizonyos ... belterületi ... hrsz. ingatlanra kapcsolatos adásvételi szerződés ügyében.

Előadta, hogy a fenti ingatlanra kötött adásvételi szerződés szerinte kiegyensúlyozatlan, illetve nem kapott megfelelő tájékoztatást a szerződés megkötését megelőzően. Konkrét problémái a szerződéssel kapcsolatosan: több pont számára érthetetlen, zavaros, túlzottan egyoldalú az eladó javára (ő vevő volt); a szerződéssel kapcsolatosan ... Ft illetéket kell fizetni, pedig lett volna olyan módszer, hogy illetékmentes ügylet keretében szerez ingatlant; az eladó szerződésszegése esetére nincsenek szankciók a szerződésben; az eladó részére várható teljesítési határidő van, konkrét határidő nincs megjelölve a teljesítésre; nincs kötbérikötés az eladóra nézve; több ... forintot ki kellett fizetnie, és az ingatlan még mindig terhelt volt; az általa fizetett összegeket nem csak az ő lakására fordította az eladó, hanem a teljes házat abból kivitelezte; eladói elállás esetére nem volt visszafizetési határidő rögzítve.

Problémákat jelzett a szerződés megkötése utáni magatartásban is: szándékosan késlekedett a tulajdonjog bejegyzési engedély beadásával, 1 hónapos késedelembe esett; halogató, időhúzó magatartásával szándékosan kárt okozott; kára keletkezett a szerződésből, amit kénytelen peres úton érvényesíteni; az ingatlana nem befejezett, nem vehető használatba; az

eladó pert indított ellene, ahol kéri vissza a 100%-ban kifizetett ingatlant; büntető feljelentést tett a rendőrségen az ügyből kifolyólag.

A bejelentéséhez mellékelte az adásvételi szerződést, mely szerint a bejelentő és az Kft. közti adásvételi szerződést, hrsz. ingatlanon előzetes társasház alapítás történt, vevő megismerte az alapító okiratot, alaprajzokat, stb. A szerződésben utalnak arra, hogy korábban, 2019..... napján tulajdonjog fenntartással történő eladási szerződést kötöttek a hrsz. lakásra, de azt a földhivatal visszautasította, mert a helyrajzi szám nem létezik. A mostani adásvételi szerződésben ezt a korábbi szerződést felbontották, és gyakorlatilag újrakötötték a hrsz. ingatlan eszmei hányadrészére, ami majd ez a bizonyos ... hrsz. lakás lesz. Az ingatlant az ... Bank javára Ft kölcsön és járulékaik erejéig jelzálogjoggal terhelte, valamint elidegenítési és terhelési tilalom, ezt meghaladóan tehermentes volt. Eladó vállalta, hogy 30 napon belül vagy a bank hozzájárulását beszerzi a tulajdonjog fenntartással történő eladás feljegyzéséhez, vagy ugyanezen határidőben az ingatlant tehermentesíti. Ha ez nem történik meg határidőben, akkor a vevő elállhat, de csak egyszeres foglalóra jogosult, azaz ilyen okból történő elállás esetén a foglaló szankciós jellege nem érvényesül. A arányú ingatlanrész ára ... Ft volt, melyből ... Ft a fűtőkész lakás, Ft egy gépkocsibeálló, továbbá ... Ft a kulcsrakész befejezés költsége volt. A szerződés szerinti vállalási határidő 2020..... napja volt, valamint a szerződés további 30 nap jogkövetkezmény nélküli késedelem engedélyezett az eladó részére. Az építési naplóban rögzített, munkavégzésre alkalmatlan napokra szintén nem lehetett alkalmazni a késedelem jogkövetkezményeit. A szerződés szerint a vevőnek úgy kell fizetni, hogy az egyes fázisokat az eladó készre jelenti, és számlát küld, majd a vevő a megvalósulást követően a számlát kifizeti.

Az eladó fenntartotta a tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig. Bejegyzési engedély letétbe került a panaszolt ügyvédnél, aki a kifizetés részére történt igazolását követő 3 napon belül köteles benyújtani a földhivatalba. Vételár fizetését az eljáró ügyvédnek az eladó által aláírt iratokkal, vagy bank által aláírt irattal kell igazolni. Eladói késedelem esetére napi Ft kötbért kötöttek ki a felek az okiratban.

A bejelentő a bejelentéshez mellékelte további iratokat: feljelentés, ügyvédi levelezés, földhivatali iratok.

Dr. vezető fegyelmi biztos F/17/2020-2. sz. iratában megkereste a panaszolt ügyvédet, és észrevételek megtételére, majd F/17/2020-3. sz. határozatával előzetes vizsgálat lefolytatását rendelte el az Üttv. 1. § (1) és (3) bekezdéseibe ütköző fegyelmi vétség elkövetése tárgyában.

A panaszolt ügyvéd 2020..... napján kelt levelében igazolási kérelmet és észrevételeket terjesztett elő. Előszóval csatolta, mellyel kapcsolatosan előadta, hogy abban nem működött közre, viszont a panaszost dr. ... ügyvéd képviselte akkor is. Előadta, hogy a fizetési ütemezést már akkor megállapították a felek. Csatolta továbbá dr. ... levelét, melyből az állapítható meg, hogy ő sem kifogásolta a fizetési ütemet. Előadta, hogy eladói elállás esetén az volt a reális, hogy a lakás újraértékesítéséből fizeti vissza a pénzeket a vevő részére az eladó, mert más forrás nem állt rendelkezésre. Részletesen előadta a szerződéskötés körülményeit, leírta, kik voltak jelen, illetve azt, hogy a felek órákig egyeztettek. Kifejtette, hogy a panaszos és a jelen lévő férje jártasak az üzleti életben, értették, hogy mi zajlik, tisztában voltak a szerződéses feltételekkel, és az előre elkészített dokumentumokhoz képest több lényeges tartalmi változás is bekerült az okiratban az aláírás idején. Csatolt egy további mellékletet, melyben a vevő tudomásul veszi, hogy a szerződés ellenjegyzése közte és az ügyvéd között nem hoz létre megbízási jogviszonyt. Érvelésében kifejtette, hogy nem reális az igény, hogy a vevő által fizetett pénz – két lakásból álló épület építése esetén - csak a panaszos lakására kerül ráfordítására. Ez azért is lehetetlen, mert fizikailag együtt épül a két lakás, másrészt ilyen kikötést az eladó sem fogadott volna el.

A bejegyzési engedély benyújtásával kapcsolatosan előadta, hogy a felek ellentétes nyilatkozatokat tettek a vételár kifizetésével kapcsolatosan. Azért telt az idő, mert a megalapozott eljárás érdekében ellenőrizni kellett az állításokat. A benyújtás tényleges időpontja 2020..... napja volt. Leírta, hogy volt korábban megbízása az eladótól, de nem állnak bizalmi viszonyban, vele nem játszott össze a panaszos érdekeinek megsértése céljából.

Az F/17/2020-6. sz. alatt a vezető fegyelmi biztos az előzetes vizsgálatot megszüntette. Érdemi indokolásában kifejtette, hogy a szerződés a felek hosszabb ideig tartó egyeztetésének eredményeként jött létre, a szerződés tartalmát a felek állapították meg, az eljáró ügyvéd azt csak az okiratban rögzítette. Az a kikötés, hogy a vevő (panaszos) által fizetett pénz csak az ő lakására fordítható, nem kivitelezhető, nem ellenőrizhető, nem kikényszeríthető. Az elállás esetén az azonnali vételár visszafizetés gazdaságilag nem megoldható, illetve nincs adat arra vonatkozóan, hogy a vevőnek ilyen igénye lett volna. A vevő írásban nyilatkozott arról, hogy közte és az eljáró ügyvéd között nem jön létre megbízási jogviszony, továbbá őt dr. ... képviselte a szerződés előkészítése során.

A bejegyzési engedély késedelmes benyújtásával sem követett el mulasztást, tekintettel arra, hogy az egymásnak ellentmondó nyilatkozatokat ellenőrizni kellett.

Az eredeti állapot helyreállításában semmilyen módon nem működött közre, így azzal kapcsolatosan nem lehet a terhére róni semmit.

2020..... napján a bejelentő kifogást tett a fegyelmi biztos határozata ellen. Előadta, hogy az eljárást megszüntető határozat két okból téves. Egyrészt ő dr. nem adott megbízást, ő csak szívességi alapon írta meg az észrevételeit, nem képviselte őt az ügylet során. Semmilyen formában nem találkozott vele, csak a férje kérésére nézte át a szerződést, és írta meg az észrevételeit. Kifejtette, hogy az észrevételekből, javaslatokból egyébként semmi nem került bele a szövegbe. Dr. ... csak 2020., tehát 7 hónappal a szerződés megkötése után kapcsolódott be az ügybe. Előadta, hogy a panaszolt és a bejelentő egymással megbízási szerződést kötöttek, mely alapján díjat fizetett, hetekkel a szerződés megkötése előtt. A számlán „jogi tanácsadás” és „képviselő polgári jogi eljárásban” szerepel, dátuma 2019..... Csatlolta a 2019..... napján kelt ügyvédi megbízási szerződést is, mely adásvételi szerződés előkészítése és ellenjegyzésére irányult.

A fentiek tények alapján rögzíthető, hogy a bejelentő más jogi képviselővel, mint a panaszolt nem rendelkezett, és más nem képviselte az érdekeit, mint a vevővel közösen megbízott panaszolt ügyvéd, tehát a ráruházott közös jogi képviselőből adódó kötelezettségek betartása, elvégzése is a feladatai közé tartozott, azok alól nem mentesült. A panaszolt által elkészített szerződés tartalmilag sem felel meg a szerződések szokásos tartalmának, mert a szerződés több pontja érthetetlen, zavaros, és teljesen az eladó érdekeit tükrözi, nem kiegyenlített, nem két egyenrangú fél szerződése. Ismételten előadta, hogy a szerződés nagyon egyoldalú, és őt nem biztosítja semmi a másik fél szerződésszegése ellen. A tulajdoni jog bejegyzésével közösen megbízott ügyvéd közel egy hónapot vélelmezhetően szándékosan késlekedett a tulajdonjog bejegyzési engedély földhivatal felé történő benyújtásával.

A Magyar Ügyvédi Kamara számú, 2020..... napján kelt iratában fegyelmi eljárás kezdeményezésére utasította a Vezető Fegyelmi Biztost. A MÜK előírta, hogy vizsgálni kell, hogy a panaszolt ügyvéd a szerződésnek megfelelően eljárva kellő időben érkezett-e a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a földhivatalhoz. Ugyanakkor az esetleges késedelem vajon jelentett-e hátrányt a panaszos vevő számára. Szükséges vizsgálni a megemlített büntetőeljárás eseményeit a felsorolt polgári perek jelenlegi állását, és ezt a tényállás anyagává kell tenni. A MÜK hangsúlyozta, hogy részletes és megindokolt a megszüntető határozata, de teljes tényállás felderítés érdekében a fegyelmi eljárás lefolytatás szükséges az ügyben.

Az F/17/2020-11. sz. iratában a vezető fegyelmi biztos visszavonta az előzetes vizsgálatot lezáró határozatot, és fegyelmi eljárást kezdeményezett.

A fegyelmi eljárás során a fegyelmi tanács a MÜK iránymutatása szerint lefolytatta a megkereséseket: Rendőrkapitányságtól, a Járásbíróságtól, a ... Törvényszéktől, és a ... Megyei Kormányhivataltól, azaz a földhivataltól szerzett be iratokat a tanács.

A ... Járásbíróság megküldte az érdemi adatokat a sz. perben, a Törvényszékről megérkezett a sz. per iratai.

A Földhivatal megküldte a szerződéssel kapcsolatos teljes iratanyagot, melyből megállapítható, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtása 2020..... Ugyanekkor került benyújtásra az Kft. részéről a tulajdonjog-fenntartással történő eladás törlése iránti kérelem, melyet a Földhivatal visszautasított.

A bejelentő megkeresésre összegezte az eljárások eddigi állását. Újdonságként tájékoztatást adott a ... Járásbíróság előtt ... ügyszámon megszüntetett magánvádas eljárásról. A bejelentő becsatolta a panaszolt, valamint dr. ... ügyvéd levelezését, banki igazolást az utolsó részlet teljesítéséről, illetve a panaszolt ügyvéd levelét, melyben tájékoztatta a feleket, hogy a bejegyzési engedély benyújthatósága tárgyában tájékozódnia szükséges.

A bejelentő csatolta a legújabb per anyagát, melyben az Kft. kártérítést követel tőle.

A fegyelmi tanács 2021. napján tárgyalást tartott, melyen részletesen meghallgatta a panaszolt ügyvédet.

A fegyelmi tanács a panaszolt ügyvéd tevékenységét részletesen megvizsgálta, és a vezető fegyelmi biztos indítványával egyezően az eljárás megszüntetéséről határozott.

A fegyelmi tanács a döntéshozatal során a bizonyítékok körében értékelte a panaszos beadványát és annak mellékleteit, valamint a panaszolt ügyvéd írásban tett nyilatkozatait, a megkeresések eredményeként beérkezett iratokat, valamint a panaszolt ügyvéd tárgyaláson tett személyes nyilatkozatait.

A fegyelmi tanács a panaszolt védekezéséből nem fogadta el azt, hogy közte és a panaszos között nem jött létre megbízási jogviszony. Ezt egyértelműen cáfolja az írásbeli megbízási szerződés léte, illetve a megbízási díj megfizetését igazoló számla, azaz a fegyelmi tanács számára egyértelműen igazolást nyert a megbízási, és annak tartalma.

A fegyelmi tanács leszögezi, hogy a fegyelmi eljárásnak nem lehet tárgya az, hogy az eljáró ügyvéd által szerkesztett szerződést valamelyik fél megszegi. E kérdésekben az Ügyvédi Kamarának nincs hatásköre, ezek polgári bíróságra tartozó kérdések. Ebből kifolyólag az eljárás során nem lehetett vizsgálni magát a kivitelezést, a határidők megtartottságát, a műszaki teljesítést, stb., kizárólag az eljáró ügyvéd tevékenysége képezhette az eljárás tárgyát.

A fegyelmi tanács álláspontja szerint a panaszolt által készített szerződés alkalmas volt a felek által igényelt joghatás kiváltására, a vevő (panaszos) megszerezte a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát, ez az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre került. Az, hogy az a panaszos, mint vevő a készültségi fok elmaradása ellenére megfizette az ingatlan teljes vételárát, azaz jelentős mértékben előteljesített, nem a panaszolt ügyvéd tevékenységéhez, vagy mulasztásához kapcsolódó tény. Erről a panaszos maga határozott, amikor a félkész lakás teljes vételárát megfizette. A kifizetés igazolása után a panaszolt ügyvéd a bejegyzési engedélyt a Földhivatalhoz benyújtotta, a vevő tulajdonjogának bejegyzése megtörtént.

A fegyelmi tanács megállapította, hogy a szerződésben vállaltakhoz képest a tulajdonjog bejegyzési engedély valóban késedelmesen került benyújtásra, azonban a késedelmet a panaszolt megfelelő módon megindokolta, továbbá az egyik szerződő félnek sem lett kára az időmúlásból.

E kérdésben a fegyelmi tanács helyénvalónak találta a panaszolt eljárását. A tanács előtt is ismeretes, hogy az adásvételi szerződés teljesítése a lakásépítésre irányadó ÁFA szabályok változásának idejére esett, bizonyos részleteket 5% ÁFA tartalommal, más részletek 27% ÁFA tartalommal kellett elszámolni. Ezen időszak a jogszabályok rendkívül nehézkes

értelmezhetősége, és az utolsó pillanatokban közzétett módosítások és a NAV által kiadott állásfoglalások közötti ellentmondások köztudomásúan nehézkessé tették a jogértelmezést. Az, hogy az eljáró ügyvéd a szerződő felek egymással ellentmondó nyilatkozatai ismeretében, a fent írt jogszabályváltozások idején értelmezi a hatályos jogot, és tájékozódik a témában, nem vethet fel fegyelmi felelősséget, tekintettel arra, hogy a tájékozódás miatti időmúlás a felek érdekét szolgálta. A bejegyzési engedély benyújtása az eljáró ügyvéd felelősségi körébe tartozik, így nem róható fel neki, ha a kérdést megfelelően megvizsgálja, és alapos döntést hoz. A tanács kiemeli azt is, hogy az időmúlás nem járt érdeksérelemmel, tekintettel arra, hogy nem járt le az eljárás határidő, illetve a vevő tulajdonjoga ténylegesen bejegyzésre került, tehát a szerződés kiváltotta a szükséges joghatást.

A fegyelmi tanács a szerződést egyrészt nem találta egyoldalúnak, másrészt megállapította azt is, hogy a szerződés tartalmát egyértelműen a felek alakították, a szerződés pedig azt tükrözi.

A rendelkezésre álló okiratok alapján megállapítható, hogy az eladót terhelő kötbér sem a felek között létrejött előszerződésben, sem a végleges adásvételi szerződés tervezetében nem szerepel, legelőször a felek által megkötött adásvételi szerződésben bukkan fel. Ennek ténye alátámasztja a panaszolt védekezését, miszerint a szerződéskötés során mindkét fél érvényesítette az akaratát, az okirat azt a kompromisszumot tartalmazza, mely ott és akkor jött létre köztük, és a felek a szerződés megkötésekor nem érezték magukat egyenlőtlen helyzetben, hanem kompromisszumot kötöttek. A vevő részére a kötbéren felül elállási jogot biztosítottak, illetve a szerződés szövegétől függetlenül élhet a Ptk. által szerződésszegés esetére biztosított jogkövetkezményekkel. Ebből kifolyólag a szerződés nem tekinthető túlzottan egyoldalúnak.

Annak vizsgálata, hogy a felek miért lakás adásvételi szerződést kötöttek, és miért nem telekhányadot vásárolt a vevő, és külön építési szerződést kötött, nem képezi a fegyelmi eljárás tárgyát. Az ügyvédi közreműködés nélkül készített előszerződés is erről szólt, de az ügyvéd bevonását követően a szerződéses konstrukciót egyik fél sem kifogásolta, sem a szerződéskötést megelőző levelezés, módosítási javaslatok, sem az utána történt levélváltások nem céloznak erre a kérdésre, így megállapítható, hogy felek ezt nem kifogásolták, illetve e kérdésben egyetértésben voltak. Az, hogy lakásvásárlás után illetéket kell fizetni, az Itv.-ben előírt kötelezettség, nem a szerződést szerkesztő ügyvéd felelőssége. E körben a fegyelmi tanács részletesebben nem vizsgálódott.

Az, hogy a panaszos miért fizette ki az ingatlan teljes vételárát akkor, amikor még a készülségi fok nem volt arányos ezzel, nem hozható összefüggésbe az okiratszerkesztő ügyvéd eljárásával, így a felelősségét e körben nem lehet vizsgálni, mint ahogy a kivitelező mulasztása miatti kérdések sem róhatók fel neki.

A fegyelmi tanács a MÜK által előírt megkereséseket teljesítette, a beszerzett iratokat áttanulmányozta, és megállapította, hogy a folyamatban lévő eljárások egyikében sem szerepel félként a panaszolt ügyvéd.

A költségviselésről szóló rendelkezés a FESZ 40.6. pontján alapul.

A jogorvoslati jogot az Üttv. 135. § (1) bekezdése rögzíti, a fellebbezés benyújtását, határidejét, és a fellebbezés indokolási kötelezettségét az a (3) bekezdés rögzíti.

Győr, 2021. június 4.

Jogerős: 2021.08.28.