



Fővárosi Ítéltábla mint másodfokú bíróság

5.Bf.152/2021/15. szám

A Fővárosi Ítéltábla mint másodfokú bíróság Budapesten, a 2022. április 20. napján tartott másodfokú nyilvános ülés alapján a 2022. május 11. napján tartott tanácsülésen meghozta a következő

V É G Z É S T:

A hűtlen kezelés büntette miatt Terhelt1 és társai ellen indított büntető ügyben a Budapest Környéki Törvényszék 2020. október 1. napján kihirdetett 11.B.116/2016/255. számú ítéletét valamennyi vádlott tekintetében helybenhagyja azzal, hogy Terhelt1 I.r., Terhelt2 II.r., Terhelt4 IV.r. vádlottat 2 rendbeli társtettesként, egy esetben folytatólagosan elkövetett hűtlen kezelés büntette [1978. évi IV. törvény 319.§ (1), (3) bekezdés d) pont], Terhelt3 III.r. vádlottat 1 rendbeli bűnsegédként elkövetett hűtlen kezelés büntette [1978. évi IV. törvény 319. § (1), (3) bekezdés d) pont] és további 1 rendbeli folytatólagosan, bűnsegédként elkövetett hűtlen kezelés büntette [1978. évi IV. törvény 319. § (1), (3) bekezdés c) pont], Terhelt5 V.r. vádlottat 1 rendbeli bűnsegédként, folytatólagosan elkövetett hűtlen kezelés büntette [1978. évi IV. törvény 319. § (1), (3) bekezdés c) pont], Terhelt6 VI.r. vádlottat 1 rendbeli bűnsegédként elkövetett hűtlen kezelés büntette [1978. évi IV. törvény 319. § (1), (3) bekezdés c) pont] miatt emelt vád alól tekinti felmentettnek, valamint megállapítja, hogy Terhelt6 VI.r. vádlott születési helye pontosan város11.

A végzés ellen további fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S

[1] A Budapest Környéki Törvényszék a 2020. október 1. napján kihirdetett 11.B.116/2016/255. számú ítéletével

- Terhelt1 I. r. vádlottat az ellene 1 rendbeli folytatólagosan, társtettesként elkövetett hűtlen kezelés büntette [Btk. 376. § (1) bekezdés, (6) bekezdés a) pont] miatt,
- Terhelt2 II. r. vádlottat az ellene 1 rendbeli folytatólagosan, társtettesként elkövetett hűtlen kezelés büntette [Btk. 376. § (1) bekezdés, (6) bekezdés a) pont] miatt,
- Terhelt3 III. r. vádlottat az ellene 1 rendbeli folytatólagosan, bűnsegédként elkövetett hűtlen kezelés büntette [Btk. 376. § (1) bekezdés, (6) bekezdés a) pont] miatt,
- Terhelt4 IV. r. vádlottat az ellene 1 rendbeli folytatólagosan, társtettesként elkövetett hűtlen kezelés büntette [Btk. 376. § (1) bekezdés, (6) bekezdés a) pont] miatt,
- Terhelt5 V. r. vádlottat az ellene 1 rendbeli folytatólagosan, bűnsegédként elkövetett hűtlen kezelés büntette [Btk. 376. § (1) bekezdés, (5) bekezdés a) pont] miatt, míg
- Terhelt6 VI. r. vádlottat az ellene bűnsegédként elkövetett hűtlen kezelés büntette [Btk. 376. § (1) bekezdés, (5) bekezdés a) pont] miatt emelt vád alól felmentette.

A magánfél megszűnési eljárását lefolytató letétkezelőjének jogi képviselője által előterjesztett polgári jogi igényének érvényesítését egyéb törvényes útra utasította, és rendelkezett még a bűnügyi költség állam általi viseléséről.

[2] Az ítélet ellen annak kihirdetésekor az ügyész valamennyi vádlottal szemben fellebbezést jelentett be a bűnösség megállapítása és büntetés kiszabása érdekében.

[3] A Pest Megyei Főügyészség által benyújtott részletes fellebbezési indokolásban az ügyészség álláspontja az volt, hogy a bíróság által megállapított, a vádtól eltérő tényállás teljes egészében a vádlottak előadásán alapul, melyeket az elsőfokú bíróság kritika nélkül fogadott el, anélkül, hogy azokat a bizonyítékokat, amelyek a vádlotti védekezést gyengítik, a bíróság figyelmen kívül hagyta.

[4] Kifejtette, miszerint ilyen tévesen értékelt adat például, hogy a Zrt21 Kft. az ingatlanfejlesztő kapcsolt vállalkozásaként került megalapításra, mivel ezzel a megállapítással szemben a rendelkezésre álló tényleges cégtörténet ellentétes adatokat tartalmaz. A fellebbezés indokolásában kitért arra, hogy a bíróság nem fejtette ki az álláspontját a vádlottak és az általuk képviselt cégek személyi összefonódásaival kapcsolatban, amelyeket a büntetőeljárás alapjául szolgáló PSZÁF és KEHI feljelentések tartalmaztak, és amelyek a vádirat A. pontja, illetve a C. pont egyes ingatlanoknál megjelölt tényállásai tartalmazzak. A bíróság független piaci szereplőként értékelte a vádlottak által alapított és képviselt különböző társaságokat. Ezen túlmenően az ügyészség a fellebbezésében támadta a bíróság „tényektől elrugaskodott és minden jogi alapot nélkülöző magánvéleményét”.

[5] Terhelt1 I.r. vádlott nyomozás során tett vallomásával kapcsolatban, melyet a bíróság egy „kétségbeesett próbálkozásnak” értékelt – és mely szerint a tárgyalások kezdeti szakaszában semmilyen esetben nem tudták azt, hogy az eladó mikor, milyen formában, milyen vételáron vásárolta meg, illetve szerezte meg az adott ingatlan felett a rendelkezési jogot, illetve a alapkezelő semmilyen formában sem folyt bele az előző tulajdonos általi ingatlan szerzési folyamatba mindaddig, amíg a alapkezelő kötelmi jogviszonyt nem létesített –, az ügyészség azt hangsúlyozta, hogy fenti nyilatkozatok annak elleplezésére szolgáltak, hogy az eredeti tulajdonosoktól megvásárolt ingatlanok vételárának ismeretében nem törekedett az ingatlan értékecselő által megállapított maximum ártól eltérni, az adott ingatlant kedvezőbb áron megvásárolni az alap részére, és nem törekedett magasabb hozam biztosítására. Az eljárásnak csak azon stádiumában ismerte el, hogy részt vett az eredeti eladókkal való tárgyalásokon és ismerte az eladási árat, amikor már tanúkkal és okiratokkal alátámasztotta azt nem tudta tagadni.

[6] Előadta továbbá, hogy a bíróság az I. r. vádlottnak azon megtévesztő nyilatkozatát sem értékelte helyesen, mely szerint a alapkezelő a megalapítását követően kereste meg a Zrt2 cégcsoportot, amely már évek óta kereskedelmi ingatlan fejlesztést végzett és jó hírnévvel rendelkezett. Az iratok tartalmából részletezte a vádlott ezen nyilatkozatának ellentmondásosságát, hogy a alapkezelő alapító okiratának kelte 2006. július 13., míg a Zrt21 Kft. 2005. június 15. napján került bejegyzésre, így nem lehetett szó évek óta tartó ingatlanfejlesztésről, továbbá az I. r. vádlott ismerte a Zrt21 Kft. alapítóit és ügyvezetőjét a alapkezelő megalapítása előtt is. Álláspontja szerint a bíróság nem értékelte kellően az I.r. vádlottnak a külföldi székhelyű cégek vonatkozásában fennálló bankszámla-kezelési, illetve aláírási jogát sem. Az I. r. vádlott a tényt ugyan elismerte, de egyáltalán „nem emlékezett” arra, hogy kitől kapta a megbízást és miért.

[7] Terhelt2 II.r. vádlott vonatkozásában kifejtette azon álláspontját, miszerint az elsőfokú bíróság tévedett, amikor azt állapította meg, hogy fel sem merülhetett az ő

felelőssége. Tévesen értékelte a II. r. vádlott valós szerepét és helytelenül vont következtetést annak jelképeességére. Előadta továbbá, hogy a II.r. vádlottnál nem értékelte a nyomozó hatósághoz benyújtott vallomásának megtévesztő állítását, miszerint a város6i ingatlanokat eladó cég16 is jegyzett befektetési jegyet. Ezzel szemben tény, hogy a hiányzó vételárat fizették ki befektetési jegy formájában 260 millió Ft értékben. Ez alapján pedig ezen tényadat két különböző megközelítése nem ugyanarra a következtetésre vezet. Ezen túlmenően az ügyészség szerint nem értékelte a bíróság azt a körülményt sem, hogy a II.r. vádlott azon vallomása ellenében, mely szerint soha nem volt tudomása az eredeti eladóktól a Zrt2 által megvett ingatlanok vételáráról, az város2i ingatlan vonatkozásában a vádlott 2007. november 20-án egy külön nyilatkozatot is aláírt a alapkezelő1 nevében, mely okirat tanúsítja, hogy a vádlott minden részletében tisztában volt az Önkormányzat és a Zrt2 között létrejött adásvételi szerződés tartalmával.

[8] Terhelt3 III. r. vádlott vonatkozásában nehezményezte az ügyészség, hogy a bíróság szintén elmulasztotta értékelni a személyét érintő összefonódást, ezen túlmenően megalapozatlannak tartotta a III.r. terhelt számszaki elemzéseire támaszkodó vádlotti védekezés és pénzügyi elemzés bíróság általi elfogadását. Ezek közül egyes számszaki elemzések a nyomozati iratok között sem találhatók. A város6i ingatlan esetében a III. r. vádlott hivatkozott arra, hogy a közvetítő cég (cég15) sikerdíja ugyan 2000 Ft/nm volt és a vételár 9000 Ft /nm, a bíróság azonban nem értékelte, hogy ezt a sikerdíjat a Zrt2 nem fizette ki.

[9] A IV.r. vádlott vonatkozásában az ügyészség szintén hiányolta a vádlott személyét és cégeit érintő összefonódások megállapítását és azok értékelését, így azt, hogy a alapkezelő1-t 2006. július 13-án az I.r. és a IV.r. vádlott, valamint az cég2 hozták létre, az cég2-t 2006. május 23-án alapították, melynek a tulajdonosaiként az I.r. és a IV.r. vádlottat, és a Kft66-t jegyezték be. A Kft66 2005. június 30-án jött létre, tulajdonosai a III.r. és a IV.r. vádlott, továbbá a cég21 amerikai gazdasági társaság lettek. A cég21 tulajdonosa a cég31 nicosia-i székhelyű cég volt, melyben a IV.r. vádlott szintén tulajdonos volt. A cég31 ciprusi cég tulajdonában állt a cég31 Magyarország Kft. A cég32 által megvásárolt ingatlan a cég31 ciprusi cég tulajdonában állt és a cég33, valamint a cég34 által megvásárolt ingatlan a cég31 Magyarország Kft. tulajdona volt.

[10] Az ügyészség az V.r. vádlott szavahihetőségét támadta. Érvelt azzal, hogy az V. r. vádlott azon nyilatkozatáról, miszerint a alapkezelő1 megalakulását követően az alaptőkéjéből 95 millió Ft-ot rövid időn belül átutalt a Zrt2 Kft. részére, nem állt rendelkezésre dokumentum, így szerinte a vádlott ezen állítását okirat hiányában tényállás megállapítására alkalmas tényként nem lehet elfogadni. Az pedig, hogy a vádlott a nyomozás során nem tudott választ adni azokra a kérdésekre, hogy hogyan és kinek a megbízásából nyitott bankszámlát a cég1 és a cég5 részére, hogyan kapott a bankszámla felett rendelkezési jogosultságot és hogyan szüntette meg a bankszámlát, mind a szavahihetőségét kérdőjelezi meg. Az ügyészség álláspontja szerint a bíróság az V.r. vádlottat érintő személyi összefonódást szintén elmulasztotta értékelni. E körben a vádlott olyan tényre hivatkozott, amely a nyomozás során nem merült fel, nevezetesen arra, hogy 2006. év elején megállapodást kötöttek az I.r. vádlottal, illetve akkori cégével a cég26-vel város2 főterének fejlesztésére. Ebben a projektben az I.r. vádlott akkor vett részt, amikor a alapkezelő1 még létre sem jött. Az V.r. vádlott az ingatlan Zrt2 általi megvásárlásáról, a fejlesztés lényegéről így behatóan tudott. Ez az ügyészség szerint igazolja, hogy a nyomozás során az I. r. vádlott szándékosan elhallgatta, miszerint tudott az város2i ingatlan vételáráról. Álláspontja szerint tévedett a bíróság, amikor a rendelkezésre álló bizonyítékokból azt a következtetést vonta le, hogy az V.r. vádlott felelőssége azért nem állapítható meg, mert „számszakilag kimunkált védekezésében alapos betekintést adott az ingatlanfejlesztés iparági gyakorlatára, illetve mert

az árfelhajtó szerep teljesen megalapozatlan”. A számszaki kimutatás ellenőrzése ugyanis nem történt meg szakértő vagy revizor által, az árfelhajtó szerepet pedig a személyi összefonódások támasztják alá.

[11] Az ügyészség a VI.r. vádlottal kapcsolatban rögzítette, hogy a bíróság álláspontjával szemben a vádhatóság nem állította, hogy a vádlottnak nem volt törvényes lehetősége a büntetőeljárástól való távolmaradásra, a bűnösségét nem erre alapította, hanem elsődlegesen is a vele kapcsolatban is fennálló személyi összefonódásokra. Ezek kapcsán előadta, hogy a bíróság nem értékelte a VI.r. vádlott vonatkozásában, miszerint a vádlott 2008. május 20-tól 2009. február 23-ig annak a cég3-nek az ügyvezetője volt, amely cég értékesítette a város5 ingatlant a alap1 részére. A cég3-nek a cég5 sziget2 szigetekci cég és az V.r. vádlott édesapja az alapító tagja. A cég5 cég bank4nál vezetett bankszámlája felett 2005. augusztus 15. naptól – a számla zárásáig – az I.r. vádlott és az V.r. vádlott rendelkezett önálló aláírási joggal, levelezési címe az I.r. vádlott akkori lakcíme volt.

[12] Az ügyészség szerint azt sem értékelte a törvényszék, hogy a bankszámla forgalmi adatok alapján a cég3 megalakulásától kezdve a város5 ingatlanok felvásárlásának időpontjáig árbevétel nem realizált. Az ingatlanok megvásárlását tulajdonosi (cég5) kölcsönökből eredő összesen 95.650.000 Ft, valamint a alap1 által 2008. április 30. napján átutalt 420.000.000 Ft összeg biztosította. A város5 ingatlanok adásvételeinek lebonyolítását követő időszakban a társaság árbevétel-szerző tevékenységet nem folytatott. Ezen túlmenően az ügyészség szerint megkérdőjelezhető, hogy a VI.r. vádlott írásbeli vallomása egyáltalán a sajátja-e vagy más által megfogalmazott vallomást nyújtott be a nyomozó hatósághoz, tekintettel a más vádlottak vallomásával való egyezőségére is.

[13] Ezt meghaladóan tényállási pontonként részletezte azon körülményeket, amelyeket a törvényszék elmulasztott értékelni.

[14] Így a város1 ingatlan (1. tényállási pont) vonatkozásában okiratokkal alátámasztott ténykérdésnek tartotta, hogy az I.r. vádlott a Zrt22 Kft. nevében 2005. december 6-án előszerződést írt alá a város1 ingatlan megvásárlására, majd 2006. március 31-én végleges adásvételi szerződést. Az ügyészség ezen ingatlan kapcsán hivatkozott arra, hogy tanúvallomás állt rendelkezésre (tanú2 tanúvallomása), mely vallomás szerint az I. r. vádlott ingatlanbefektetési alapot akar létrehozni társaival. Az ítélet ezt a tanúvallomást meg sem említette, nem értékelte, pedig ez cáfolja az I.r. vádlott azon vallomását, hogy nem volt tudomása arról, miszerint az eredeti tulajdonostól mennyiért és milyen feltételekkel került sor az ingatlan vételére. A törvényszék azon, tanú17-től származó tanúvallomást sem értékelte, mely azt támasztja alá, hogy az I. r. vádlott jelen volt az ügyletnél, és az ingatlant már az Alap feltöltése érdekében vásárolta a Zrt22 Kft. nevében eljárva.

[15] Az város2i ingatlan (2. tényállási pont) vonatkozásában előadta, hogy álláspontja szerint ez az ingatlan is ugyanazért került a Zrt2 által megvásárlásra, mint a város1 ingatlan, tehát a vádlottak tudatosan készültek az Alapok ingatlannal való feltöltésére. Ezt támasztja alá az, hogy a alapkezelő1, illetve annak befektetési alapkezelési engedélye már létezett, amikor az város2i ingatlan a Zrt2 Kft. részéről megvásárlásra került. Arról, hogy az város2i 5 különböző hrsz.-ú ingatlanra létrejött adásvételi szerződésről tudomása volt, szintén tanúvallomás szól (tanú66). Ezen ingatlan vonatkozásában egy ügyvéd által ellenjegyzett, a II.r. vádlott által aláírt nyilatkozatra is hivatkozott az ügyészség, mely azt is alátámasztja, hogy a II. r. vádlott is tisztában volt az adásvételi szerződés tartalmával.

[16] Az ügyészség a város3 ingatlan (3. tényállási pont) vonatkozásában két tanúvallomást emelt ki, az egyik (tanú5 tanú) alapján az ingatlan egy kész projekt volt, ezt a vallomást alátámasztja a alap1 ingatlanportfóliót bemutató jelentése, mely szerint az ingatlan építési éve 2006. A másik tanú (tanú35) pedig elmondta, hogy a cég7 végezte el a kivitelezést az ingatlanon és építette meg a kivitelezővel. A rendelkezésre álló iratokban lévő dátumokra

is hivatkozott, mely alapján megállapíthatónak tartotta, hogy a Zrt22 és a alap1 kijátszotta a tőkepiaci törvényt és az adás-vételi szerződésbe ténylegesen valótlan adatok kerültek. Ilyen dátumként hozta fel különösen, hogy a Zrt22 Kft. 2007. október 30. napján került bejegyzésre az ingatlan tulajdonosaként, de 2007. október 25. napján már szerződést kötött az ingatlan eladására.

[17] A Budapest, üzlet1 (4. tényállási pont) vonatkozásában a fellebbezés indokai között az szerepelt, hogy a Zrt2-nek nem is volt tőkéje az ingatlan megszerzésére, azt csak azért próbálta magánál tartani, hogy később a alapkezelő1 érdekeltségébe tartozó alapnak átadja. Ezt az állítást azzal támasztotta alá, hogy a alap1 az előszerződés alapján 2008. január 31. napján, vagyis a vételi jog módosított határidejének az utolsó napján, 132.000.000 Ft vételár előleget teljesített a Zrt2 részére, aki azt azonnal tovább utalta az Bank22-vel Ingatlan Zrt. részére. Tehát a Zrt2-nek a alap1 képviselőivel egyetértésben kellett szerződnie az Bank22-vel-vel, hiszen csak a alap1 pénzügyi forrásaiból tudta az opciós díjat kifizetni. Az ingatlan tekintetében megkötött bérleti szerződés realizálása érdekében sem a Zrt2, sem a alap1 nem tett jövedelemszerzés céljából lépéseket, mely miatt a Kft56 elállt a bérleti szerződéstől. Utalt arra is, hogy a Zrt2 a vételárból 15.298.200 Ft-ot tulajdonosi kölcsön címen átutalt a cég1 Corporation részére, pedig az ingatlan megvásárlására az anyacég nem adott kölcsönt, azt a alap1 által fizetett összegből fedezték. Ebből az ügyészség szerint kitűnik az is, hogy a vádlottak együttes tevékenységének eredményeként a pénzeszközök szintén a csatolt vállalkozások között mozogtak, nem kerültek ki a vádlottak érdekeltségi köréből.

[18] Az ügyészség a város5 ingatlan (5. tényállási pont) tekintetében az APEH álláspontjára hivatkozott, miszerint az ingatlan alap1 részére történő átruházása nem független piaci szereplők között történt, figyelemmel a személyi összefonódásokra. Előadta, hogy a cég3-nek a város5 ingatlanok felvásárlásának időpontjáig árbevétele nem volt, az ingatlanok vételárát nem saját tőkéből tudta kiegyenlíteni. Tévesnek tartotta ezért az elsőfokú bíróság azon következtetését, hogy a alap1 nem ékelődhetett a cég3 és az cég4 közé. Az ügyészség az ide vonatkozó tanúvallomások tartalmával (tanú2, tanú18 tanúk) indokolta a céges összefonódásokat, például, hogy a város5 ingatlanvásárlásnál érintett cégeknek egy helyen volt az irodájuk, még ingatlan alapokat is jegyeztek, valamint a közöttük létrejött szerződések tartalmából is levezethető az összefonódásuk.

[19] Az ügyészség kifejtette, hogy a bíróság tévesen értékelte a bizonyítékokat a város6i ingatlan (6. tényállási pont) vonatkozásában abban a tekintetben, hogy azt állapította meg, miszerint alap2 nem vállalhata azt a kockázatot, amit a Zrt2 Zrt. felvállalt a vádbeli telkekre kötött adásvételi szerződések által. A bíróság nem értékelte azt az ellentmondást, hogy a vevőkkel cég16 tárgyalt, nem pedig a Zrt2 Zrt. képviselői. Amikor a szerződéseket aláírták, már voltak hozzájáruló nyilatkozatok, tehát nem volt kockázat az adásvételi szerződés aláírásában. A cég15i Kft. részére sem került kifizetésre a jutalék, így ez sem lehetett értéknövelő tényező. Az ügyészség kiemelte, hogy a 2008. október 21. napján megkötött előszerződés alkalmával a Zrt2 semmilyen olyan fejlesztési tevékenységet nem végzett, amely az ingatlan értékét közel kétszeresére emelhetné volna. Az ügyészség az I.r. vádlott szavahihetőséget is megkérdőjelezte arra tekintettel, hogy az I.r. vádlott az APEH előtti eljárásban azt állította, miszerint a Zrt2 nevezett meg végfelhasználókat az ingatlanra a alapkezelő1nek történt felkínálás során, majd saját maga később ezzel szemben azt állította, hogy ezen esetleges felhasználói szándék az ő üzleti kapcsolatai révén merültek fel (tehát nem a Zrt2 által). Utalt arra, hogy ezen információk átadása szolgálhatta azt a célt, hogy az értébecslő felé az árat felferjék. Az ügyészség előadta továbbá, hogy a nyomozás megállapította, hogy a Zrt2 nem végzett értéknövelésként figyelembe vehető, a vevő számára értéket képviselő tevékenységet, mely indokolta volna cég16 eladók és a Zrt2 vevő között 2008. október 20-án létrejött szerződés vételára, valamint a Zrt2 eladó és a alap2 vevő között

2008. október 21. napján létrejött előszerződés és a 2009. június 5. napján létrejött végleges szerződés vételára közötti különbséget. Tévesnek tartotta a bíróság értékelését, miszerint azért kellett vételár különbözetet megfizetni az eladónak, hogy ne kerüljön sor az összeg peresítésére, mivel a személyi összefonódások és az érdekazonosság miatt erre egyébként sem kerülhetett volna sor. Az érdekek viszont azt kívánták, hogy minél nagyobb összeg kerüljön kifizetésre és a vádlottak rendelkezési körébe. Fontosnak tartotta kiemelni azt a tényt, hogy a két megjelölt vételár különbözet kifizetésére a alap2 2009. december 11. napján közjegyzői okiratban foglalt kötelezettséget vállalt, 2009. december 23-án 311.508.914.- Ft átutalásra került egy ügyvédi letéti számlára, ahonnan az december 30-án tovább utalásra került a cég18 sziget2-szigeteki cég bankszámlájára. Ennek az utalásnak az előzménye egy 2009. május 19-én kelt engedményezési szerződés volt, melynek értelmében a Zrt2 a alap2től kapott vételárból 2.107.539.- EUR összeget a cég18-ra engedményezett. Az engedményezés ellenértéke 670.000.- Ft EUR volt. Az ügyészség következtetése szerint akkor, amikor az engedményezés megtörtént, már számolni lehetett a Zrt2 felszámolásával. A Zrt2 felszámolására 2009. november 3. napján került sor, de már az I.r. vádlott 2009. május 4. napjával történő cégvezetővé választására is válságmenedzselés okából került sor. Mindezekből meg lehet állapítani, hogy az engedményezésre csupán azért volt szükség, hogy ne a felszámolás alá kerülő Zrt2-hez kerüljön a pénzeszköz, hanem egy off-shore céghez, amelynek tényleges tulajdonosai a vádlottakhoz voltak köthetők, hiszen ezen off-shore cég magyar bankszámlája felett 2005. évtől az I.r. és az V.r. vádlott rendelkezett aláírási joggal, tehát a pénz visszaszármaztatása volt a cél. Ezeknek a körülményeknek az értékelését sem végezte el a bíróság a bizonyítékok értékelése körében, csak az eseménysort fogalmazta meg.

[20] Az ügyészség a fellebbezése indoklásában utalt szakértől pénzüpi szakértő véleményére is. Nevezett az Alapok ingatlan szerzésével kapcsolatban kifejtette, miszerint az Alapoknak volt jogszabályi lehetőségük arra, hogy az adott ingatlanokat közvetlenül az eredeti tulajdonostól vásárolják meg, nem volt jogszabályi előírás, hogy a vásárlás folyamatába más gazdasági társaságot kötelezően bevonjanak. Sem jogszabály, sem pedig az alapkezelési szabályzat nem írta elő azt sem, hogy csak 1/1 tulajdonú ingatlan lenne megvásárolható (erről nyilatkozott ügyvéd3 tanú is), és nem volt feltétel az ingatlanra építési engedély megléte sem, azt az Alapok saját maguk vagy megbízottaik is beszerezhették. Hivatkozott arra is, hogy szakértől szakértő a nyomozás során benyújtott szakvéleményében azt a konklúziót vonta le, hogy a terhelti indokok nem jogszabályi előírások kényszerén alapultak, hanem saját kompetenciájú döntéseken.

[21] Az ügyészség álláspontja szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a bizonyítékok köréből kizárta szakértől szakértő által a tárgyaláson előadottakat. A tárgyalásról készült hangfelvétel ugyan azt igazolta, hogy a bíróság a tárgyaláson nem figyelmeztette a szakértőt a hamis szakvélemény adásának következményeire, de az ügyészség álláspontja szerint ez csak olyan relatív eljárási szabálysértés, amely nem volt lényeges hatással a bűncselekmény minősítésére, a bűnösség megállapítására és a büntetés kiszabására. Az ügyészség szerint a szakértő elfogulatlanságának bíróság általi megkérdőjelezése minden alapot nélkülöz, ugyanis sem a nyomozati szakban, sem a bírósági szakban nem merült fel olyan körülmény, amely a szakértő objektivitását megkérdőjelezhetne volna.

[22] Nehezményezte, hogy az I.r. és a IV.r. vádlottak védője által megbízott szakértő véleményét a bíróság észrevételként vette ugyan figyelembe, mégis összevetette a később a bíróság által kirendelt új szakértő véleményével. Hangsúlyozta továbbá, hogy a bírósági szakban kirendelt szakértőt, szakértő2et a bíróság részére szakértő4, a vádlottak érdekében eljáró magánszakértő ajánlotta, mégsem merült fel vele szemben az elfogultság. Utalt arra, hogy szakértő2 szakértő alapvetően egyetértett szakértől szakértővel abban, hogy jogszabály

nem kötelezte az Alapokat az ingatlanfejlesztőktől történő vásárlására. Ugyanakkor az ügyészség fikciónak minősítette szakértő² szakértő azon állítását, hogy ha megjelenik egy alap, akkor az ingatlantulajdonos rögtön megemeli az árat. Az ügyészség leszögezte, hogy azon tanúk, akik hasonló tevékenységet végeztek, vallomásaikkal valóban azt támasztották alá, hogy a gyakorlatban nem intézték saját ügyeiket, hanem ingatlanfejlesztő céggel működtek közre.

[23] Az ingatlanfejlesztő cég közreműködésének szükségessége cáfolatául az ügyészség előadta, hogy a város¹ és az város²i ingatlanoknak a Zrt² Kft. által az eredeti tulajdonosoktól történő megvásárlásának időpontjában is már köztudott volt I. r. vádlott egyértelmű szándéka azok Alapba történő megvásárlása. Az összes többi ingatlan vonatkozásában pedig az ügyészség álláspontja szerint tényszerűen megállapítható és a rendelkezésre álló dátumok igazolják, hogy a Zrt² az adott ingatlan megvásárlását követően nagyon rövid időn belül előszerződést vagy adás-vételi szerződést kötött az Alappal, ebből pedig az a következtetés vonható le, hogy az állítólagos „nagyon nagy kockázat”, amely az ingatlan megvásárlásával jár, nem állt fenn, hiszen a Zrt² azonnal bebiztosította magát.

[24] Az ügyészség álláspontja szerint tehát nem állapítható meg kockázat, mivel a Zrt² és cégeinek személyi köre és a alapkezelő¹ személyi köre közötti összefonódás miatt előre megbeszélte koncepció alapján került sor az ingatlanok Zrt² általi megvásárlására. Ugyanaz a kör hozta a döntéseket mind a két cégben, mind a Zrt²-ben, mind a alapkezelő¹ban. Így a Zrt² semmilyen kockázatot nem vállalt az előre egyeztetett ingatlan vásárlásokkal kapcsolatban. Ennek kapcsán kiemelte az ügyészség, hogy a bíróság nem értékelte a személyi összefonódást, így az ingatlan adás-vételek során felmerülő dátumokban, személyekben megnyilvánuló ellentmondásokra nem adott megnyugtató magyarázatot.

[25] Kifejtette azt is, hogy a város⁵ 37/85/291. hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában téves a bíróság következtetése, mely szerint a Zrt² Org. nem közbeiktatott cég volt, hanem a kivitelező cég, amely vállalta a kivitelezés kockázatát, amely kockázat értelemszerűen az árban érvényesült, így nem a Zrt² Org. volt az ingatlan eladója, hanem a cég³, tehát a vételár a cég³-t illette meg, így a kivitelezési költség nem nyilvánulhatott meg a cég³ részére kifizetett vételárban. Kifejtette, hogy az árfelhajtó szerep vitatására vonatkozóan a bíróság bizonyítékként értékelte a település¹i ingatlan alap¹ általi megvásárlására kötött szerződést, amely szerződésben az eladó a cég⁴⁷ volt, majd ezen település¹i ingatlan kapcsán a alap¹ csereszerződést kötött település¹ község Önkormányzatával, amelyben több különböző hrsz. alatt felvett ingatlan cseréjét bonyolították le. Az ügyészség szerint a bíróság álláspontjával szemben ez az ügylet nem cáfolhatja azt a vádbeli állítást, hogy a közbeiktatott cégeknek árfelhajtó szerepe volt. Ezzel szemben alátámasztja szakértő¹ szakértő megállapításait, mely szerint az Alap közvetlenül is vásárolhat ingatlant az eredeti tulajdonostól.

[26] Hivatkozott még arra, hogy ügyvéd³ tanú is úgy nyilatkozott a bíróság előtt, miszerint jogszabály nem írta elő, hogy az Alapok csak 1/1 tulajdonú ingatlant szerezhetnek, az az Alapok saját döntése volt. Az ügyészség szerint tévesen értékelte a bíróság a bizonyítékokat amikor azt a következtetést vonta le, hogy mindegyik alap csak 1/1 tulajdonú ingatlant vásárolt, így nem ellenőrizhető, hogy a letétkezelő jóváhagyta-e volna az ilyen szerződést.

[27] Kiemelte továbbá, hogy jogszabály alapján nem 1/1 tulajdonú ingatlan vásárlása is lehetséges volt, így a letétkezelő nem tagadhatta volna meg az engedélyt. Az ügyészség bizonyíték téves értékelésének tartotta a bíróság részéről tanú⁶² tanúvallomásának erre nézve teljes bizonyító erővel történő elfogadását, miközben a tanú nem ismerhette azokat az összefüggéseket, amelyek a valós kockázatviselésre és a személyi összefonódásokra vonatkoztak a Zrt² cégcsoport és a alapkezelő¹ viszonylatában.

[28] Az ügyészség cáfolta szakértő2 szakértő, illetve az eljárás korábbi szakaszában a vádlottak hivatkozását a letétkezelő abszolút ellenőrző tevékenységét illetően. A letétkezelő ugyanis a szerződéskötéseknél soha nem volt jelen, a pénzügyi teljesítések mögöttes tartalmát nem ellenőrizte, az nem is volt kötelessége. Az ingatlanok értékét csak a benyújtott értékbecslések alapján látták. A letétkezelő képviselője tanúként arról sem tudott nyilatkozni, hogy az Alapok miből finanszírozták az ingatlanvásárlásokat, mely szintén azt támasztja alá, hogy a letétkezelő nem szabhatott gátat törvénysértő vagy gazdasági szempontból indokolatlan tevékenységnek.

[29] Ezen felül álláspontja szerint a törvényszék nem értékelte azt a tényt, hogy a letétkezelő nem ismerte azt a szerződést, amit a Zrt2 kötött az eredeti eladókkal, tehát nem tudhatta, hogy a Zrt2 milyen vállalásokat tett az adott ingatlan általa történő megvásárlása kapcsán. A letétkezelő csak azt látta, hogy az Alap nevében eljáró alapkezelő1 milyen szerződést kötött a Zrt2-vel.

[30] Az ügyészség szerint szakértő2 szakértő azon nyilatkozatát sem értékelte az elsőfokú bíróság, mely szerint, hogy ha az Alap az értékbecslő által meghatározott maximum értéktől eltérve alacsonyabb áron vásárol, akkor magasabb lesz a hozam. Hivatkozott az ügyészség arra, hogy ugyanezt a megállapítást tette tanú62 tanú és szakértő1 szakértő is. Utóbbi azt is kihangsúlyozta, hogy az ingatlan befektetési alapnak az az érdeke, hogy az általa tudott legalacsonyabb áron vásároljon, és ha nem ezt teszi, ott baj van. Az ügyészség vitatta a törvényszék azon megállapítását, hogy a befektetőket nem érhetette vagyoni hátrány abból, ha az Alap a Tpt. szerint kötelezően beszerzett értékbecslésben meghatározott legmagasabb vételáron vásárol.

[31] Az ügyészség leszögezte, hogy a vádirati tényállás alapján a vagyoni hátrány az Alapokat érte a vételár vonatkozásában nem ésszerű, kifogásolható vásárlások kapcsán. Vitatta, hogy független piaci szereplőkre jellemző magatartás lenne, hogy az Alapok meg sem próbálták érvényesíteni a realisabb, alacsonyabb vételáron való vásárlást, ami álláspontja szerint csak azért történhetett meg, mert a cégcsoport-jelleg és a személyi összefonódások miatt ez állt érdekükben.

[32] Arra is utalt, hogy a szakértő3 szakértő által kimunkált ingatlan értékek megközelítőleg azt a nagyságrendet képviselik, amely árért a Zrt2 megvásárolta az ingatlanokat az eredeti tulajdonosoktól, tehát a Zrt2 általi eladáskor keletkezett értékkülönbség a beruházás előkészítés körébe tartozó, a vevő számára értéknövelésként figyelembe vehető tevékenységet takarhatta volna. Az ügyészség előadta, hogy az APEH eljárásban megbízott tanú44 szakértő tárgyaláson történő meghallgatását a bíróság kizárta a bizonyítékok köréből, ennek ellenére a nyomozás során beszerzett és az iratokhoz csatolt szakvéleménye okirati bizonyíték. szakértő5 a alapkezelő1 érdekkörében, közjegyzői kirendelés alapján végezte el a városi ingatlan értékbecslését, így bizonyítékként az értékbecslése kisebb súllyal vehető figyelembe. Az ügyészség álláspontja az volt, hogy a bíróság tévedett, amikor a szakértői testület által a nyomozati szakban benyújtott igazságügyi szakértői véleményt a városi ingatlan vonatkozásában nem értékelte. Ez a testületi vélemény okirati bizonyítékként az eljárás során felhasználható és megállapításai igazságügyi szakértői testület jellege folytán nem kérdőjelezhetők meg. Hivatkozott arra, hogy a szakértői testület arra a következtetésre jutott, miszerint a Zrt2 az ingatlanokat a piaci ár körüli értéken vásárolta meg, és a alap2nak történő értékesítésekor realizált árkülönbséget nem a piaci érték megváltozása okozta. A Zrt2 nem végzett figyelembevehető értéknövelést, az Alap számára értéket képviselő tevékenységet, amely indokolná a Zrt2 vételi és eladási árai közötti különbséget. Kifejtette, hogy nem értékelte kellő súllyal tanú4 tanúvallomását, aki elmondta, hogy az értékbecslés elkészítésénél csak azon adatokat vették figyelembe, amikről dokumentumok álltak a rendelkezésükre, valamint, hogy nem tudtak arról, a Zrt2 cég

mennyiért vásárolta fel az ingatlanokat, e szerződéseket nem látták. Nem vette figyelembe tanú⁸ tanúvallomását, aki elmondta, hogy feladata nem az volt, hogy megmondja, mennyiért kell a alap²nak megvennie az ingatlant, hanem az, hogy maximum mennyiért veheti meg. A tanú arra is utalt, hogy az adott Alap természetesen akkor jár jobban, ha maximális értéknél – amit az értékbecslő megállapít – kevesebért tudja megvenni. Nem értékelte továbbá tanú⁹ tanú vallomását sem, aki más tanúkhöz hasonlóan elmondta, hogy feladatuk nem annak meghatározása nem az volt, hogy mi kerüljön bele majdan az adás-vételi szerződésbe vételárként, hanem az, hogy mi az a legmagasabb ár, amit még kifizethet az Alap az adott ingatlanért.

[33] A hitelfelvételek kapcsán kifejtette, hogy a törvényszék nem vette kellő súllyal figyelembe azt a körülményt, hogy ezeknek a felvett hiteleknek a célja a városi ingatlan vételárának a kifizetése volt, de a vételárból jelentős összeg került kifizetésre egy olyan külföldi székhelyű cég részére, amellyel kötött engedményezési megállapodás is vitatható.

[34] A vádlottak cselekményei alapján az ügyészség levonta azt az összefoglaló következtetést, hogy a vádlottak által működtetett cégek, a Zrt² cégek és az Alapok nem független piaci szereplők voltak, hiszen ilyen független piaci szereplők között, a vádlottak által kialakított ingatlan vásárlási módszer semmiképpen nem lett volna lehetséges. A vádlottak mindegyike tisztában volt az ügyletek tartalmával, azzal a körülménnyel, hogy az Alapok olyan magas árat fizettek a Zrt² cégek, illetve a cég³ részére, amely mögött az ingatlanok értékét a vételárnak megfelelő mértékben növelő tevékenység nem volt. A alapkezelő és az Alapok előtt minden egyes ingatlan esetében ismert volt az eredeti vételár. Az ügyészség szerint nem fogadható el a vádlottak azon védekezése, hogy ha közvetlenül vették volna meg az eredeti tulajdonosoktól az ingatlanokat, akkor az eredeti tulajdonosok felverték volna az árat. Az ügyészség szerint ez konkrétan cáfolható az város²ⁱ, a város³ és a városi ingatlanokkal, ahol az eredeti tulajdonosok tudtak arról, hogy végső soron az Alaphoz fog kerülni az adott ingatlan, mégsem verték fel az árat. A rendelkezésre álló adatok azt támasztják alá, hogy soha fel sem merült, hogy az Alapok képviselőjében eljáró alapkezelő bármilyen lépést tett volna annak érdekében, hogy az ingatlan értékbecslő által megállapított árat alku keretében csökkentsék a magasabb hozam biztosítása érdekében. Az ügyészség hivatkozott arra, hogy az APEH 2009. évben lefolytatott vizsgálata alapján olyan megállapításokat tett, amelyek elindították a büntetőeljárás megindításához és más vizsgálatok lefolytatásához vezető folyamatot. Kiemelte az ügyészség, hogy a alapkezelő részéről eljáró I.r., II.r. és IV.r. vádlottaknak az volt az eredeti céljuk, hogy azonnal a hivatalosan eljáró értékbecslő által megállapított legmagasabb árat ajánlják az ingatlanokat megszerző Zrt² cégek, illetve a cég³ részére. Ugyanakkor a vételár megfizetése után a pénz jelentős részét a tulajdonos off-shore cégek részére, illetve a vádlottak valamelyikének tulajdonosi érdekeltségébe utalták át.

[35] A Pest Megyei Főügyészség a fenti indokok alapján indítványozta, hogy az ítéltábla az elsőfokú bíróságétól eltérő tényállás megállapításával az elsőfokú ítéletet változtassa meg, a vádlottak bűnösségét a módosított vádnak megfelelő büncselekményben állapítsa meg és velük szemben büntetést szabjon ki. A büntetés kiszabása körében indítványozta, hogy az I., a II., a III., és a IV. r. vádlottakat a Btk. 33. § (1) bekezdés a) pontja alapján ítélje szabadságvesztés büntetésre, amelynek végrehajtási fokozatát a Btk. 37. § (2) bekezdés a) pontja alapján börtönben állapítsa meg azzal, hogy a feltételes szabadságra bocsátás legkorábbi időpontja a Btk. 38. § (1) és (2) bekezdés a) pontja alapján a büntetés kétharmad részének a kitöltését követő nap, valamint a vádlottakat a Btk. 50. § (2) bekezdése alapján ítélje pénzbüntetésre, a Btk. 52. § (1) bekezdés b) pontja és 54. § a) pontja alapján tiltsa el a gazdasági társaság vezető tisztviselője foglalkozás gyakorlásától, a Btk. 61. § (1) bekezdése alapján a vádlottakat mellékbüntetésként a közügyek gyakorlásától tiltsa el. Az V.

és a VI.r. vádlottak vonatkozásában a Btk. 33. § (1) bekezdés a) pontja alapján szabadságvesztés büntetés kiszabását indítványozta azzal, hogy annak végrehajtását a Btk. 85. § (1) és (2) bekezdése szerint próbaidőre függessze fel.

[36] A Fővárosi Fellebbviteli Főügyészség BF.135./2021/3. számú átiratában az ügyészi fellebbezést – annak tartalmával maradéktalanul egyetértve – változtatás és kiegészítés nélkül fenntartotta. Az átirat utalt az ügyészségi fellebbezés tartalmára tekintettel a felülbírálat teljeskörű voltára, továbbá arra is, hogy a törvényszék nem vétett olyan eljárási szabálysértést, amely a másodfokú érdemi felülbírálatot akadályozná. Rögzítette, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítást a szükséges és indokolt mértékben lefolytatta, az elbíráláshoz szükséges bizonyítékokat beszerezte, azonban azokat a vádlottak által előadottak egyoldalú alapulvétele mellett értékelte, mindazoknak az adatoknak, okiratoknak és tanúvallomásoknak, szakértői vélemények részeinek kiemelésével, amelyek a vádlotti védekezést alátámasztják.

[37] Kifejtette, hogy nem került ezzel szemben értékelésre a vádlottak vallomásának, a tanúk vallomásának, a rendelkezésre álló okiratoknak, a szakértői véleményeknek azon részei/megállapításai, amelyek a vádlotti védekezést gyengítik. Az átiratban a fellebbviteli főügyészség rámutatott arra, hogy a vádlottak közötti személyi kapcsolatok fennállásán alapuló gazdasági viszonyok a rendelkezésre álló bizonyítékokból megállapíthatók, és mivel abból jogtalan gazdasági előnyök biztosítását lehet kimutatni, illetve a befektetők vagyoni érdekeinek megsértését, ezért ezen viszonyok jogilag sérelmezhetők. Ezen túlmenően utalt az elsőfokú ítélet iratellenes megállapításaira és arra, hogy az elsőfokú bíróság egyes rendelkezésre álló bizonyítékokat figyelmen kívül hagyott, az ítéleti indokolás hiányosságaira, valamint az elsőfokú bíróság által levont logikai következtetések kifogásolhatóságára.

[38] A Pest Megyei Főügyészség általi fellebbezés indokolásban kifejtettekkel egyezően a Fővárosi Fellebbviteli Főügyészség az ítéleti tényállás részbeni megváltoztatásával az elsőfokú ítélet megváltoztatására, a vádlottak bűnösségének megállapítására, I.-IV.r. vádlottakkal szemben börtön végrehajtási fokozatú szabadságvesztés büntetés kiszabására tett indítványt azzal, hogy az ítéltábla a feltételes szabadságra bocsátás legkorábbi időpontját a büntetés kétharmad részének kitöltését követő napban határozza meg. A vádlottakkal szemben pénzbüntetés kiszabását is indítványozta, valamint, hogy a másodfokú bíróság a vádlottakat tiltsa el a gazdasági társaság vezető tisztségviselője foglalkozás gyakorlásától, mellékbüntetésként a közügyek gyakorlásától. Az V. és a VI.r. vádlottak vonatkozásában végrehajtásában próbaidőre felfüggesztett szabadságvesztés büntetés kiszabását indítványozta.

[39] A II. r. vádlott védője 2022. január 10. napján kelt észrevételében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására tett indítványt, melyet azzal indokolt, hogy a főügyészség fellebbezése a bizonyítékok okszerű mérlegelését támadja – a tényekkel szemben az állítólagos összefonódásokra hivatkozással –, melyre álláspontja szerint nincs eljárásjogi lehetőség, de a tényállás felderítetlenségére való hivatkozást sem tartotta elfogadhatónak a lefolytatott bizonyítás ismeretében. A védencét érintő ügyészi fellebbezési érvekkel szemben kifejtette, hogy nem értékelhető megtévesztésnek a vádlott azon nyilatkozata, melyben úgy fogalmazott, hogy az cégl6 jegyzett befektetési jegyet, és nem úgy fogalmazott, hogy azt vételárként megszerezte. Az ügyészség által hivatkozott, 2007. november 20-án aláírt nyilatkozat nem alapozza meg álláspontja szerint a vádlott eredeti vételárra vonatkozó ismereteit. Az adott nyilatkozat ugyanis csak arról szól, hogy az egy évvel korábbi szerződésben vállalt beruházási kötelezettségét az Alap magára nézve kötelezőnek ismeri el, így a beruházási kötelezettségnek semmi köze nincs a vételárhoz, egy ilyen nyilatkozat

megtételéhez a korábbi szerződést egyáltalán nem kell részletesen ismerni vagy akár csak elővenni a napi aláírnivalók mellett. Azzal kapcsolatban, hogy az ügyészség szerint nincs jelentősége, miszerint a törvényszék védenca szakmai életére vonatkozó részt szerepeltetett ítéletében, kiemelte, hogy az elsőfokú bíróságnak jogában áll minden körülményt mérlegelni. Büntetőjogi felelősség megállapítására a II.r. vádlott alapkezelőtől való távozása sem szolgáltat alapot, egyes döntésekkel való egyet nem értéséből ugyanis nem következik, hogy bárki bűncselekményt követett volna el.

[40] Az I.r. és a IV.r. vádlott vádlottak védője 2022. január 23-án kelt észrevételében az elsőfokú eljárásban tett észrevételeire és perbeszédére utalással az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására tett indítványt. Hivatkozva a Be. rendelkezéseire, előadta, miszerint az ügyészségnek nincs törvényes lehetősége a bizonyíték újramérlegelésére. Álláspontja az volt, hogy a vádlottak nem követték el a hűtlen kezelés bűncselekményét, mivel a vagyonkezeléssel kapcsolatos kötelezettségeiket nem sértették meg, azzal összefüggésben vagyoni hátrányt senkinek nem okoztak. Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a Be. rendelkezéseit betartva a szükséges bizonyítási eljárást lefolytatta, a megállapított tényállás helyes és megalapozott, összhangban van a lefolytatott bizonyítás során beszerzett bizonyítékokkal. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényálláshoz kötve van, tekintettel arra, hogy az elsőfokú bíróság minden eljárási szabályt megtartott, valamint az ítéletben megállapított tényállás nem hiányos, nem ellentétes az iratok tartalmával, tényekből tényekre helyes következtetéseket tartalmaz. Ebben a körben hivatkozott a BH2021.5.131., az EBH2016.02.B4. számú határozatban foglaltakra, továbbá a Be. ítélet megalapozatlanságára vonatkozó miniszteri indoklására. Fentiek alapján az elsőfokú ítélet helybenhagyására tett indítványt.

[41] A nyilvános ülésen az ügyész az átiratban foglaltakkal mindenben egyező indítványt terjesztett elő.

[42] Az I. és IV.r., úgyszintén a II.r. vádlott védője perbeszédében az írásbeli észrevételében foglaltakat foglalta össze, s az elsőfokú ítélet helybenhagyására tett indítványt.

[43] A III.r. és VI.r. vádlott védője azt emelte ki, hogy az ügyészség az elsőfokú bíróság okszerű mérlegelését támadja, az emiatt eredményre nem vezethet, s összességében az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozta.

[44] V.r. vádlott védője ugyancsak a törvényszék ítéletének helyes indokainál fogva történő helybenhagyását indítványozta. Azt hangsúlyozta, hogy a fellebbezésben írt indokok nem foghatnak helyt, valamennyi vád tárgyává tett esemény gazdaságilag felügyelt, jogszabályoknak megfelelő keretek között ment végbe.

[45] Terhelt2 II.r. vádlott felszólásában csak arra utalt, hogy csatlakozik védőjéhez, s az általa korábban elmondottakat fenntartja.

[46] Az ügyészségi fellebbezés nem vezetett eredményre.

[47] A másodfokú bíróság az ügyészégi fellebbezéssel megtámadott elsőfokú ítéletet, figyelemmel annak tartalmára, a Be. 590. § (1) és (2) bekezdése alapján, az azt megelőző bírósági eljárással együtt valamennyi vádlott tekintetében teljes terjedelmében felülbírált.

[48] A felülbírálat során az ítéltábla megállapította, hogy a törvényszék a hatályos perrendi szabályokat túlnyomórészt betartva folytatta le az eljárást, az ítélet hatályon kívül helyezését eredményező a Be. 608. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott feltétlen illetőleg a Be. 609. § (1) és (2) bekezdésében foglalt eljárási relatív eljárási szabálysértést az ítéltábla nem észlelt.

[49] Előrebocsátja az ítéltábla, hogy az elsőfokú bíróság a tárgyalás egy részét még az 1998. évi XIX. törvény (továbbiakban korábbi Be.) míg más részét már új eljárási törvény, azaz a 2017. évi XC. törvény (továbbiakban Be.) szerint folytatta le.

[50] A Be. 2018. július 1.-i hatályba lépését követően a Be. 10.§ (1) bekezdés 3/d) pontjára figyelemmel, miután a vád tárgyává tett cselekmény az elbíráláskori büntető törvény szerint gazdálkodással összefüggő kiemelt gazdasági bűncselekménynek minősült, így a Be. 13.§ és a Be. 868.§ (2)-(3) bekezdésének figyelembevételével helyes, hogy a törvényszék tárgyalást ülnökök közreműködésével folytatta.

[51] A hivatásos bíró személyében bekövetkezett változásra figyelemmel a törvényszék 2019. május 28. napján a Be. 518. § (3) és (4) bekezdésében foglaltak szerint a tárgyalást annak korábbi anyagának ismertetésével megismételte.

[52] A tárgyalás megismétlése ugyanakkor azt is eredményezi, hogy a perrendi szabályok megtartása kizárólag a felülbírált ítélet meghozatalát közvetlenül megelőző törvényszéki eljáráson kérhető számon, azaz a tanács összetételében történt változást megelőző bírósági eljárás szabályszerűsége csak közvetve, az annak során felvett bizonyítás, a terhelti és tanúvallomások, szakértői vélemények ismertetésének, tárgyalás anyagává tételének törvényességén keresztül vizsgálható. E körben tekintettel kell lenni arra is, hogy a Be. 870. § (1) bekezdése szerint a törvény hatálybalépésekor folyamatban lévő büntetőeljárásban az ezt megelőzően, még a korábbi eljárási törvény szerint végzett cselekmény akkor is érvényes, ha azt e törvény másként szabályozza. Ennek értelmében az állapítható meg, hogy a jegyzőkönyvek tanúsága szerint a 2018. július 1. napját megelőző határnapokon a vádlottak, tanúk, szakértők figyelmeztetése szabályszerűen megtörtént. Ekként a korábbi tárgyalás anyagából a terhelti nyilatkozatok, tanúvallomások ismertetésére az eljárási rendelkezésekkel összhangban, törvényesen került sor.

[53] A 2019. május 28. napján történt érdemi eljárási cselekményekre, valamint arra figyelemmel, hogy a Be. 518. § (1) bekezdése értelmében a megkezdett tárgyalást a tanács elnöke legfeljebb nyolc napra félbeszakíthatja, és az egy intézkedéssel több napra kitűzött és félbeszakított tárgyalásról egy jegyzőkönyv készül, az elsőfokú bíróságnak a 2019. május 28. napján tartott tárgyalás befejezését megelőzően (166. számú jegyzőkönyv 4. oldal) nem a 2019. május 30. napjára kitűzött tárgyalás elhalasztásáról, hanem a tárgyalás elnapolásáról kellett volna határoznia azzal, hogy 2019. május 30-án az idézett vádlottaknak, védőknek megjelenniük nem kell.

[54] Törvényesen fogadta el az elsőfokú bíróság a 2018. november 6-i tárgyaláson IV.r. vádlott 2018. augusztus 29-én kelt, valamint VI.r. vádlott 2018. október 19-én kelt, illetőleg a 2019. május 28. napján tartott tárgyaláson III. és V.r. vádlott 2019. május 20. napján kelt tárgyalásról lemondó nyilatkozatát.

[55] A törvényszék a 2019. szeptember 12. napján tartott tárgyaláson IV. és V.r. vádlott, míg a 2020. június 24-i tárgyaláson III.r. vádlott megjelenéséből önmagában a Be 430. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel tévesen következtetett arra, hogy a tárgyalásról lemondó nyilatkozatuk hatályát veszítette, bár e vádlottak később tett észrevételei a döntés helyességét utólag alátámasztották. Ehhez képest az elsőfokú bíróság törvényesen járt el, amikor V.r. vádlott ismételt tárgyalásról lemondó nyilatkozatára tekintettel annak engedélyezéséről 235. sorszám alatt 2020. június 8. napján alakszerű végzést hozott.

[56] A törvényszék a Be. 163. § (2) és (3) bekezdésben rögzített tényállás tisztázási kötelezettségének is eleget tett.

[57] Itt, a bizonyítási eljárást érintően utal arra a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokon eljáró tanács elnökének tárgyalásvezetésével szembeni ügyészi kritika nem nélkülöz minden alapot (pl: szakértők, tanúk részére a választ magában foglaló, s befolyásolásra alkalmas védői, terhelti kérdések engedélyezése, a bíróságnak adott esetben jogi álláspontját is magában foglaló kiszólásai miatt), ezek azonban egyénileg és összességében sem alapozhatták meg az eljáró tanács tagjainak elfogultságát, ekként a Be. 608. § (1) bekezdés b) pontja szerinti hatályon kívül helyezési ok fel sem merülhetett.

[58] A tárgyalás megismétlését meghaladóan is törvényesen került sor egyes tanúk vallomásának ismertetésére.

[59] A törvényszék az okiratokat, iratokat a tárgyalás anyagává tette, az ingatlanszakértői, pénz- és tőkepiaci szakértői véleményeket hasonlóképpen ismertette.

[60] Az elsőfokú bíróság szakértő4 és szakértő5 tanúvallomásának ismertetését későbbi szakértői kirendelésükre figyelemmel mellőzte, ezzel egyidejűleg azonban ugyanezt tette e személyek, továbbá tanú44 „szakértőként adott nyilatkozata” kapcsán is arra tekintettel, hogy a büntetőeljárásban szakértőként történő bevonásukra nem került sor, s szakértő4 hamis szakvéleményadás következményeire történt figyelmeztetése is elmaradt. Ez utóbbi, szakértő4 esetében is a tárgyaláson készült hangfelvétel alapján megállapított körülmény okán, szakértő1 szakértő tárgyaláson tett nyilatkozatának, előadásának ismertetése is elmaradt.

[61] Ugyanakkor azonban a tanács elnöke által tárgyaláson kívül meghallgatott hangfelvétel alapján tett jegyzőkönyvi megállapításaiból (11.B.116/2016/166. számú jegyzőkönyv 3. oldal) szükségszerűen következő intézkedéseket az elsőfokú bíróság nem tette meg, a vonatkozó tárgyalási jegyzőkönyvek kijavításáról határozatot nem hozott, azok továbbra is olyan tartalommal állnak rendelkezésre, mintha szakértői meghallgatásokra a Be. rendelkezéseinek megfelelően került volna sor.

[62] Azt is szükséges megjegyezni, hogy a korábbi Be. rendelkezései szerint a kihallgatott személy szakértőként történő bevonására vonatkozó döntés pervezető végzés, melyre adott esetben a vele közölt (szakértői esküre, hamis szakvéleményadás következményeire történt) figyelmeztetés tartalmából is következtetés vonható, az erre vonatkozó alakszerű határozat hiánya tehát a hamis szakvéleményadás következményeire történt kioktatás után (szakértői minőségben) tett állításaik felhasználását nem zárhatja ki.

[63] Amennyiben azonban az elsőfokú bíróság mégis azt a következtetést vonta le e figyelmeztetések vagy azok meg nem történte alapján, hogy szakértőként ténylegesen a büntetőeljárásba bevonásra nem kerültek, s erre főként szakértő5 esetében a Be. 191. § (1) bekezdés c) pontja alapján már nyomozás során történt tanúkénti kihallgatására figyelemmel nem is kerülhetett volna sor, úgy értelmezhetetlen e korábbi tanúvallomás ismertetésének elmaradása, mely egyébként nem is szakértői kompetenciába tartozó tényeket tartalmazott,

hanem a büntetőeljárást megelőző kirendelésének körülményeire (ki, mikor rendelte ki, s mit vizsgált) vonatkozott.

[64] Az ügyészség szintén alappal sérelmezte szakértől tárgyalási nyilatkozatának bizonyítékok köréből történő kizárását is, hiszen helyesen utalt arra, hogy a szakértőt a nyomozás során a kirendelő végzésben szabályosan figyelmeztették, s tárgyalási előadása a figyelmeztetés birtokában tett, nyomozás során előterjesztett szakértői véleményével mindenben összhangban állt. Ez alapján, valamint állandó szakértőként tett, a hamis szakvéleményadás büntetendő, tilalmas voltával azonos tartalmú szakértői esküjére és arra is tekintettel, hogy a tanúk vallomásaival ellentétben (Be. 177. § (2) bekezdés) a Be. 196. § (2) bekezdése a szakértők esetében nem rendelkezik arról, hogy a figyelmeztetés elmaradása esetén nyilatkozatuk bizonyítékként nem vehető figyelembe, e szakértő tárgyalási előadása bizonyítékkénti értékelése nem lett volna kifogásolható. A törvényalkotó ugyanis úgy ítélte meg, hogy a szakértői figyelmeztetés elmaradása nem olyan súlyú szabálysértés, mely önmagában érvénytelenítené a szakértő szóbeli véleményadását, annak tartalma, a szakértő minősége (állandó vagy eseti szakértő), az esetlegesen az eljárás korábbi időszakában történt kirendelés során közölt figyelmeztetés megtörténtének együttes értékelése alapján kell állást foglalni a tekintetben, hogy a Be. 167. § (5) bekezdésben írtak a bizonyíték felhasználását kizáró körülmények fennállnak-e.

[65] Miután azonban a törvényszék szakértől szakértőnek a tanács összetételében történt változást megelőző tárgyalási nyilatkozatát nem ismertette, tehát a tárgyalás anyagává nem tette, annak értékelésére a másodfokú eljárásban kizárólag tárgyalás kitűzése, bizonyítás felvétele esetén kerülhetett volna sor. Ezt azonban a másodfokú bíróság nem tartotta szükségesnek, s nemcsak azért, mert az ügyészség erre indítványt nem tett, de azért sem, mert a kérdéses tárgyalási nyilatkozat nem tartalmazott szakértői kompetenciába tartozó tényekre vonatkozó, releváns, más forrásból rendelkezésre nem álló adatot. Ezzel összefüggésben az ítéltábla fontosnak tartja leszögezni, hogy a szakértő általánosságban ténykérdéseket vizsgál, jogi szakvélemény adására nem jogosult (az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény 47. § (6) bekezdése), így szakértől szakértőnek a Tpt. egyes rendelkezéseinek értelmezésével kapcsolatos jogi álláspontja (annak helytállósága esetén is) közömbös, márpedig már a nyomozás során előterjesztett szakvéleménye állításainak nagy része sem lépett túl az ingatlanbefektetési alapokra vonatkozó jogszabályi rendelkezések értelmezésén. Vizsgálata arra, hogy az ingatlanbefektetési alap ingatlanfejlesztő cég megbízására vonatkozó döntését mely piaci, szervezeti, stb. tényezők befolyásolhatták, nem terjedt ki.

[66] Törvényesen rendelkezett a törvényszék szakértő³ ingatlanszakértő véleményének kiegészítéséről (Be. 197. §), s a szakértő meghallgatása a Be. 529. § (1) bekezdésében foglaltak maradéktalan betartásával történt. Annak tartalmi részével csak annyi kifogás tehető, hogy ekkor a szakértő kérdésre válaszolva kifejtette, hogy az ingatlanalap értékbecslője által megjelölt értékeket el tudja fogadni, ugyanakkor az általa megállapított és az értékbecslő által megjelölt értékek közötti esetleges eltérések okára a szakértőt az elsőfokú bíróság nem nyilatkoztatta. Ez csak azért nem eredményezte a tényállás tisztázási kötelezettség megsértését, mert a szakvélemény kiegészítésében, illetőleg a tárgyláson azt megelőzően mondottakból, ennek okaira is következtetés volt vonható, amellet pedig a szakértő az eljárás során végig egyezően, határozottan állította, hogy ezen értékbecslések aggálytalan voltához, szakmaiságához kétség nem férhet.

[67] Az ítéltábla egyetértett az új pénz- és tőkepiaci szakértő bevonását szükségessé tevő indokokkal, ugyanakkor a feltett kérdések a más szakértő alkalmazásának szabályait rögzítő Be. 197. § (2), (3) és (4) bekezdésében foglaltaknak nem mindenben feleltek meg, hiszen a másik szakértő feladatát elsődlegesen nem a korábban eljáró szakértő véleményének kritikája kell hogy képezze, s nem feladata a korábban eljáró szakértői vélemény és a vádlotti,

védői észrevételek formájában benyújtott védekezés minősítése. Ugyanígy nem helyeselhető, hogy az elsőfokú bíróság a 189. sorszám alatti szakértő² igazságügyi pénz- és tőkepiaci szakértőt kirendelő végzésében a II.r. valamint a IV.r. vádlott által csatolt szakmai anyagok véleményezésére hívta fel, s ugyanez mondható el arról, hogy az I. és IV.r. vádlott védője által 33 pontban kimunkált kérdéseket a törvényszék megfelelő bírói kontroll nélkül továbbította a szakértőnek válaszadás érdekében. E kérdések egy része ugyanis a pénz- és tőkepiaci szakértői kompetencia határát messze túllépte (pl. 4. kérdés: Köthetett-e a még meg nem alapított alapkezelő1 Befektetési alapkezelő1...?, 17. kérdés: ...A szakértő válaszában térjen ki az ingatlanértékelő tevékenységre, e személy megbízására vonatkozó előzetes PSZÁF engedélyre, 18. kérdés: ...Előfordulhatott-e, hogy a letétkezelő törvénysértő kifizetéseket éveken keresztül számos, a gyanúsításban megfogalmazott alkalommal is engedélyezett?, 19. kérdés: Amennyiben a gyanúsításban megfogalmazott módon, s ott szereplő számos alkalommal az ingatlan adásvételek kapcsán törvénysértés történt volna, a letétkezelőnek észre kellett-e volna vennie ezt és jelezni mind az alapkezelő1, mind a PSZÁF felé?, 20. kérdés: A szakértő a vizsgált időszakban talált-e olyan a befektetési alapkezelő1 által adott megbízást, amely ellentétes volt a jogszabályokkal?, 22. kérdés: Az így megnövekedett kiskereskedelmi koncentráció miatt 2007-ben felértékelődött-e és ha igen milyen mértékben egy olyan ingatlan...?, 27. kérdés:... Kérjük válaszában értékelje és térjen ki tanú⁴⁶ tanú és Terhelt⁵ V.r. vádlott vallomásában szereplő tényekre is.). Emellett a kérdések megfogalmazása egyébként is több esetben magában foglalta a hallani kívánt választ (pl: 5. kérdés: Ellenjegyzett volna-e alap1 Befektetési Alap letétkezelője egy olyan adásvételi szerződést, ahol az ingatlan értéke meghaladta az alap saját tőkéjének 49%-át, tekintettel az ingatlanforgalmazó alapokra vonatkozó törvényi előírásra, amely szerint ingatlanforgalmazó alap saját tőkéjének 25%-át meghaladó értékű ingatlant nem vásárolhat?, 21. kérdés: Értéknövelő ingatlanfejlesztői tevékenységnek tekinthető-e az...?,), s az sem szerencsés, hogy a kérdések egy része a „vádirat úgy fogalmaz” a „vádiratban írtak szerint” kijelentések szerepeltetésével a szakértőt lényegében a vádirati tényállás kritikájára hívta fel.

[68] Az idézett kérdések valójában a tényállás Be. 163. § (2) és (3) bekezdése alapján a bíróságot terhelő tisztázását, sőt abból ugyancsak bírói kompetenciába tartozó jogkövetkeztetések levonását testálta a szakértőre, így nem képezhetette volna szakértői vizsgálat tárgyát. Az elkészült vélemény releváns megállapításai azonban a szakértői bizonyítás határait figyelembe vették, így azok értékelésére, bizonyítékként történő figyelembevételére helyesen került sor.

[69] Meg kell még jegyezni, hogy bár részben osztotta azt ítéltábla az ügyészségnek a bizonyítékértékelő tevékenység hiányosságára, pontosabban egyoldalúságára vonatkozó bírálatát, a Be. 609. § (1) illetőleg (2) bekezdés d) pontja szerinti indokolási kötelezettség megsértését nem alapozhatta meg, az elsőfokú ítéletből ugyanis ennek ellenére jól követhető volt a törvényszék felmentéshez vezető gondolatmenete.

[70] Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása a Be. 561. § (3) bekezdés a) pontjában írtakkal összhangban tartalmazza a vádra utalást, a vád szerinti minősítést. E körben csupán annyi jegyzendő meg, hogy a vádirati tényállással ellentétes tartalmú ítéleti tényállás okán a vádirati tényállás lényegének ismertetése körében szükséges lett volna utalni, hogy a vádhatóság az egyes vádirati tényállási pontokkal összefüggésben milyen összegű vagyoni hátrány megállapítását indítványozta (1. tényállási pont alap1nak 105.752.332 forint, 2. tényállási pont alap1 tekintetében 148.944.000 forint+153.336.424 forint, 3. tényállási pont alap1ot érintően 543.652.192 forint, 4. tényállási pont ugyancsak a alap1 vonatkozásában

13.520.000 forint, 5. tényállási pont alap1ot érintően 138.457.961 forint, 6. tényállási pontnál a alap2nál 736.998.097 forint.)

[71] Az elsőfokú ítélt indokolásának a Be. 562. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott része, azaz a vádlottak személyi körülményeire vonatkozó adatok irathűek, kiegészítésre nem szorulnak.

[72] Az elsőfokú bíróság által rögzített tényállás azonban hiányos, továbbá iratellenes és téves ténybeli következtetéseken alapuló megállapításokat is tartalmaz, ezért azt a másodfokú bíróság a Be. 592. § (2) bekezdés a), c) és d) pontjában írt részbeni megalapozatlansági hibák kiküszöbölése érdekében az iratok tartalma alapján és helyes ténybeli következtetéssel a Be. 593.§ (1) bekezdés a) pontja szerint pontosította és kiegészítette a lentebb írtak szerint.

[73] A tényállás bevezető részét a [30] bekezdést megelőzően kiegészítette az ügyletek kapcsán érintett társaságok cég és tulajdonosi adataival, külön kiemelve abban az egyes terheltek szerepét.

- A alapkezelő1-nél (továbbiakban: alapkezelő1) azt is megállapította, hogy Terhelt1 I.r. vádlott az igazgatóság elnöke volt 2006. július 13. napjától 2012. május 8. napjáig. Terhelt2 II.r. vádlott a alapkezelő1 ügyvezető tisztségét látta el, szintén a társaság alakulásától kezdve, míg Terhelt4 IV.r. vádlott alakulásától kezdve a alapkezelő1 igazgatósági tagja, egyben részvényese is volt.

- Az cég2 Tanácsadó Kft. (a alapkezelő1 egyik részvényese) 2006. május 23. napján kelt alapító okirattal jött létre, kezdetben székhelye Budaörs, Neumann J. u. 1. szám alatt volt bejegyezve, fő tevékenységi köre üzletviteli és egyéb vezetési tanácsadás volt. Képviselője alakulásától kezdve Terhelt1 I.r. vádlott. A Kft. tulajdonosaiként Terhelt1 I.r., Terhelt4 IV.r., valamint a Kft66 került bejegyzésre. Terhelt3 III.r. vádlott már a tárgybeli időszakot követően 2011. december 15. napjától 2013. január 22. napjáig volt ügyvezetője a Kft.-nek.

- A Kft66 Kft. (az cég2 Tanácsadó Kft. egyik tagja) 2005. június 30. napján kelt alapító okirattal jött létre, székhelye kezdetben Cím77 szám volt, majd később Cím5 szám, amely cím megegyezett Terhelt3 III.r. vádlott lakcímével. A Kft. fő tevékenységi köre üzletviteli tanácsadás volt, vezető tisztségviselője alakulásától, 2005. június 30. napjától Terhelt4 IV.r. vádlott volt. Terhelt3 III.r. vádlott már a vádbeli időszakot követően 2011. november 4. napjától 2013. január 22. napjáig látta el a cég ügyvezetői feladatait. A cég tulajdonosaiként Terhelt3 III.r., Terhelt4 IV.r. és a cég21 amerikai cég került bejegyzésre..

- Terhelt1 I.r. vádlott 2009. május 4. napjától, 2009. november 3. napjáig vezérigazgatója volt a cég1 Ingatlanforgalmazó és Vagyonkezelő Zrt.-nek, amely társaság a 2007. május 10. napján kelt alapító okirattal jött létre. A Zrt. székhelye alakulásakor Budaörs, Neumann J. u. 1. szám alatt volt, fő tevékenységi körként saját tulajdonú ingatlan adás-vétele került megjelölésre, a cég ingatlanfejlesztéssel foglalkozott. Terhelt5 V.r. vádlott 2007. május 10. napjától 2007. szeptember 21. napjáig vezérigazgatója, majd 2009. május 4. napjáig igazgatósági tagja lett a részvénytársaságnak. Terhelt3 III.r. vádlott 2007. december 14. napjától 2009. május 4. napjáig szintén a részvénytársaság igazgatóságának volt a tagja. A Zrt. tulajdonosai pedig a cég1 Corporation sziget2 szigetekci cég, illetve a cég5 szintén sziget2 szigetekci cég volt.

- A Zrt. jogelődje a cég1 Ingatlanforgalmazó és Vagyonkezelő Kft. volt, mely Kft. pedig korábban a Zrt21 Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. néven szerepelt. A Zrt21 Kft. 2005.

július 15. napján került bejegyzésre a cégnyilvántartásba. 2006. június 15. napján a Zrt21 Kft. megnevezését megváltoztatták, ettől az időponttól kezdve lett cég1 Ingatlanforgalmazó és Vagyonkezelő Kft. A Zrt21 Kft. vezető tisztségviselője megalakulásától kezdve 2006. január 23. napjáig Terhelt3 III.r. vádlott volt, míg 2006. január 23. napjától 2007. augusztus 31. napjáig Terhelt5 V.r. vádlott. A cég1 Kft. (Zrt21 Kft.) székhelye megalakulásakor Cím77 szám alatt volt, az átalakulást követően a cég fióktelepeként a Budaörs, Neumann J. u. 1. szám került bejegyzésre. A társaság fő tevékenységi köre ingatlanforgalmazás volt. A cég1 Kft. tagjai voltak Terhelt3 III.r., és Terhelt5 V.r., illetve a cég1 Corporation sziget2 szigetekci cég is.

- A cég1 Corporation (a Zrt2 Zrt. tagja) bank4nál vezetett bankszámlája felett (2006. június 01. naptól a számla zárásáig) Terhelt3 III.r. és Terhelt5 V.r. vádlott rendelkezett önálló aláírási joggal, a cég1 Corporation részére megküldött kivonatok levelezési címe ugyanakkor Terhelt1 I.r. vádlott akkori lakcíme (cím78) volt. A bankszámlát 2009. április 02. napon Terhelt5 V.r. vádlott szüntette meg úgy, hogy a számlazáráskor a számlán lévő pénzüsszeget a cég1 Corporation bankszámlaszám99 számú bankszámlájára utalta át.

- A cég1 Corporation tagja volt a Zrt22 Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft.-nek, illetve a Zrt23 Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft.-nek is (projektcégek).

- A Zrt22 Kft. a 2005. június 1. napján kelt társasági szerződéssel jött létre, alapításakor székhelye Cím77 szám alatt volt, majd 2007. január 4. napjától Budaörs, Neumann J. u. 1. szám került bejegyzésre. A társaság fő tevékenységi köre saját tulajdonú ingatlan adásvétele, ügyvezetője 2007. január 4. napjától 2007. december 17. napjáig Terhelt5 V.r. vádlott volt. A társaság tagjai között cég1 Corporation sziget2 szigetekci cég mellett Terhelt3 III.r. és Terhelt5 V.r. vádlottak szerepeltek.

- A Zrt23 Kft. szintén 2005. június 1. napján kelt társasági szerződéssel jött létre, székhelyeként kezdetben Cím77 szám, majd Budaörs, Neumann J. u. 1. szám volt bejegyezve. A társaság fő tevékenységeként a saját tulajdonú ingatlan adásvétele volt megjelölve, ügyvezetője 2007. január 1. napjától 2007. szeptember 21. napjáig Terhelt5 V.r., míg 2007. december 14. napjától 2008. szeptember 30. napjáig Terhelt3 III.r. vádlott volt. A társaság tagjai között a cég1 Corporation sziget2 szigetekci cég mellett III. és V.r. vádlott is szerepelt.

- A Zrt21 Kft., Zrt22 Kft. és Zrt23 Kft. megalakulásukat követően, 2005. július 14. napján együttműködési megállapodást kötött az cég4-vel (ügyvezető tanú2), s ennek keretében utóbbi cég a Zrt2 cégek elsődlegesen kereskedelemi célú projektjeiben, többek között a potenciális, fejlesztésre alkalmas ingatlanok felkutatását, paramétereinek feltérképezését, bérlok felkutatását vállalta sikeres közreműködés esetén díj ellenében.

- A cég1 Ingatlanforgalmazó Kft. 2007. júliusban egyenként 3.000.000 Ft törzstőkével (pénzbeli hozzájárulással) hozott létre négy gazdasági társaságot: a cég32-t, a cég33-t, a cég34-t és a cég35-t.

- A cég32, a cég34 és a cég35 ügyvezetése jogosult képviselője már alapítástól Terhelt4 IV.r. vádlott volt, az alapító okiratokban a cég1 Zrt. alapítót Terhelt1 I.r. vádlott képviselte.

- A cég33-nek alakulásától Terhelt5 V.r. vádlott, míg 2010. november 8. napjától 2012. május 25. napjáig Terhelt4 IV.r. vádlott volt az ügyvezetője. A társaság tagjai a cég1 Zrt., illetve a cég31 cég voltak.

- A cég35 utóbb beolvadt a cég31 Magyarország Kft.-be, melynek tulajdonosa szintén a cég1 Kft. cég31 ciprusi cég volt. A cég34 tulajdonosa, pedig szintén a cég31 ciprusi cég volt.

- A cég31 cég képviselőjében – egy, a cég32 2010. évi beszámoló részeként feltöltött Alapítói határozatból megállapíthatóan – Terhelt4 IV.r. vádlott járt el. Mind a négy cégnek a székhelye Cím77 szám volt.

- Terhelt1 I.r. vádlott a cég6 felügyelő-bizottságának tagja volt 2005. február 25. napjától 2008. április 15. napjáig. A cég6 1993. évtől kezdve működő társaság volt, melynek székhelye Város3, cím100 szám alatt volt. A társaság fő tevékenységi köreként 2008. április 15. napjától a saját tulajdonú ingatlan adásvétele került megjelölésre, tagjai között megtalálható volt a cég39 sziget2 szigetekci cég, melynek kézbesítési megbízottja Terhelt4 IV.r. volt, illetve a cég7 Kft. (Székhelye: ingatlan2).
- A cég3. (projektcég) a 2006. január 18. napján kelt társasági szerződéssel jött létre, a társaság alapító tagjai tanú33 és a cég5 sziget2 szigetekci cég volt. tanú33 édesapja Terhelt5 V.r. vádlottnak. A társaság bank4nál vezetett bankszámlaszám101 számú bankszámlájára az alapításhoz szükséges törzstőkét tanú33 nevében Terhelt5 V.r. fizette be. Az ügyvezetői tisztséget 2007. március 8. napjától, 2007. december 10. napjáig Terhelt5 V.r., majd 2007. december 10. napjától 2008. május 20. napjáig Terhelt3 III.r., 2008. május 20. napjától 2009. február 23. napjáig Terhelt6 VI.r. vádlott látta el.
- A cég5 (mely a cég3 mellett a Zrt2 Zrt. tagja is volt) bank4nál vezetett bankszámlája felett 2005. augusztus 15. naptól – a számla zárásáig – Terhelt1 I.r. és Terhelt5 V.r. vádlott rendelkezett önálló aláírási joggal, levelezési címe Terhelt1 I.r. vádlott akkori lakcíme (cím78) volt. A bankszámlát 2009. március 20. napon I. r. Terhelt1 szüntette meg úgy, hogy a számlazáráskor a számlán lévő pénzüsszeget a cég5 bankszámlaszám102 számú bankszámlájára utalta át.
- A cég7 Ingatlanbefektetési Szövetkezetet magánszemélyek és vállalkozások alapították 2002 évben, s Terhelt1 I.r. vádlott egy éven keresztül az igazgatóság tagja, az igazgatóság elnöke, majd azt követően a szövetkezeti tagsága mellett a felügyelő biztosság tagja volt.
- A szövetkezet hozta létre a cég7 projektcéget, a közterület11 szám alatti (utóbb megghiúsult) pályázatra. E cég 2005 évében vált a cég6 (3. tényállási pont) tulajdonosává.

[74] Ugyanígy a bevezető rész kiegészül a befektetési alapokkezelőkre és befektetési alapokra vonatkozó jogszabályi háttérrel:

- A befektetési alapkezelő1k működésére vonatkozó szabályokat a tőkepiacról szóló 2011. évi CXX törvény (továbbiakban Tpt.) tartalmazta.

A Tpt. 229.§ (1) bekezdése szerint a befektetési alapkezelés folytatásához szükséges engedélyt a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete kizárólagosan adja meg.

A Tpt. 235.§ (1) bekezdés értelmében befektetési alapkezelő1, részvénytársaság vagy fióktelep formájában működhet, a (3) bekezdés értelmében jegyzett tőkéjének legkisebb összege 100 millió forint.

A Tpt. 236. § (1) bekezdése szerint a befektetési alap kezelése során az alap kezelésének különös szabályait a 16. számú mellékletnek megfelelő – a Felügyelet által jóváhagyott – kezelési szabályzatba kell foglalni, amely az alapkezelő1 és a befektetők közötti általános szerződési feltételeket tartalmazza. A befektető a befektetési jegyek vásárlásakor nyilatkozik arról, hogy ismeri a kezelési szabályzatban foglalt feltételeket.

(2) bekezdés: Az alapkezelő1 az alap működése során a befektető érdekében a jogszabályoknak, működési szabályoknak és a mindenkor érvényes kezelési szabályzatnak megfelelően köteles eljárni.

(3) bekezdés: A befektetési alapkezelő1 az egyenlő elbánás elve alapján köteles eljárni a befektetők tekintetében. Nem jelenti ezen elv sérelmét az ugyanazon alapon belüli különböző befektetési jegy sorozatokat alkotó befektetési jegyek által megtestesített jogok és kötelezettségek sorozatonkénti különbözősége és a befektetési alapkezelő1 ennek megfelelő, a jogszabályokkal és az alap kezelési szabályzatával összhangban álló eljárása.

Tpt. 237. § (1) bekezdés: A befektetési alapkezelő az alap kezelésével összefüggő tevékenységért kezelési díjat számíthat fel.

Tpt. 238. § (1) bekezdés: A befektetési alapkezelő az alapkezelési tevékenység végzése során – a (2) bekezdésben foglalt eltéréssel – az alap nevében jár el.

(2) bekezdés: A befektetési alapkezelő a befektetési eszközök, illetőleg az ingatlanok vételével és eladásával kapcsolatosan a megbízók javára összesítetten vagy külön-külön is eljárhat.

Tpt. 239.§ (1) bekezdés: A befektetési alapkezelő egymástól elkülönítetten több befektetési alapot is létrehozhat és kezelhet, és befektetési alaponként több, különböző befektetési jegy sorozatba tartozó befektetési jegy forgalomba hozásáról is dönthet.

A Tpt. 240/A. § szerint a befektetési alapkezelő alkalmazhatja a Bszt. kiszervezésre vonatkozó rendelkezéseit azzal, hogy ahol a jogszabály befektetési vállalkozást említ, az alatt befektetési alapkezelőt, ahol befektetési szolgáltatási tevékenységet, kiegészítő szolgáltatást említ, az alatt a befektetési alapkezelő által végzett tevékenységet kell érteni.

- A Tpt. az összeférhetlenségi szabályokat az alábbiak szerint rendezte:

Tpt. 242. § (1) bekezdés: A befektetési alapkezelő vezető tisztségviselője, illetve a befektetési döntéshozatalban, végrehajtásban résztvevő alkalmazottja, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személye nem lehet közvetlenül a befektetési alapkezeléshez kapcsolódó területen tevékenykedő alkalmazottja, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személye

a) a 295. § (1) bekezdésében meghatározott letétkezelőnek,

b) befektetési döntések végrehajtásában közreműködőnek, így különösen *befektetési vállalkozásnak, hitelintézetnek, ingatlanértékelőnek, ingatlanforgalmazónak, másik befektetési alapkezelőnek*, valamint

c) a befektetési alapkezelő ügyfelének.

(2) bekezdés: Az a személy, aki esetében az előzőekben meghatározott összeférhetlenség merül fel, köteles azt haladéktalanul a Felügyeletnek bejelenteni és az összeférhetlenséget haladéktalanul megszüntetni.

A Tpt. 253.§ (1) bekezdése értelmében a befektetési alap az alapkezelő kérésére a Felügyelet által történő nyilvántartásba vétellel jön létre.

- A befektetési alapokra vonatkozó értékelési és befektetési szabályokat a törvény 27. fejezete szabályozza.

A 266/A.§. (1) bekezdése értelmében az alapkezelő az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok értékének rendszeres megállapítására, legfeljebb öt éves időtartamra ingatlanértékelőnek természetes személyt, illetve ingatlanértékelő szervezetet bíz meg. A megbízás érvényességéhez a letétkezelő beleegyezése, továbbá a Felügyelet jóváhagyása szükséges. Ezen belül a 266/B.§ (1) bekezdése értelmében az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok értékelése piaci összehasonlításra alapuló módszerre, hozamszámításra alapuló módszerrel, vagy újra előállítási költségen alapuló módszerrel történhet azzal, hogy az értékelési módszer választását, részletesen indokolni kell, és a továbbiakban minden időszakban ugyanezen módszerrel kell az adott ingatlan esetében elvégezni.

A 266/C.§ (1) bekezdés értelmében az ingatlanértékelő határozza meg az ingatlan megvásárlásakor az ingatlanalap által kifizethető legmagasabb összeget, az ingatlan eladásakor az ingatlanalap által elfogadható legalacsonyabb összeget, az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok forgalmi értékét, valamint az építés alatt álló értékét egyúttal ellenőrzi a kivitelezési terv teljesülését. A (2) bekezdés értelmében az ingatlan értékelő háromhavonta megállapítja az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok értéklét, havonta pedig, az építés alatt álló ingatlanok értékét.

A 267.§ (2) bekezdése értelmében ingatlant kizárólag az ingatlanalap szerezhethet.

Hitelfelvétel, eszközök megterhelése: 271. § (1) Az alapkezelő a befektetési alap portfóliójában lévő eszközöket - a (2)-(8) bekezdésben meghatározott eseteket kivéve - zálogjoggal vagy egyéb módon nem terhelheti meg, és a befektetési alap nevében kötvényt vagy más, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt nem bocsáthat ki.

(6) bekezdés: Az alapkezelő az ingatlanbefektetési alap által vásárolt egyes ingatlanok, illetve adott ingatlanberuházások nettó eszközérték számításakor figyelembe vehető értékének 50 százaléka erejéig jelzálog vagy óvadék fedezete mellett ingatlanfinanszírozás illetve ingatlanberuházás finanszírozása céljából kölcsönt vehet fel az alap nevében, amennyiben ez az alapkezelési szabályzatban foglalt általános feltételeknek megfelel. Az ilyen kölcsön fedezeteként az alap

a) a megterhelt ingatlanra kötött vagyonbiztosításon,

b) az adott ingatlanból befolyó bevételek hitelező bank számára történő engedményezésén, vagy

c) óvadékon túlmenően egyéb biztosítékot nem nyújthat. Az alap letétkezelője jelzáloggal fedezett kölcsön esetén hitelezőként nem szerepelhet.

A 280.§ (3) bekezdése értelmében az ingatlanokra vonatkozó adásvételi, valamint az ingatlanok megterhelésére vonatkozó jelzálogkölcsön szerződések érvényességéhez a letétkezelő ellenjegyzése szükséges. A letétkezelő az adott ügyletet csak a befektetési alapokra vonatkozó jogszabályok szerint minősítheti, ellenjegyzése során az alapkezelő döntését üzleti megfontolások szempontjából nem értékeli.

A 280/A.§ (1) bekezdése értelmében ingatlanalap kizárólag az ingatlanok átruházása (elidegenítése, megszerzése) körében köthet adásvételi, csere, valamint más, adásvételre irányuló azzal vegyes szerződéseket, így különösen a Ptk.-ban az adásvétel különös nemeiként nevesített szerződéseket. A (2) bekezdés értelmében az ingatlanok átruházása, valamint az ingatlanok megterhelésére vonatkozó szerződések érvényességéhez a letétkezelő ellenjegyzése szükséges, azonban a letétkezelő az adott ügyletet csak a befektetési alapokra vonatkozó jogszabályok szerint minősítheti, ellenjegyzése során az alapkezelő döntését üzleti megfontolások szempontjából nem értékeli.

A 281.§ szerint az ingatlanforgalmazó alap portfóliójában egyetlen ingatlan értéke sem haladhatja meg az alap saját tőkéjének 20%-át, míg

A 282.§ szerint ingatlan fejlesztő alap kizárólag zártvégű alapként hozható létre és portfóliójában egyetlen ingatlan értéke sem haladhatja meg az alap saját tőkéjének 30%-át.

A 283.§ értelmében a befektetési szabályok vonatkozásában egy ingatlannak minősül az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon (alszámon) nyilvántartott, önállóan forgalomképes ingatlan.

[75] Ezt követően a bevezető rész helyébe ([30]-[64] bekezdés között) a következő szövegrész kerül:

- A alapkezelő1 Befektetési alapkezelő1 Zártkörűen Működő Részvénytársaságot a 2006. július 13. napján kelt alapító okirattal Terhelt1 I.r., Terhelt4 IV.r. és az cég2 100 millió forint alaptőkével hozták létre. 2008. április 29. napjától Terhelt2 II.r. vádlott is részvényessé vált, majd 2010. február 4. napjától II. r. helyébe Terhelt5 V.r. vádlott lépett. A társaság rövidített elnevezése alapkezelő1 volt. Székhelyeként kezdetben cím111 szám került bejegyzésre, majd 2010. december 13. napján a székhely cím112 számra változott. A alapkezelő1-t cg1 cégjegyzékszám alatt jegyezte be a Cégbíróság. 2012. szeptember 5. napján a társaság felszámolás alá került. A felszámolásra kijelölt szervezet a munkahely1 volt, melynek képviselőjében felszámolóbiztos1 felszámolóbiztos járt el. A cégnyilvántartásban a társaság fő tevékenységeként alapkezelés került megjelölésre.
- A alapkezelő1 alakuláskor hatályos Szervezeti és Működési Szabályzata értelmében a társaság célja, hogy az alaptőke biztosításával olyan vállalkozást hozzanak létre, amely alkalmas befektetési alapok (főleg ingatlan befektetési alapok) zárt és nyilvános módon történő létrehozására, illetve az alapok megfelelő szakértelmű, kockázatmegosztó és hatékony kezelésére, annak érdekében, hogy a befektetési jegy tulajdonosok a választott kockázati szintnek megfelelő minél magasabb összegű hozamot, illetve tőkenövekményt érjenek el. A társaság alapvető feladata a meghirdetett befektetési elveknek megfelelő befektetési alapok kialakítása és a befektetési alapok portfóliójában lévő egyes eszközelemek a társaság döntése alapján, a befektetési alap meghirdetett befektetési elveihez igazodó adásvétele. A külön engedélyhez kötött tevékenységeket a társaság az engedély megszerzését követően gyakorolhatja.
- A alapkezelő1 részére a befektetési alapkezelés folytatását a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (továbbiakban: PSZÁF) 2006. október 12. napján kelt határozat száma3 számú határozatával engedélyezte.
- A alapkezelő1 szervezeti felépítése értelmében a közgyűlés alá rendelten működött az igazgatóság, az igazgatóság pedig az ügyvezető igazgató felett állt. Az igazgatóság, mint ügyvezető szerv feladatai közé tartozott többek között a társaság Szervezeti és Működési Szabályzatának a megállapítása, a társaság vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról háromhavonta jelentést készíteni a felügyelő-bizottságnak, döntés minden olyan ügyben, ami nem tartozik a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe, a munkáltatói jogok gyakorlása. Ezen felül az igazgatóság irányítja a társaság gazdasági tevékenységét, irányítja és felügyeli az alapkezelési tevékenységet, biztosítja a szakmai követelményeknek megfelelő működést, keresi a piaci részesedés növelésének, új piacok feltárásának lehetőségét.
- Az ügyvezető igazgató az operatív irányítást gyakorló, a munkaszervezet önálló és egyszemélyi felelősségű vezetője. Ennek keretében képviselte, irányította és ellenőrizte a társaságot, a munkavállaló felett munkáltatói jogokat gyakorol, betartatta a számviteli rendet és bizonylati fegyelmet, kapcsolat tartott a PSZÁF-fel, nyomon követte a társaságra vonatkozó jogszabályokat, utasításokat, a letétkezelővel és az értékecsklővel tartotta a kapcsolatot, a befektetési politika kialakításának és betartásának az ellenőrzése és az alapokba került ingatlanok üzemeltetésének megszervezése is a feladatai közé tartozott. Köteles volt haladéktalanul értesíteni az igazgatóságot, ha olyan tényt állapított meg, amelynek következményeképp a társaságot a társaság alaptőkéjének 1%-át elérő veszteség érheti. Az ügyvezető igazgató felett a munkáltatói jogokat az igazgatóság elnöke gyakorolta.
- A felügyelő-bizottság feladatai közé tartozott ellenőrizni a részvénytársaság igazgatóságát, a részvénytársaság könyveit és iratait megvizsgálhatta, a közgyűlés elé terjesztett valamennyi fontosabb jelentést, továbbá a mérleget, a vagyonkimutatást és az éves tervet köteles volt megvizsgálni, ellenőrizni a külső hatósági ellenőrzések jegyzőkönyveiben rögzített észrevételek hatására tett intézkedéseket, ellenőrizni a szerződések maradéktalan betartását, szükség esetén javaslatot tehetett.

- A alapkezelő1-ben az igazgatóság elnöke a tárgybeli időben Terhelt1 I.r. vádlott volt, az ügyvezető igazgatói posztot Terhelt2 II.r. vádlott látta el, míg az előbbieken írtak szerint Terhelt4 IV.r. vádlott az igazgatóság tagja volt.
- Az igazgatóság tagjai önállóan voltak jogosultak a társaság általános képviseletére. A részvénytársaságban az ott kezelt alapokban lévő likvid eszközök befektetéséről az ügyvezető igazgató döntött. A letétkezelő, a forgalmazó, az ingatlanátértékelő megbízásához, és a szerződések megkötéséhez a társaság igazgatóságának a jóváhagyása volt szükséges. A társaság által kezelt alapokba kerülő és az alapokban lévő egyes ingatlanok adásvételi szerződésének megkötéséhez, árveréseken, versenytárgyalásokon, egyéb hatósági eljáráson történő részvételhez és az ehhez esetlegesen szükséges pénzbeli fedezet biztosításáról az ügyvezető igazgató előterjesztése alapján a társaság igazgatóságának jóváhagyása volt szükséges. Az egyes ingatlanok értékesítésének, vételének előkészítésével, vagy bérbeadásával kapcsolatos közvetítői szerződések megkötéséről a társaság igazgatósága döntött.
- A alapkezelő1 igazgatósága két alap létrehozásáról határozott, így alap1 Ingatlanbefektetési Alap létrehozásáról, illetve a alap2 létrehozásáról.
- A PSZÁF a 2007. március 13. napján kelt ügyszám3 számú határozatával a **alap1**, mint nyilvános forgalombahozatal útján létrehozott nyíltvégű alapot az lajstromszám1 lajstromozási számon nyilvántartásba vette. Az alapkezelő1 ettől az időponttól köteles az alaptárcájában lévő vagyonelemek alakulásáról tájékoztatást adni a Felügyelet részére.
- A alap1 a Tpt. alapján nyilvánosan létrehozott nyíltvégű határozatlan futamidejű ingatlanforgalmazó befektetési alap. Az alap alapkezelő1je a alapkezelő1 azért hozta létre az Alapot, hogy nyilvános úton vonjon be tőkét jelentős jövőbeli hozamot produkálni képes ingatlanok megvásárlásához, fejlesztéséhez, és ezzel egyúttal részesedési lehetőséget kínáljon a befektetők számára az ingatlanfejlesztések által elérhető haszonból. Az alap befektetési stratégiájában első helyen a kereskedelmi ingatlanpiac állt. Az Alap minimális induló saját tőkéje 1 milliárd forint volt, letétkezelője az bank3, ingatlan értékbecslője, pedig a értékbecslő1 volt.
- Az alapkezelési szabályzat értelmében az Alap pénzeszközeiből az alapkezelő1 ingatlanokat vásárol és az ingatlan megvásárlása és értékesítése közötti időszakban azokat befektetési elveknek megfelelően hasznosítja. Az alapkezelő1nek az Alapot ingatlanokkal a Felügyelet nyilvántartásba vétele után 3-6 hónapon belül kellett feltöltenie a alap1 Tájékoztatójában foglaltaknak eleget téve, az ott megjelölt 75 %-os ingatlanhányad elérése érdekében. Az alapkezelő1nek az Alap saját tőkéjének ingatlanba történő befektetésekor a következő befektetési korlátozásokat kellett betartania: az Alap portfóliójában egyetlen ingatlan értéke sem haladhatta meg az alap saját tőkéjének 20%-át. Vásárlás esetén ezt a korlátot az előálló portfólió tekintetében kell alkalmazni, az Alap portfóliójában az építés alatt álló ingatlanok értéke nem haladhatta meg az Alap saját tőkéjének 25%-át.
- Egy ingatlannak minősült az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon (alszámon) nyilvántartott önállóan forgalomképes ingatlan. Az olyan egybefüggő (telek) ingatlan, amelynek önálló ingatlanokként történő megosztását az illetékes építési hatóság jogerősen elbírálta vagy azt a hatályos Részletes Rendezési Terv előírta, a befektetési szabályok szempontjából annyi ingatlannak minősül, ahány ingatlanra az megosztásra kerül. Az olyan felépítmény, amelyre az albetétek létrehozására vonatkozó társasházi alapító okiratot a földhivatalba benyújtották, a befektetési szabályok szempontjából annyi ingatlannak minősült, ahány különböző albetét kialakításra került. Az Alap az ingatlanok átruházására (elidegenítése, megszerzése) körében köthet adásvételi, csere, valamint más, adásvételre irányuló, azzal vegyes szerződéseket, így különösen a Ptk.-ban az adásvétel különös

nemeiként nevesített szerződéseket, illetve időpont vagy feltétel bekövetkezésétől függő hatályú szerződéseket.

- Az alapkezelő1 ingatlanfejlesztési szempontból jó helyen lévő, későbbi fejlesztésre alkalmas, jelentős fejlődési potenciállal bíró területen elhelyezkedő, tőkenövekedést biztosító ingatlanokat tervezett megvásárolni, melyek számottevő részét az alapkezelő1 hosszú távú bérbeadással kívánta hasznosítani, ezért az ilyen típusú ingatlanokba történő befektetést megelőzően az alapkezelő1 kiemelt figyelmet szentelt az élő bérleti szerződések minőségi vizsgálatának, a szerződéses feltételek és a bérlő minősítésének.

- A alap1 alaptőkéjét a Zrt21 Kft. biztosította az bank3tól felvett hitelből.

- A PSZÁF az ügyszám4 számú határozatával 2008. július 8. napján a **alap2**, mint nyilvános forgalombahozatal útján létrehozott zártvégű ingatlanfejlesztő alapot a lajstromszám2 lajstromozási számon vette nyilvántartásba. Ezen időponttól kezdve az alap köteles a tárcájában lévő vagyonelemek alakulásáról tájékoztatást adni a Felügyelet részére.

- A alap2 alapkezelési szabályzata értelmében a alap2 zártvégű ingatlanfejlesztő alap, amit elsősorban a bekerülő ingatlanok fejlesztési igénye miatti befektetési korlátok indokoltak. A alap2 annak érdekében, hogy több fejlesztői hozamot tudjon visszajuttatni befektetőinek, megveszi a telket, amelyre előzetes felhasználói szerződéseket, majd szándéknyilatkozatokat szerzett, majd elkészíti és beadja az építéshatósági engedélykérelmet, kiválasztja a kivitelezőt és felépíti az ingatlant. A alap2 futamideje 3 év, induló minimális saját tőkéje 1 milliárd forint volt. Az Alap letétkezelője az bank3, ingatlan értékbecslője a értékbecslő1 volt.

- Az ingatlanokra vonatkozó adásvételi, valamint az ingatlanok megterhelésére vonatkozó jelzálogkölcsön szerződések érvényességéhez mindkét alapot érintően a letétkezelő ellenjegyzése volt szükséges. A letétkezelő az adott ügyletet csak a befektetési alapokra vonatkozó jogszabályok, alapkezelési szabályzat szerint minősíthette, ellenjegyzése során az alapkezelő1 döntését üzleti megfontolások szempontjából nem értékelhette.

[76] A bevezető rész végén rögzítette még az ítéltábla, hogy a korábbiakban hivatkozott tulajdonosi, személyi érdekeltségek, összefonódások a Tpt. 242. § (1) bekezdésében írt (fentiekben részletesen megjelölt) összeférhetetlenséget nem alapoztak meg. S ezen túl azt is, hogy a tényállás 1-6. pontjában írt ügyletek (különösen a vételár megállapítása) kapcsán nem állapítható meg, hogy a vádlottak jogszabályi, működési szabályokba és a mindenkor érvényes kezelési szabályzatba ütközően, a befektetők érdekeivel ellentétesen jártak volna el, s így az sem, hogy ezen üzleti döntéseik meghozatalakor őket vagyoni hátrány okozására irányuló szándék vezette volna.

[77] Emellett azt is, hogy 2011. március 31. napján a alapkezelő1 és a sértett2 Befektetési alapkezelő1 Zrt. között alapkezelési tevékenység átadásáról szóló szerződés jött létre, mely szerint a alapkezelő1 átadja a sértett2 Zrt.-nek, mint átvevőnek az alapok kezelését, a sértett2 Zrt., mint átvevő a szerződésnek megfelelően elsődleges célként válságkezelést tűzött ki, tekintettel az általa előzetesen végzett rövid átvilágítás alkalmával számára ismertté vált helyzetre. E szerint a alap1 rendszeresen felmerülő költségei meghaladták az állandó befolyó bevételeket, a portfólió értéke 2011. október 19-től 3,173 milliárd forintról 2,446 milliárd forintra csökkent. Az új alapkezelő1 független értékbecslőjének véleménye után 2011-ben a portfólió értéke 727,5 millió forinttal csökkent, egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 0,89 Ft-ról 0,52 Ft-ra esett.

[78] A alapkezelő1 felszámolását a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiuma Fpk.01-12002329. szám alatt 2012. szeptember 5. napjával elrendelte. A felszámolás befejezésének időpontja 2016. augusztus 3. napja volt.

[79] Az 1. tényállási pont (város1) tekintetében:

- A [68] bekezdésnél azt is szükséges rögzíteni, hogy a Zrt22 Kft. a város1 ingatlanról, annak Áruházlánc révén történő hasznosítási lehetőségéről a bevezető részben hivatkozott együttműködési megállapodásra figyelemmel az cég4 Film Kft.-től, pontosabban annak ügyvezetőjétől, tanú2től szerzett tudomást, aki erről Terhelt1 I.r. vádlottal is tárgyal.
- A [73] bekezdésnél a másodfokú bíróság megállapította azt is, hogy a szerződéskötéses vételár 62.500.000 forint+Áfa, azaz bruttó 75.000.000 forint volt, a vételárból a szerződéskötéssel egyidejűleg 10.000.000 forint került megfizetésre, a fennmaradó 65.000.000 forintot 2006. január 31. napján utalták át az önkormányzat számlájára, melyre a fedezetet tulajdonosi, a cég1től származó 299.950 euró tagi kölcsön biztosította.
- A [75] bekezdés helyett azt állapította meg, hogy a Zrt22 Kft. 2006-ban bérleti szerződést kötött ezen ingatlan(ok)ra vonatkozóan a Áruházlánc.-vel, s ennek keretében vállalt és végrehajtott egy beruházást, egy Áruházlánc drogéria és parfüméria kiépítését.
- Erre (a beruházásra és a hosszú távú bérleti szerződésre) figyelemmel az alap értékbecslője, a értékbecslő1 által 2007. március 28. napján készített értékbecslés szerint az ingatlanért fizethető legmagasabb vételár nettó 209.800.000 forint volt.
- A [76] bekezdés kiegészül azzal a megállapítással, hogy a 2007. április 5. napján kelt adásvételi szerződés tartalmazta azt is, miszerint az ingatlanokat együttesen az Bank55 és Zrt22 Kft. között 2006. július 10. napján létrejött jelzálogkölcsönnel egyidejűleg 550.000 euró és járulékal erejéig létesített jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom terheli. Emiatt a alap1 a vételár egy részét a Zrt22 Kft. Bank55-nél vezetett számlájára köteles utalni a kölcsöntartozás kiegyenlítése és az ingatlan tehermentesítése érdekében, míg a fennmaradó vételárat a cég bank3nál vezetett számlájára kell utalni. Az Bank55 2007. április 17. napján visszautalt a alap1 bankszámlájára 13.580.328 forint összeget a „hitelből visszamaradt maradványérték” címen.
- A [77] és [78] bekezdés helyett azt rögzítette az ítéltábla, miszerint „Figyelemmel a Zrt22 Kft. által megvalósított ingatlanfejlesztésre, arra, hogy a alap1 a kérdéses ingatlant az értékbecslésben meghatározott legmagasabb vételár alatti összegért szerezte meg, illetve, hogy az eljárás során nem merült fel adat arra vonatkozóan, hogy más, hasonló jellemzőkkel rendelkező kereskedelmi célú ingatlant az alap (a vádlottak tudomásaival) kedvezőbb feltételekkel, nagyobb hozamot eredményezően szerezhetek volna tulajdonosi érdekeltségükbe nem tartozó partnertől, vagyongazdálkodói kötelezettségszegés, illetőleg vagyoni hátrány nem volt megállapítható”.

[80] A 2. tényállási pont (város2) tekintetében:

- A [88], [90] és [91] bekezdést mellőzte, ehelyett az állapította meg, hogy az addig megvalósult fejlesztés (telekrendezés, bérleti szerződés megkötése) és a még hátralevő vállalt fejlesztések okán a értékbecslő1, az alap értékelője, 2007. április 19. napján a 2952/15 helyrajzi számú ingatlanért kifizethető legmagasabb vételárat nettó 490.000.000 forintban határozta meg.
- A [92] bekezdés kiegészül azzal, hogy a Zrt2 Kft. az előszerződésben vállalta az ingatlanon a Áruház4 létesítésére alkalmas építmény létrehozását, a használatba vételi engedély beszerzését és annak birtokában a kézhezvételtől számított harminc napon belül

társasház létesítését, hogy a Áruház4 által bérbe venni kívánt ingatlan önálló albetétként kerülhessen feltüntetésre, és az ingatlannyilvántartásban való bejegyeztetését.

- A [93] bekezdést, valamint a [94] bekezdés második mondatrészét („garantálva ezáltal a befektetők felé a szerződésben foglalt jogügylet jogszerűségét”) mellőzte.
- A [96] bekezdésben írtak helyett azt állapította meg, miszerint a értékbecslő1 2007. december 20. napján készült értékbecslése a fizethető legmagasabb vételárként változatlanul nettó 490.000.000 forintot jelölt meg, s meghatározta, a Áruház4 beruházás addigi bekerülési értékét is 317.234.647 forint +Áfa (380.481.577 forint) összegben, valamint az elvégzendő munkák értékét 5.000.000 forint +Áfa (6.000.000 Ft) összegben.
- A [97] bekezdésből mellőzte azon mondatrészt, mely szerint az ingatlan az értékbecslésben meghatározotthoz képest alacsonyabb vételáron került megvételre.
- A [99] bekezdést és a [100] bekezdés második mondatrészét mellőzte.
- A [101] bekezdés helyébe az kerül, miszerint a már megvalósult és folyamatban levő fejlesztésekre (2007. június 13. napján benyújtott építési engedélykérelem, annak alapját képező tervek egy 1500 m2 bruttó szintterületű üzletközpont) figyelemmel a másik, város2 2952/5 helyrajzi számon levő ingatlanért fizethető legmagasabb vételárat a alap1 értékbecslője, a értékbecslő1 2007. szeptember 14. napján készített értékbecslésében nettó 150.000.000 forintban határozta meg.
- A [103] bekezdés első mondatát mellőzte, s a második mondatot követően azt is rögzítette, miszerint a Zrt2 ZRt. a vételárak összegéből 180.870.756 forintot, a Zrt23 Kft. részére 78.739.272 forintot kölcsön visszafizetés, míg a cég32-35 cégek részére 17.300.000 forintot kölcsön címén utalt át.
- A [105] bekezdés második mondatrészét mellőzte, s ezt követően azt állapította meg, hogy figyelemmel a Zrt2 Zrt. (Kft.) által megvalósított ingatlanfejlesztésre, arra, hogy a alap1 a kérdéses ingatlant az értékbecslésben meghatározott legmagasabb vételárat meg nem haladó összegért szerezte meg, illetve, hogy az eljárás során nem merült fel adat arra vonatkozóan, hogy más, hasonló jellemzőkkel rendelkező kereskedelmi célú ingatlant az alap (a vádlottak tudomásával) kedvezőbb feltételekkel, nagyobb hozamot eredményezően szerezhettek volna tulajdonosi érdekeltségükbe nem tartozó partnertől, vagyonkezelői kötelezettségszegés, illetőleg vagyoni hátrány nem volt megállapítható.

[81] A 3. tényállási pontnál (Város3):

A [110]-[124] tényállási pontban foglaltak helyett a következőket állapítja meg:

- A Zrt22 Kft. vezetője, Terhelt5 V.r. vádlott már 2007. év tavaszán tudomással bírt az ingatlanról, a rajta végzett és tervezett fejlesztésekről, amiben jó befektetési lehetőséget látott, s a cég9 (amely a Zrt2 cégcsoport projektcége volt, 2008. szeptember 30-i fordulónappal be is olvadt a Zrt2 Zrt.-be) nevében ugyancsak 2007. tavaszától kezdődően tárgyalta is a cég6 képviselőjével, személy1-gyel az ingatlan adásvételéről.
- Eközben a bank4 2007. szeptember 20. napján a 2005. március 31. napján kötött hitelszerződést azonnali hatállyal felmondta, s a banknak e szerződésből eredően 14.248.115 Ft és 2.401.336 euró összeg követelése állt fenn a hitelfelvevő cégekkel szemben.
- 2007. október 9. napján a bank4 és a Zrt22 Kft. között engedményezési és pozíció átruházási megállapodás jött létre, mely alapján a bank4 a követelését a fenti hiteltartozás megfizetése fejében a Zrt22 Kft. -re ruházta át. 2007. október 31. napján e szerződés annyiban módosult, hogy a 2007. október 31. napjáig fizetendő vételár 553.626,59 euró, melyet a Zrt22 Kft.-nek 139.347.809 forint összeg megfizetésével kell teljesítenie.

- A [127] bekezdést követően azt is rögzíti, miszerint a cím100 szám alatt található 8184 m² nagyságú, „Kivett üzlet (bevásárlóközpont)” megnevezésű ingatlanért fizethető legmagasabb vételárát az alap értékbecslője, a értékbecslől 2007. szeptember 7. napján készített értékbecslésében nettó 1.005.000.000 forintban határozta meg. Abban figyelembe vették a cég6 üzletrészeinek cég7 általi megszerzését követően utóbbi cég által megvalósított (tervezetett és kivitelezetett) beruházást is.
- A [128] bekezdés kiegészül azzal, miszerint az előszerződésben a Zrt22 Kft. kötelezettséget vállalt arra, hogy a közte és a bank4 között létrejött megállapodásnak megfelelően a banknak a cég6-vel szemben fennálló követelését kiegyenlíti.
- A [129] bekezdés akként pontosítandó, hogy a Zrt22 Kft. ügyvezetője, az V.r. vádlott által 2007. október 2-án írt levél a cég6 felé arról szólt, hogy az utóbbi cég és a bank között létrejött hitelszerződéssel a helyrajzi szám5 ingatlanra bejegyzett vételi jog gyakorlására – a hitelszerződés felmondását követően – a bank a Zrt22 Kft.-t jelölte ki. S bár a Zrt22 Kft. és a bank4 között a megállapodás erről már korábban megszületett, a vételi jog gyakorlójának kijelöléséről a bank a Zrt22 Kft.-t csak a 2007. október 31. napján kelt levélben értesítette.
- A [130] bekezdésben írt, a cég6 (képviselője, személy1), valamint a Zrt22 Kft. (képviselő V.r. vádlott) között 2007. november 29. napján létrejött megállapodás kapcsán azt is szükséges volt rögzíteni, miszerint az tartalmazta, hogy a közöttük létrejött adásvételi szerződésben az ingatlan vételárát 800.000.000 forint+Áfa összegben határozták meg.
- A [131] bekezdést mellőzte, míg a [132] bekezdést kiegészítette azzal, hogy az adásvételi szerződésben a vételár megfizetésére írt feltételek szerint az első 500.000.000 forint +Áfa összegű vételárrészt az előszerződés alapján ügyvédi letétbe helyezéssel az aláírást követő nyolc napon belül, míg a fennmaradó 470.000.000 forint +Áfa vételárrészt 60 napon a vevő által meghatározott bankszámlára kellett teljesíteni.
- A vételárból a cég9 részére „engedményezési szerződés” megjelöléssel – mely e cégnek a cég6-vel szemben az ingatlannal kapcsolatban kifizetett vételárelőleg folytán fennálló követelésére vonatkozott – 2007. november 30. napján 241.650.336 forint, ügyvéd11 ügyvéd számlájára 100.000.000 forint került továbbutalásra.
- A [134] bekezdésben írtak helyett a [135] bekezdést követően azt állapította meg, miszerint a Zrt2 Kft. és azt megelőzően annak projektcége, a cég9 által az adásvétellel kapcsolatban hónapokig, több mint fél éven keresztül folyt egyeztetések okán, és arra figyelemmel, hogy a alap1 a kérdéses ingatlant az értékbecslésben meghatározott legmagasabb vételárát el nem érő összegért szerezte meg, illetve, hogy az eljárás során nem merült fel adat arra vonatkozóan, hogy más, hasonló jellemzőkkel rendelkező kereskedelmi célú ingatlant az alap (a vádlottak tudomásával) kedvezőbb feltételekkel, nagyobb hozamot eredményezően szerezhettek volna tulajdonosi érdekeltségükbe nem tartozó partnertől, vagyonkezelői kötelezettségszegés, és azzal összefüggésben összegszerű vagyoni hátrány nem volt megállapítható.

[82] A 4. tényállási pont (cím112):

- A [142] bekezdés első mondatát azzal egészítette ki, hogy I.r. vételi jogról való tudomása nyilvánvalóan már az azt megalapozó szerződéskötés időpontjában fennállt, tekintettel arra, hogy a Zrt2 Zrt. képviseletében a vételi jogot alapító szerződés megkötésénél eljáró cégvezető2 részére a meghatalmazást tanúként aláírta. E bekezdés végén azt is rögzíteni kellett, hogy a alap1 megbízásából a értékbecslől az ingatlanért fizethető legmagasabb vételárát 2007. november 12. napján készített értékbecslésében nettó 145.000.000 forintban, 2008. január 31. napján kelt értékbecslésében 139.600.000 forintban határozta meg.

- A [146] bekezdés első mondata akként módosult, hogy a Zrt2 Zrt. képviselőjében Terhelt3 III.r. vádlott járt el.
- A [148] bekezdés második mondatrészét mellőzte, míg a [150] bekezdésben írtakat kiegészítette azzal, miszerint az eljárás során nem volt igazolható, hogy az érintett vádlottak már az elő- vagy a végleges adásvételi szerződés megkötésének idején is tudomással bírtak volna a beruházást ellehetetlenítő műszaki problémáról, illetve, hogy valós befektetési akarat részükről nem volt. Erre, valamint arra figyelemmel, hogy a vételár az értékbecslésben meghatározott összeget nem haladta meg, vagyonkezelői kötelezettségszegés és azzal összefüggésben vagyoni hátrány nem volt megállapítható.

[83] Az 5. tényállás pont (város5):

- A [159] bekezdésben írtakat a [154] bekezdéshez emeli át.
- A [158] bekezdésben a „2008 februárjától” szövegrész helyébe „2007. februárjától” szövegrész kerül, s azt is rögzíteni kellett, miszerint magánszemélyektől vásárolt ingatlanok vételára összesen 250.632.000 forint volt, míg az Cég14-től, a cég30-tól és az cég4-től megvásárolt ingatlanok vételára 185.758.366 forint + 37.151.673 Ft Áfa volt.
- A [158] bekezdést követően azt is megállapította, hogy a értékbecslő 2008. április 25. napján készült értékbecslésében, figyelemmel az ingatlanegyüttesre és az azon már tervezett beruházásra az ingatlanért kifizethető legmagasabb vételárat nettó 510.000.000 forintban jelölte meg.
- A [160] bekezdésből az „ugyanis a cég3 saját gazdasági érdekét szem előtt tartva a kialakult vételárnál nem adta kedvezőbb áron” mondatrészt mellőzte.
- A [162] bekezdésnél megjelölte, hogy a alap1 által átutalt összeg 540.000.000 forint, míg a alap1 nevében a alap2 által átutalt összeg 72.000.000 forint volt.
- A [164] bekezdésben „a mindenben előkészített projekt” mondatrészt „a részletes építési tervekkel rendelkező” szövegrésszel egészítette ki.
- A [165] bekezdésből az „ezáltal garantálva a befektetők felé azok törvényességét” mondatrészt mellőzte.
- Ezt követően még azt rögzítette, hogy figyelemmel a Zrt2 cégcsoport, illetőleg annak projektcége, a cég3 által megkezdett ingatlanfejlesztésre és arra, hogy a vételár az értékbecslésben felső határként megjelölt összeget nem haladta meg, az ingatlan adásvételével összefüggésben vagyonkezelői kötelezettségszegés, s ennek folytán keletkezett vagyoni hátrány nem volt megállapítható.
- Azt is megállapította az ítéltábla, hogy a projekt megvalósítása a szerződéskötés időpontjában még a vádlottak által sem ismert körülmények (gazdasági válság begyűrűző hatásai, előírt régészeti feltárások) folytán maradt el.

[84] A 6. tényállási pont (város6):

- A [167] bekezdést és a [169] bekezdés utolsó mondatát, valamint a [172], [177] bekezdést mellőzte.
- A [178] bekezdésből a „cég15 közreműködése ellenére” szövegrészt mellőzte.
- A [179] bekezdés utolsó mondatát és a [180] bekezdés utolsó mondatát mellőzte.
- A [182] bekezdés első mondatát követően rögzítette, miszerint a 2008. október 20-i szerződést a Zrt2 Zrt. képviselőjében tanú46, míg az cég16 képviselőjében tanú38 írta alá, azonban figyelemmel arra, hogy az ingatlanegyüttesnek a alap2 részére történő

továbbértékesítése már felmerült, a szerződéskötés megelőző megbeszéléseken az Alap képviselőjében Terhelt1 I.r., míg a Zrt2 Zrt. nevében Terhelt3 III.r. vádlott rendszeresen jelen volt.

- A [182] bekezdés második mondatát kiegészítette azzal, hogy a 2008. október 21-i előszerződésben meghatározott 4.712.632 euró nettó vételár az Magyar Nemzeti Bank aznapi euró középárfolyamát alapulvéve 1.280.704.872 forintot jelentett. Az adásvételi előszerződést megelőzően a értékbecslől által 2008. október 8. napján készített értékbecslés az ingatlanegyüttes legmagasabb vételárát, figyelembe véve az arra tervezett beruházás koncepcióját, 5.607.158 euró nettó összegben határozta meg.
- A [184] bekezdést kiegészítette azzal, hogy a vételár aznapi forint középárfolyamot figyelembe véve 1.240.583.796 forint +Áfa összeget tett ki.
- A [185] bekezdésben azt is megjelölte, hogy a három részletben történt kifizetésre az adásvételi előszerződés alapján került sor.
- A [189] bekezdést elejét kiegészítette „Az előszerződés alapján már teljesített kifizetésekre figyelemmel” szövegrésszel.
- A [190] bekezdésből az „Ezért” és a „válságmenedzselés érdekében” kifejezéseket mellőzte.
- A [191] bekezdés második mondatánál a 2009. június 5-i adásvételi szerződést megelőzően megjelölte, hogy 2009. május 29. napján az előszerződés módosítását a Zrt2 Zrt. képviselőjében az I.r. vádlott megbízásából ugyancsak Terhelt3 III.r. vádlott írt alá.
- A [192] bekezdés második mondatrészét („garantálva a befektetők felé azok jogszerűségét”) mellőzte.
- A [199] bekezdés helyett azt állapította meg, hogy a tartozáslismerő nyilatkozatban Terhelt1 I.r. vádlott és tanú34 kijelentették, hogy miután a városi ingatlanokra kötött előszerződésben foglaltak teljesültek, így a alap2 az ingatlanokat 4.672.632 euró+Áfa (bruttó 5.607.158 euró) vételáron lett volna köteles megvásárolni. A különbség tekintetében a Zrt2 Zrt. jogfenntartó nyilatkozata okán, az ebből fakadó kártérítés címén a Zrt2 Zrt. nettó 1.297.229 euró vételárkülönbség megfizetésére vonatkozó követelését elismerte.
- A [201] bekezdést kiegészítette azzal, hogy a Zrt2 Zrt. feltüntetett számláját Terhelt1 I.r. vádlott nyitotta 2009. június 2. napján, a számla felett csak ő rendelkezett.
- Ezt követően azt is megállapította, hogy a alap2 nevében eljáró vádlottak részéről az ingatlanegyüttesen tervezett projekt megvalósítása iránti szándék nem kérdőjelezhető meg, ahogy az sem, hogy a Zrt2 Zrt. részéről az ingatlanok megvásárlásával kapcsolatos tárgyalásokkal, a fejlesztési koncepció elkészítésével összefüggésben tényleges munkavégzés történt. S miután annak utóbbi, főként a gazdasági válság miatti ellehetetlenüléséről tudomással a szerződéskötéskor nem bírtak, így az ingatlanegyüttes alap2 általi megvásárlása a gazdasági ésszerűséget igazolhatóan nem nélkülözte. Erre és arra is figyelemmel, hogy az adásvételi előszerződés és utóbb a szerződés szerinti vételár az értékbecslő által aktuálisan meghatározott legmagasabb vételár összeget nem lépte túl, az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésével és az az alapján történt kifizetésekkel összefüggésben vagyongazdálkodási kötelezettségsszegés és konkrét összegszerű vagyoni hátrány kétséget kizáróan nem volt megállapítható.

[85] Az ekként kiegészített és helyesbített már mindenben hiánytalan és pontos, téves ténybeli következtetést sem tartalmaz, az a bizonyítékok okszerű értékelésén alapul, így a Be. 593. § (3) bekezdése alapján a másodfokú eljárásban is irányadó volt.

[86] A bizonyítékok értékelésével kapcsolatban megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság indokolási kötelezettségét a Be. 561. § (3) bekezdés d) pontjában foglaltak szerint teljesítette. Bemutatta a rendelkezésre álló bizonyítékokat, és kellő részletességgel utalt arra is, hogy mely bizonyítékot mely okból fogadott vagy vetett el. Ez az indokolás azonban nem utolsósorban a tényállások helyesbítésével összefüggésben, illetőleg a törvényszék több esetben egyoldalú, a terhelti védekezést, védői érvelést kritika nélkül elfogadó bizonyítékértékelő tevékenysége okán kiegészítésre és korrekcióra szorult.

[87] Ez utóbbi főként abban érhető tetten, hogy a vádlottak vallomásával szemben álló objektív bizonyítékok ellenére a tényállásban a vádlottak szerződéskötéskori ismeretére, illetőleg az érintett cégekben vagyoni érdekeltségeikre és a személyi összefonódásokra vonatkozó tények megállapítását teljes egészében mellőzte. Mindez azonban, bár a tényállás e tényekkel kiegészítendő, helyesbítendő volt, nem érintette a vagyongazdálkodási kötelezettségszegés, vagyoni hátrány megállapíthatóságának hiányára vont következtetéseinek (a másodfokú bíróság által tett javítások melletti) helyességét.

[88] A jelen ügyben a bizonyítékértékelés sarokpontjait a vagyongazdálkodási döntések törvényességének megítélésére irányadó szempontok képezik.

[89] Az elsőfokú bíróság ezek közül azt helyesen ismerte fel, hogy a döntéselőkészítés és a döntési folyamat formai vizsgálatának, alaki szabályszerűségének is jelentősége van, azt is helyesen rögzítette, miszerint valamennyi tényállás pontban írt ügylet alakilag a jogszabályi rendelkezésekkel, kezelési szabályzatban írtakkal összhangban zajlott le, miként az sem volt helytelen megállapítás, hogy az ingatlanbefektetési alap letétkezelőjének (a szerződésekhez szükséges ellenjegyzése révén) e körben fontos szerepe van, az alaki törvényesség egyik letéteményese.

[90] Azt azonban már a Tpt. 280.§ (3) bekezdése illetőleg 280/A. § (2) bekezdése is rögzíti, hogy a letétkezelő az alapkezelőtől döntését üzleti megfontolások alapján nem értékelheti, tehát a döntés tartalmi megfelelőségéről állást nem foglalhatott. Ebből következően a törvényszék tévesen tulajdonított – a vádlottak vallomását e körben is kritika nélkül elfogadva – perdöntő jelentőséget a letétkezelői jóváhagyásnak. Ez ugyanis nem eredményezheti azt, hogy az alapkezelőtől döntései a büntetőeljárásban csak formai vizsgálat alá essenek. A vagyongazdálkodási kötelezettség során ugyanis nemcsak a gazdálkodás körében hozott üzleti döntések alaki, hanem tartalmi törvényességét is szem előtt kell tartani. Egy, a terhelték által is felismerhetően a befektetők számára hátrányos szerződés, üzleti döntés miatt a büntetőjogi felelősséget nem zárja ki pusztán az, hogy annak előkészítése és végrehajtása során formailag megtartották a jogszabályi rendelkezéseket és az alapkezelési szabályzatban foglaltakat.

[91] A tartalmi vizsgálatot a Tpt. 236. § (2) bekezdésének szem előtt tartásával kell elvégezni, mely szerint az alapkezelőtől a befektető érdekében a jogszabályoknak, működési szabályoknak és a mindenkor érvényes kezelési szabályzatnak megfelelően köteles eljárni. Mindez azt is jelenti, hogy a befektetői érdekekkel ellentétes döntés a büntetőjogi elmarasztaláshoz vezethet. Ezzel együtt is, a gazdálkodás körében hozott döntések vizsgálata nem korlátok nélküli, a büntetőeljárásnak ugyanis nem lehet a célja az, hogy utóbb minősítse azok üzletileg helyes vagy helytelen voltát. Egy mégoly alapos megfontolások alapján hozott döntés alapján sem garantált a megtérülés, főként egy fokozottabb kockázattal járó gazdálkodási területen, mint a kereskedelmi célú ingatlanbefektetés. S a befektetői érdekeknek való megfelelés megítélése sem korlátozódhat pusztán számtani műveletekre:

adott esetben egy döntés gazdasági ésszerűségének megítéléséhez a gazdálkodás egészének, ezen belül az adott befektetési ágazatot mozgató különféle érdekeknek, és a befektetést befolyásoló számtalan egyéb tényezőnek a figyelembevétele sem mellőzhető. Mindezek okán a másodfokú bíróság megítélése szerint semmilyen jelentősége nem volt, hogy a tényállás 4., 5. 6. pontjában írt ügyleteknél a tervezett projekt, hasznosítás végül nem valósult meg.

[92] Emellett a büntetőjogi felelősség megállapításához elengedhetetlen a szerződéskötés idején az ügylet befektetői érdekekkel ellentétes voltára és a vagyoni hátrány bekövetkezésének lehetőségére is kiterjedő vádlotti tudattartalom, továbbá a vagyongazdálkodási kötelezettségszegéssel összefüggésben bekövetkezett vagyoni hátrány összességében meghatározása.

[93] E körben az hangsúlyozandó, hogy a befektetői érdekekkel ellentétes döntés is csak akkor járhat felelősségre vonással, ha arról annak meghozatalakor a terhelt(ek) tudomással bírtak.

[94] Végül a vagyoni hátrányt érintően is sajátos helyzet állt fenn, hiszen a szakértő által elfogadott, szakmailag kifogástalannak talált értébecslésekben meghatározott összeget a vételár nem lépte túl. Ezért gondos mérlegelést igényelt, hogy az adott döntéssel, szerződéssel összefüggésben keletkezett-e vagyoni hátrány, illetőleg annak konkrét összege megállapítható-e.

[95] Mindezek előre bocsátása mellett a másodfokú bíróság egyetértett a törvényszék érvelésével a tekintetben, hogy formailag a hat tényállási pontban írt ügyletek kapcsán kötött szerződések a jogszabályi előírásoknak, alapkezelési szabályzatban foglaltaknak megfeleltek. Ezt alátámasztotta az is, hogy a letétkezelő e szerződéseket, azokkal kapcsolatban történt kifizetéseket ellenjegyezte. Ugyanakkor, miután a letétkezelő a fentiekben írt, büntetőjogilag releváns tartalmi vizsgálatot az irányadó jogszabályi rendelkezések értelmében nem végezhetett el, az ítéltábla minden tényállási pontnál mellőzte azon megállapítást, hogy az ellenjegyzéssel a letétkezelő garantálta a befektetők felé a szerződés jogszerűségét. E megállapítás a fentiekben kifejtettek szerint téves, de legalábbis azt a valótlan látszatot kelti, hogy a letétkezelő ellenjegyzése eleve kizárta, hogy az adott ügylet a befektetők érdekével ellentétes lett volna.

[96] Ezen túlmenően az alaki törvényesség tekintetében tett helyes következtetések ellenére sem lett volna mellőzhető a tényállásban az alapkezelőre, az alap(ok) működésére vonatkozó releváns jogszabályi rendelkezések, és a kezelési szabályzat jelentőséggel bíró részeinek szerepeltetése, mégha azokkal összefüggésben a bíróság vagyongazdálkodási kötelezettségszegést nem is állapított meg. A másodfokú bíróság ezért a tényállást az irányadó jogszabályi, alapkezelési szabályzatban rögzített előírásokkal kiegészítette.

[97] A vádiratban írt ügyletek alaki szabályszerűsége kapcsán foglalkozni kellett az eladóként szereplő cégek (Zrt2 cégcsoport) és az alapkezelő tulajdonosi, képviselői körében mutatkozó összefonódásokkal, és azzal, hogy a terhelt(ek) között ezt meghaladóan is több évre visszamenően az ismeretség, az üzleti együttműködés, partneri viszony megállapítható volt. A vádirati tényállás bevezetőjében ezzel összefüggésben írt adatok a cégmásolatokon és banki tájékoztatásokon, bankszámlaforgalmi adatokon alapuló tények, melyeknek az elsőfokú bíróság általi mellőzése az ítéltábla álláspontja szerint a tényállás hiányosságát eredményezte. Nem azért, mert e nem vitathatóan fennálló tulajdonosi összefonódás és terhelti ismeretség bármilyen, a Tpt. 242. § (1) bekezdésében írt összeférhetlenségi rendelkezést sértett volna, hanem azért, mert e tényeket a vád tárgyává

tett ügyletek tartalmi értékelésekor, a befektetői érdekeknek való megfelelőségük megítélésükor figyelembe kellett venni. A másodfokú bíróság ezért a tényállást az erre vonatkozó adatokkal szintén szükségesnek tartotta kiegészíteni.

[98] Ugyanakkor a bevezető részben azt is rögzítette, hogy azok a Felügyeletnek jelentéstételi és e helyzet megszüntetését megalapozó összeférhetlenségi okot (Tpt. 242. § (1) bekezdés) nem valósítottak meg. Megjegyzendő egyébként, hogy a Tpt. 242. § (2) bekezdésben írtakon túl az összeférhetlenséggel kapcsolatban a törvény egyéb előírást nem tartalmaz, értve ez alatt azt is, hogy a jelentési és az összeférhetlenségi helyzet megszüntetésére vonatkozó kötelezettség elmulasztásához következményeket nem fűzött. Önmagában az alapkezelő és a vele eladóként szerződéses viszonyban álló gazdasági társaságban (ingatlanfejlesztő cégben) egyidejűleg fennálló tulajdonosi érdekelttség azonban – a fent szó szerint rögzített normaszövegből következően – semmilyen törvényi előírást nem sértett, az, ahogy arra a tanúk egy része, de a pénz- és tőkepiaci szakértő is a terheltekkel egyezően rámutatott, az ingatlanbefektetéseknél (ezen belül a kereskedelmi célú ingatlanfejlesztés/befektetéseknél) szokásos, uralkodó gyakorlat is volt.

[99] Ezzel összhangban tanú³⁴, jogász², tanú⁶² és tanú⁶³ tanúk vallomásából még az is egyértelműen kitűnik, hogy a kereskedelemi célú ingatlanfejlesztés, az ingatlanalapokkal foglalkozók köre (értelemszerűen az ország területéhez és lakosságához is igazodva) igen szűk, az e területlen dolgozók ismeretsége, együttműködése tehát természetes, kirívónak semmiképpen sem tekinthető.

[100] Egyedül a 6. tényállási pont vonatkozásában Terhelt¹ I.r. vádlottnak a alapkezelő alapkezelő igazgatósági elnökségével párhuzamosan (2009. május 4. és 2009. november 9. napja között) a Zrt² Zrt. vezérigazgatói pozíciójának ellátása igényelt további elemzést azzal a megjegyzéssel, hogy a rövid időszak az összeférhetlenségi helyzet megszüntetésére vonatkozó kötelezettség megsértését nem feltétlenül jelentené, s azzal összefüggésben vagyoni hátrány összegszerű megállapítására semmiképpen sem adna alapot. A két társaságban párhuzamosan viselt vezetői tisztséggel kapcsolatban egyedül a Tpt. 242. § (1) bekezdés b) pontja merülhetne fel (minthogy a letétkezelő és befektetési alapkezelő ügyfelének I.r. vádlott nem volt tekinthető). E szerint a befektetési alapkezelő vezető tisztségviselője nem lehet közvetlenül a befektetési alapkezeléshez kapcsolódó területlen tevékenykedő alkalmazottja stb. a befektetési döntések végrehajtásában közreműködőnek (így különösen befektetési vállalkozásnak, hitelintézetnek, ingatlanértékelőnek, ingatlanforgalmazónak, másik befektetési alapkezelőnek). A törvényhez fűzött indokolás értelmében e törvényhely megalkotásánál a cél az volt, hogy az Alap döntéshozója a végrehajtás során egyidejűleg nem vállalhatott szerepet. Az érintett 6. tényállási pontban azonban a Zrt² Zrt. nem az alapkezelő döntésének végrehajtója, hanem annak szerződéses partnere, ennek keretében a szerződés tárgyát képező ingatlanegyüttes eladója volt.

[101] E minőség tehát formailag számon nem kérhető, összeférhetetlen pozíciók a Zrt² Zrt. vezérigazgatói tisztségének egyidejű elvállalásával ez esetben sem keletkeztek, pusztán az ingatlan megvásárlására és a vételár meghatározására vonatkozó megegyezés, szerződés tartalmi elemzésekor volt fenti tényeknek fokozott jelentősége.

[102] Terhelt¹ I.r. vádlottnak, mint az alapkezelő vezérigazgatójának ugyanis, mint a Zrt² Zrt. vezérigazgatójának, közvetlen anyagi érdekelttsége fűződött ahhoz, hogy az ingatlanfejlesztő cég az ügylet kapcsán nyereséget termeljen, de legalábbis ne realizáljon veszteséget. S ez adott esetben konkurálhatott az alapkezelőli döntések meghozatala során figyelembe veendő befektetői érdekekkel.

[103] Ezen túlmenően a vád tévesen hivatkozott tanú5 személyére figyelemmel az értékbecslő és az alapkezelő közötti személyi összefonódásokra is. Egyrészt azért, mert összeférhetetlenségi helyzet a tárgybeli időben nem állt fenn, a személyes ismeretség pedig az adott gazdasági területen dolgozók körében szokványos volt. A vádirat ezzel kapcsolatos megállapításai tehát nem voltak tényyszerűek, részben pedig a Tpt. érintett szabályának téves értelmezésén is alapult, s e megállapítások, csakúgy mint a vádbeszédben elhangzottak, és a fellebbezésben írtak azt sugallták, hogy a értékbecslő értékbecslői túlárasták a vád tárgyát képező ügyletekkel érintett ingatlanokat. Ezzel szemben viszont az állapítható meg tanú11, tanú6, tanú4, tanú7, tanú8 és tanú5 tanúvallomása alapján, miszerint tanú5 amellett, hogy a értékbecslő képviselőjére semmilyen formában jogosult nem volt, a hat tényállási pontban érintett ingatlanok értékbecslésében sem vett részt semmilyen formában. Az értékbecslők pedig részletesen nyilatkoztak arról, hogy milyen módszerek alapján határozták meg a legmagasabb fizethető vételárat, s arról is, hogy az alapkezelő részéről semmilyen befolyásolás nem történt. Az értékbecslések szakmai szabályoknak való teljes megfelelését, illetőleg, hogy azok szakmai hitelessége nem kérdőjelezhető meg, a büntetőeljárás során kirendelt szakértő3 ingatlanforgalmi szakértő is egyértelműen kijelentette még azon ingatlanok esetében is, melynél az az elkövetéskori értéket alapla részéről egyébként alacsonyabb összegben határozta meg. Az eltérés okaira szakértő3 szakvélemény kiegészítéséből és a tárgyalási meghallgatásából volt következtetés vonható. Az azonban nem kétséges, hogy az eltérés az eljáró értékbecslők szabálytalan befolyásolását, elfogultságát, a véleményük szakmai hibáit nem vetik fel. Ahogy arra szakértő3 szakértő is rámutatott, az ingatlan értékének meghatározásakor (bármely módszert is vegye alapul a szakember), a szubjektumnak szerepe van. A értékbecslő értékbecsléseit olyan gazdasági környezetben adta, melyben a válság jelei még nem, vagy legfeljebb csak kezdetleges jelei mutatkoztak, s a gazdasági válság hosszútávú, kereskedelmi ingatlanok értékét, kihasználhatóságát befolyásoló hatásai nem voltak ismertek. Mindez nyilvánvalóan kihatással volt az ingatlan jövőbeni jövedelemtermelő képességét alapulvevő, s a kereskedelmi célú ingatlanfejlesztéseknél meghatározó hozadéki értékelésnél. Ez azonban, miután tudatos „túlárastás” nem történt, a büntetőjogi felelősség megállapításához nem is vezethet, a vádlottak terhére szolgáló tényként értékelést nem nyerhet, a vád ezzel kapcsolatos sejtetései a bizonyítékok tartalmán túlmutattak.

[104] A fellebbezés felvetette azt is, hogy az érintett ingatlanoknál (ingatlanegyüttesnél), bár azok azonos projektet alkottak, a több helyrajzi számra való megosztásra, albetétesítésre a jogszabályi rendelkezések kijátszása folytán került sor. Álláspontja szerint ugyanis az egy ingatlanért kifizetett vételár összegét az alaptőke meghatározott százalékában maximáló törvényi előírás a befektetők érdekében azért született, hogy az ingatlanbefektetéssel szükségszerűen együttjáró kockázatot csökkentse, illetve megossza, hogy az ne koncentrálódjon egy befektetésre. Ugyanazon projekt esetében ugyanakkor a kockázatmegosztás nyilvánvalóan nem éri el a célját, hiszen függetlenül attól, hogy hány helyrajzi számot érint, az adott ingatlanbefektetés és annak kockázata azonos. E kétségtelenül nem minden alap nélküli álláspont viszont figyelmen kívül hagyta, hogy a Tpt. 281.§ és 282. §-ában foglalt korlátozás értelmezését a Tpt. 283. §-a adta meg akként, hogy egy ingatlannak az egy helyrajzi számon (alszámon) nyilvántartott, s nem az azonos beruházással érintett ingatlant kell érteni. Erre figyelemmel tehát az egyes tényállási pontokban írt ingatlanok megosztása, albetétesítése a jogszabályi előírásokkal összhangban állt, s végképp megfelelt a befektetők számára is ismert, felügyelet által jóváhagyott alapkezelési szabályzat azon rendelkezésének, mely szerint „az olyan egybefüggő (telek) ingatlan, amelynek önálló ingatlanokként történő megosztását az illetékes építési hatóság jogerősen elbírálta vagy azt a hatályos Részletes Rendezési Terv előírja, a befektetési

szabályok szempontjából annyi ingatlannak minősül, ahány ingatlanra megosztásra került, míg az olyan felépítmény, amelyre az albetétek létrehozására vonatkozó társasházi alapító okiratot a földhivatalba benyújtották, a befektetési szabályok szempontjából annyi ingatlannak minősül, ahány különböző albetét kialakításra került.”

[105] Az alapkezelési szabályzat megfogalmazása tehát a fenti jogszabályi előírásnál sokkal egyértelműbb, abból a befektetők számára is minden kétséget kizáróan kitűnik, hogy olyan beruházásokra is lehetőség lesz, melyeknél a tőkekoncentrációt korlátozó előírások megtartása érdekében ingatlan megosztásra, albetétesítésre kerül sor. A törvény felhatalmazására és az alapkezelési szabályzat világos előírására figyelemmel a fellebbezésben hivatkozott törvény céljával ellentétes, a jogszabályi korlátozások kijátszását célzó alapkezelőli magatartás nyilvánvalón nem volt megállapítható.

[106] Amellett azonban, hogy a vád felvetette a fenti, alaki jogszerűséget is befolyásoló körülményeket, az érintett ügyletek kapcsán nem ezt, hanem azt róta a vádlottak terhére, hogy az ingatlanok megvétele (pontosabban a vételár meghatározása) a befektetők érdekében történt, miután a Zrt2 cégcsoport tagjainak, mint ingatlanfejlesztőnek a közbeiktatására szükségtelenül került sor, e cégek az eladás során csak árfelhajtó szerepet töltek be.

[107] E következtetést az I. és IV.r. vádlottak alapkezelőli és ingatlanfejlesztő cégben is fennálló (közvetett) tulajdonosi, anyagi érdekeltiségére, a személyi összefonódásokra és arra vezette vissza, hogy adat merült fel arra vonatkozóan, miszerint már az ingatlan megvételekor is a befektetési alap részére történő továbbértékesítés volt a cél, és az alapkezelőli döntéshozói a korábbi, az ingatlanfejlesztő által fizetett vételárról ismerettel bírtak.

[108] Ezzel az állásponttal azonban az ítéltábla sem értett egyet. Az alapok befektetéseinél az ingatlanfejlesztő cégek közreműködésének létjogosultsága, gazdasági ésszerűsége, szükségessége nem csak a terhelti védekezés, de szakértő2 szakértői véleménye, továbbá az alapkezelési tevékenységgel összefüggésben meghallgatott, e területen jártassággal rendelkező tanúk vallomása alapján is kétséget kizáróan igazolást nyert. A vádhatóság által e körben felajánlott bizonyítás nem ment túl a Tpt. vonatkozó rendelkezéseinek értelmezésén, mely alapján szakértőli szakértő megállapította, hogy ingatlanfejlesztő cég igénybevételére jogszabályi előírás nem volt, az az alapkezelőli saját megfontolásán, üzleti döntésén múlt. A nyomozás során kirendelt szakértő azonban, miután a feladatát nem képezte, nem elemezte, hogy az ingatlanfejlesztő igénybevételére vonatkozó alapkezelőli döntést mely egyéb körülmények befolyásolhatták, indokolhatták. szakértő2 szakértő (szakértőli szakértővel szemben) részletesen foglalkozott e kérdéskörrel, s ez alapján nem vitatható az, miszerint az ingatlanfejlesztő céggel való együttműködés főként egy *ingatlanbefektetési* (és nem *ingatlanfejlesztési*) alap esetében általános, a versenyképesség fenntartása, az alapkezelési díjak alacsonyan tartása érdekében szükséges, s gazdasági ésszerűségét tekintve nem megkérdőjelezhető döntés.

[109] A vádhatóság az ingatlanfejlesztő szükségtelen közbeiktatását állító téves koncepciója vélhetően az ingatlanfejlesztés, mint értéktermelő folyamat téves értelmezésére is visszavezethető. Az ingatlanfejlesztés ugyanis nem az építési engedéllyel rendelkező beruházás kivitelezésével kezdődik, hanem jóval előbb, annak előkészítő szakasza magában foglalja az ingatlan megvételeire vonatkozó tárgyalásokat, a telekredezés érdekében tett erőfeszítéseket, a beruházási koncepció kialakítását, műszaki tervezést, kereskedelmi beruházás-tervezést, a bérlok felkutatását, különböző hatósági engedélyeztetési eljárásokat stb. is. S ahogy arra szakértő2 szakértő is rámutatott, az ingatlanfejlesztés jelentős kockázattal jár, a sikeres beruházások aránya nem 100 %-os. Ahhoz, hogy az ingatlanfejlesztések ne álljanak le, szükségszerű, hogy a sikeres, megfejlesztett ingatlanok értékében nemcsak a

konkrét fejlesztés közvetlen költségeit, hanem a fejlesztő cég apparátusának fenntartásával, a cég működtetésével kapcsolatos költségeket is kifejezésre kell juttatni.

[110] Az ügyészség szakértő1 szakértői véleménye alapján hivatkozott arra is, miszerint a jogszabályi rendelkezések alapján jelzáloggal terhelt, nem 1/1 tulajdoni arányú alap általi ingatlanvétel is lehetséges volt. Nem vitatva egyébként a pénz- és tőkepiaci szakértő kompetenciájába nem tartozó álláspont helyességét, a másodfokú bíróság nem ennek, hanem annak tulajdonított jelentőséget, hogy a nyomozás során kirendelt szakértő is utalt a letétkezelő részéről meghallgatott tanú22 tárgyalási vallomásával azonosan a Felügyelet ennél szigorúbb feltételeket támasztó gyakorlatára, mely értelemszerűen befolyásolta az ezzel kapcsolatos alapkezelői döntéseket is.

[111] Amennyiben tehát az ingatlanfejlesztő, a Zrt2 cégcsoport közbeiktatása gazdaságilag alátámasztható, ahhoz tényleges értéknövelő tevékenység kapcsolódott, vagy ennek hiányában az ingatlan megvásárlására az ingatlanfejlesztő cégnek volt a befektetési alapot megelőzően lehetősége, az értékbecslésben meghatározott vételárat meg nem haladó összegért történt értékesítés vagyoni hátrány megállapítását csak akkor eredményezheti, ha konkrét adat áll rendelkezésre a tekintetben, hogy a vételár meghatározására a befektetők érdekével ellentétesen került sor. S ez esetben, figyelemmel az ingatlanfejlesztési ágazat kockázataira, jelentős költségeire, nem elegendő, s nem is bír jelentőséggel, hogy a vádlottak a fejlesztő cég által kifizetett eredeti vételárról tudomással bírtak, miként az sem, hogy az egyes ügyleteknél már azok teljesítését is az Alap(ok) által előszerződés alapján kifizetett összeg biztosította, de az sem, hogy az Zrt2 cégcsoport tagjainak kifizetett vételárból utóbb történt átutalások folytán közvetve részesedtek is.

[112] E körülmények ugyanis, mégha fel is vetik, hogy az adásvételi szerződések megkötése során a vételár meghatározása nem a befektetői érdekek teljeskörű figyelembevételével történt, ugyanakkor egyéb konkrét adatok hiányában mindez a vagyonkezelői kötelezettségszegést kétséget kizáróan nem igazolja, s végképp nem ad alapot a vagyoni hátrány összesség szerű megállapítására.

[113] Az is megjegyzendő, hogy a vádhatóság eleve téves álláspontot képviselt a vagyoni hátrány összegénél. Nem vitathatóan a hűtlen kezelés bűncselekményénél létező bírói gyakorlat az, mely a hűtlen kezeléssel összefüggésben keletkezett vagyoni hátrány részének tekinti a szerződésben meghatározott ellenérték általános forgalmi adó tartalmát. Az ügyészség azonban figyelmen kívül hagyta, hogy e gyakorlat kizárólag fiktív, valós gazdasági eseményt nem takaró szerződések (számlák) alapján kifizetett összegekre vonatkozott, melyek az ÁFA törvény hatálya alá nem tartoztak, s melyekre az ügylet fiktivitása miatt adólevonási jog sem alapítható. A szerződések fiktív voltának hiányában azonban a vagyoni hátrány körében az alanyi jogon levonásba helyezhető ÁFA tartalom nem vehető figyelembe. Márpedig jelen ügyben az 1-6. tényállási pontban írt ingatlanvásárlások szerződés (számla) szerinti tartalommal történt megvalósulása, teljesítése nem kérdőjeleződött meg.

[114] A vád tehát az érintett cégekben fennálló személyi, tulajdonosi összefonódás tényén nem lépett túl, egyéb vagyonkezelői kötelezettségszegés megállapítását és azzal összefüggésben vagyoni hátrány bekövetkezését megalapozó konkrét bizonyítékkal nem szolgált. Ezáltal fordított logika mentén lényegében az ingatlant eladó cég(ek) részéről a tulajdonosi érdekeltség, összefonódás, és a vádlottak erre visszavezethető ismerete okán a kedvezőbb „bánásmód” elmaradását, a piaci érték alatti értékesítést kérte számon. Ezzel

szemben a másodfokú bíróság álláspontja szerint a jelentőséggel bíró kérdés az volt, hogy az adott ügylet, a szerződéskötés körülményeit tekintve, független piaci szereplők esetén büntetőjogi felelősségrevonás megállapításához vezethetne-e. Ha erre a válasz nemleges, akkor az ingatlanok megvételére vonatkozó vagyongazdálkodási döntés törvényessége az esetben sem kérdőjelezhető meg, ha az alapkezelőnek az ingatlanfejlesztő társaságban tulajdonosi érdekeltségei voltak. A törvényalkotó, ahogy arra a másodfokú bíróság már korábban utalt, ennek lehetőségét felismerte, s a befektetői érdekek teljesülésének garanciáját a független értékbecslő eljárásában elegendőnek látta. Az értékbecslésben meghatározott összeg nem piaci érték, hanem az Alap által az ingatlanért fizethető legmagasabb vételár, amely azonban az értékbecslők tanúvallomásából kitűnően az adott ingatlan piaci értékét nem haladhatta meg. Kétségtelen, hogy ez alapján nem volt kizárt alacsonyabb szerződés szerinti vételárban történt megegyezés az eladó és a vevő között. Ugyanakkor azonban az sem hagyható figyelmen kívül, hogy a független értékbecslésben szereplő összegből az adásvételi szerződés felei számára logikusan csak az következik, hogy ez az ár, melyért az eladó más független piaci szereplő (pl. ingatlanbefektetési alap) részére az adott ingatlant értékesíteni tudja. Ezért, bár az eladó és a vevő közötti alku szerepe nem elhanyagolható, ennek elmaradása önmagában büntetőjogilag nem releváns, döntő jelentősége csak az értékbecslésben meghatározott legmagasabb vételárnak van.

[115] A Zrt2 cégcsoport, mint ingatlanfejlesztő közreműködésének indokoltsága tehát szakértő2 szakértői véleményében foglaltakon túl tanú62 tanúvallomásából is kitűnik, aki elmondta, hogy a hosszútávú bérlelővel rendelkező kereskedelmi célú ingatlanok kínálati piaca szűk volt, egy-egy ingatlanért a befektetők között verseny folyt.

[116] Az a körülmény, hogy Terhelt1 I.r. vádlott már az ingatlan Zrt2 Zrt. (Zrt2 Kft.) általi megvételével kapcsolatos tárgyalásokon az alapkezelő1 részéről a megvételi szándékára utalást tett, e versennyel is magyarázható, e körülményből sem vonható tehát egyértelmű következtetés az ingatlanfejlesztő cég árfelhajtó, szükségtelen szerepére.

[117] A vád tárgyává tett ingatlanok esetében az alap részéről az érdeklődést minden egyes esetben adásvételi (elő)szerződés megkötése követte, ugyanakkor ez nem zárja ki, hogy a Zrt2 cégcsoport részéről (az önmagában is költséggel járó) tárgyalások, fejlesztési koncepció kidolgozása más ingatlanok esetében ugyancsak az alap számára történő továbbértékesítés céljával megtörtént, de azt adásvételi szerződés megkötése végül nem követte.

[118] Az ingatlanfejlesztő cég alap1-gyel való együttműködésének megítélése a vádban írtakon egyébként is túlmutat, az ugyanis teljesen figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy az alap a vád tárgyává tett ingatlanokon túl további ingatlanokat is vásárolt e cégcsoport valamelyik tagjától (ingatlan2 – eladó: Zrt2, helyrajzi szám116 hrsz. – eladó: Zrt2, helyrajzi szám117 hrsz – eladó: Zrt23 Kft., helyrajzi szám118 hrsz – eladó: Zrt23 Kft., helyrajzi szám119 hrsz – eladó Zrt2, helyrajzi szám120 hrsz – eladó: Zrt2 3 Kft.), ahol az ügylet befektetők érdekével ellentétes volta a hasonló körülmények ellenére mégsem merült fel.

[119] A konkrét ügyletekre rátérve, s az általánosságban írtakat egyéniesítve, az ítéltábla a következőket emeli ki.

[120] Az 1./ tényállási pont alatti város1 ingatlan Zrt22 Kft. általi megvételére (2005. december 6.) több mint egy évvel a alap1 nyilvántartásba vétele (2007. március 13.) előtt

került sor. A Zrt22 Kft. és a alap1 közötti adásvételi szerződés megkötésekor (2007. április 5. napján) a fejlesztés teljes egészében megvalósult, lezárult. Az ennek keretében felépített Áruházlánc Drogéria és Parfümériába a bérlő hosszútávú bérleti szerződés alapján beköltözött. Az tehát nem kérdéses, hogy a Zrt22 Kft. tényleges ingatlanfejlesztői tevékenységet fejtett ki, melynek folytán az ingatlan piaci értéke, figyelemmel az építményen fennálló hosszútávú bérleti szerződésre, többszörösére emelkedett. Az minden józan megfontolást nélkülözött volna, ha a Zrt22 Kft. a alap1 részére történt értékesítéskor kizárólag az általa kifizetett vételárat és az építéssel kapcsolatban az alvállalkozók részére kifizetett költséget érvényesíti. Ezáltal nemcsak hasznot nem realizált volna, mely részéről a fejlesztés megvalósításának egyedüli mozgatórugója lehetett, hanem a cég működési költségeinek (munkabér, székhely bérleti díja, ügyvédi költség stb.) figyelmen kívül hagyása folytán veszteséget eredményezett volna. Miután tehát a beruházás megvalósításakor a alap1, mint amely (szemben az alapkezelővel) ingatlan megszerzésére jogosult lett volna, nem létezett, az ingatlanfejlesztő Zrt22 Kft. szükségtelen közbeiktatását állító, s a vagyoni hátrány bekövetkezését kizárólag a fenti költségek és a alap1 által fizetett vételár különbözetére alapozó ügyészégi álláspont értelmezhetetlen.

[121] Az ugyanis tény, hogy az Alap a beruházás időpontjában nem létezett, függetlenül attól, hogy arra vonatkozó terhelti akarat már megvolt. Az pedig a befektetői érdekeknek való megfelelés szempontjából, de más szempontból sem kérhető számon, hogy az alapkezelő a alap1ot korábban, az ingatlan megvétele előtt nem vetette nyilvántartásba.

[122] Sőt, a történeteknek másik olvasata is lehetséges. Figyelemmel ugyanis a hosszútávú bérlővel rendelkező ingatlanok igen nagy keresletére, a Zrt22 Kft. részéről az ingatlan alap1 részére történő rendelkezésre tartása inkább az alap befektetői érdekeit szolgálta. S ez esetben az értékebecslésben meghatározott legmagasabb vételár (piaci ár) alatti eladás a Zrt22 Kft.-től nem is lett volna elvárható. A független értékebecslő által meghatározott legmagasabb vételár alapján alappal feltehető, hogy az ingatlant megközelítőleg azonos értéken független alap részére is értékesíteni tudta volna. Ezzel ellentétes adat pedig az eljárás során nem merült fel.

[123] A 2./ tényállási pontban szereplő város2i ingatlan Zrt2 Kft. általi megszerzésénél hasonlóak a tények. Az adásvétel időpontjában (2006. december 4.) a alap1 még nem volt nyilvántartásba véve. Kétségtelen, hogy a továbbértékesítésre, és az Alap létrehozására a szándék már megvolt, ez azonban a másodfokú bíróság álláspontja szerint semmiképpen sem szólhat a vádlottak terhére. Az ugyanis az okiratok alapján nem vitatható tény, hogy a alap1, illetőleg a alapkezelő1 alapkezelő1 Zrt. a terület értékesítésére az város2 Város Önkormányzata által kiírt pályázaton nem indulhatott. Előbbi azért, mert a pályázat benyújtásának végső határidejekor (2006. augusztus 1.) még nem létezett. Az alapkezelő1 társaság működésének engedélyezésére, cégnyilvántartásba vételére (2006. október 12., 17.) szintén nem került sor, ez azonban egyébként is lényegtelen, tekintve, hogy az alapkezelő1 ingatlant saját nevében nem szerezhetett.

[124] Ily módon a Zrt2 Kft. közreműködésének szükségtelensége, indokolatlansága fel sem merülhetett. A vádiratban írtakkal ellentétesen, a kereskedelmi ingatlanpiac akkori helyzetére figyelemmel, I.r. vádlott eljárása inkább a alap1 jövőbeni működésének gondos előkészítését szolgálta. A kérdéses ingatlanokon a Zrt2 Kft. részről komoly ingatlanfejlesztés zajlott, mely a telekredezésen túl a projekt koncepciójának kidolgozására, építési tervek benyújtására, bérlők felkutatására is kiterjedt. Az pedig szintén nem vitatható tény, hogy az alap értékebecslője által rögzített legmagasabb vételárat az ingatlanokért kifizetett összeg nem haladta meg. S semmilyen olyan bizonyíték nem állt rendelkezésre, mely alapján egyértelműen rögzíthető lett volna, miszerint a Zrt2 Kft. és a alap1 között a vételár

meghatározására a befektetői érdekekkel ellentétesen került volna sor. Erre az eltelt időt és az azalatt történt fejlesztéseket is figyelembe véve az nyilvánvalóan nem adhat alapot, hogy az Alap döntéshozóinak a korábbi vételárról tudomása volt.

[125] Mindez nemcsak az város²¹ 2952/15, de a 2952/5 helyrajzi számú ingatlanra is irányadó, hiszen fejlesztések (telekrendezés, építési engedély benyújtása, bérlok felkutatása) ez utóbbinál is történtek. Az, hogy az üzletközpont kivitelezési munkálatai még nem kezdődtek meg, a megtörtént fejlesztések miatt, melyek a befektetői kockázatot értelemszerűen jelentősen csökkentették, az alapkezelési szabályzatban írtakkal nem állt szemben.

[126] A 3. tényállási pont tekintetében, ahol a cím¹⁰⁰ szám alatti ingatlan vonatkozásában a fejlesztés már a Zrt²² Kft. általi megvételt megelőzően megvalósult, annak közvetlen megvásárlása e szempontból jelentős befektetői kockázatot a alap¹ számára sem jelentett volna. Ez tehát a Zrt²² belépését semmiképpen nem indokolta volna, s az sem kérdéses, hogy I.r. vádlott személyén keresztül az ingatlan, mint befektetési lehetőség a alap¹ részére is ismert volt.

[127] Ugyanakkor viszont nem cáfolható a rendelkezésre álló adatok (vádlottak vallomása, személy¹ tanúvallomása, 2007. november 29. napján kelt megállapodás) alapján az az elsőfokú ítéletben is rögzített megállapítás, miszerint a cég⁶ és a szintén a Zrt² cégcsoportba tartozó cég⁹ között már ezt megelőzően, kora tavasztól kedve folytak tárgyalások az ingatlan megvételére, s e cég részéről előleg megfizetésére is sor került. Ahogy az sem kérdéses, hogy a Zrt²² Kft. részéről a 2007. október 9. napján a bank⁴-vel kötött engedményezési és opciós átruházási szerződés eredményeként tulajdonszerzést közvetlenül nem eredményező kifizetések is történtek, mely az alapkezelő¹re vonatkozó szigorúbb előírások okán letétkezelői jóváhagyást nem feltétlenül eredményezett volna. Ily módon, miután nem cáfolható, hogy a cég⁹ révén a Zrt² cégcsoport már az alap nyilvántartásba vételét megelőzően tudomást szerzett az ingatlan megvételének lehetőségéről, s figyelemmel arra is, hogy pusztán a tulajdonjog megszerzése érdekében folytatott tárgyalás sorozat, több fél részvételével kötött megállapodások, kifizetések eredményeként kerülhetett a alap¹ abba a helyzetbe, hogy egy adásvételi szerződés megkötésével az ingatlanon tehermentesen tulajdont szerezzen, a Zrt²² közbeiktatása a racionalitást nem nélkülözte. A tényállásban is szereplő, okiratokon alapuló adatok alapján a Zrt²² Kft. valós tevékenysége sem vitatható, s ezért az sem kérhető számon, ha ezt követően a alap¹ részére történt értékesítésekor a vételárat oly módon határozta meg, hogy szükségszerűen felmerülő költségei megtérüljenek, sőt, az ingatlan eladásával hasznót realizáljon.

[128] Az ügyészség által felajánlott bizonyítás eredményeként nem merült fel arra vonatkozóan adat, hogy e vételár a vagyonkezelői kötelezettségek megszegése folytán került adott összegben meghatározásra.

[129] A fentiekre figyelemmel, miután a Zrt²² Kft. közbeiktatása a gazdasági racionalitást nem nélkülözte, s a vételár az értékbecslésben meghatározott legmagasabb összeg alatt maradt, összecszerű vagyoni hátrány sem volt kimutatható. A befektetői érdekek védelmére vonatkozó vagyonkezelői kötelezettség az alapkezelő¹ részéről ugyanis nem járhat a szerződő gazdasági társaság számára hátrányos döntés kikényszerítésének kötelezettségével.

[130] A 4. tényállásban írt, Budapest, közterület¹², Attila út. 4. szám alatti ingatlant érintően tény, hogy arra vonatkozóan vételi jogot biztosító szerződést az Bank²²-vel Befektetési, Ingatlanforgalmazási és Vagyonkezelő Zrt. -vel a Zrt² Zrt. kötött. E szerződés megkötésére irányuló meghatalmazást tanúként Terhelt¹ I.r. vádlott is aláírta, tehát a vételi

jog biztosításának lehetőségéről tudomással bírt. Ezen körülményből azonban nem vonható következtetés arra, hogy a Zrt2 Zrt. közreműködésének igénybevételére szükségtelenül került sor, s a vételi szerződés megkötése, majd ezt követően a fejlesztés megkezdése, s ennek keretében bérelő felkutatása nem a alapkezelő1 alapkezelőtől egyébként elkülönülő jogi személy, a Zrt2 Zrt. tevékenységének eredménye. Önmagában a tulajdonosi részesedés ez utóbbi cégben nem zárja ki, hogy annak képviselői, alkalmazottai is értesülnek üzleti lehetőségekről, sőt azokat a cégük érdekében igyekeznek megvalósítani.

[131] Ugyanakkor kétségtelen, hogy ez a projekt műszaki okok miatt utóbb megghiúsult, így annak volt jelentősége, hogy a Zrt22 Zrt. és a alap1 közötti adásvételi szerződés megkötésekor e műszaki okról, mely az ingatlan üzlethelyiségként történő hasznosítását ellehetetlenítette, a vádlottak tudomással bírtak-e. A vádlottak ilyen szerződéskötéskori ismeretére ugyanakkor nem merült fel adat, tanú46, tanú2 tanú is a szerződéskötést *követő* tudomásszerzés tényét támasztotta alá. E tény igazolja az ítéltábla álláspontja szerint az is, hogy a Zrt2 Zrt. által a vételi jog érvényesítése tárgyában tett nyilatkozat és az ingatlan alap1 részére történő értékesítése között csak öt nap telt el, s a műszaki problémára vonatkozó ismeret esetén már a vételi jog érvényesítésére sem került volna sor. Ellentétes irányú következtetésre az sem adhat alapot, hogy a bérleti szerződés megkötése (2007. október 25.) és az ingatlan alap1 részére történő értékesítése (2008. január 25.) között hónapok teltek el, figyelemmel arra, hogy a köztes idő túlnyomó részében a Zrt2 Zrt.-nek sem volt joga tulajdonosként tényleges beruházást, kivitelezési munkákat végezni, hiszen a vételi jogával hónapok múlva (2008. január 20.) élt.

[132] Ily módon az ingatlan üzlethelyiségként való hasznosításának ellehetetlenülése büntetőjogi felelősség megállapítását nem eredményezhette, s miután a vételi jog jogosultja a Zrt2 Zrt. volt, továbbá a hasznosítás céljából az ingatlanra is a Zrt2 Zrt. kötött szerződést a Kft222-vel, az értébecslésben rögzített összeget meg nem haladó vételáron történt adásvétellel összefüggésben vagyoni hátrány nem volt megállapítható.

[133] Az 5. tényállási pont (város5 ingatlanegyüttes) tekintetében nem annak volt jelentősége, hogy a cég3 projektcéggként korábban gazdasági tevékenységet nem végzett, számottevő vagyonnal nem rendelkezett, hanem annak, hogy a város5 ingatlanegyüttes egyes telekrészeit már a alap1 nyilvántartásba vétele előtt megszerezte, sőt a 2007. február 2. napján a cég13-vel kötött vállalkozási szerződés alapján nem vitatható az sem, miszerint az alap nyilvántartásba vétele előtt város5 városrész városrészében a kereskedelmi ingatlanfejlesztés koncepciója már megvolt.

[134] A Zrt2 cégcsoport tagja részéről ezt követően a alap1pal az előszerződés megkötéséig is történt tényleges tevékenység (további telektulajdonosokkal való egyeztetések, adásvételi szerződések megkötése), ily módon a cég3 indokolatlan közbeiktatására vonatkozó ügyészégi álláspont nem foghatott helyt.

[135] Nem vitatható, hogy a cég3 az ingatlanegyüttes egy részének ellenértékét a alap1 által az előszerződés alapján fizetendő vételárból fedezte, ez azonban a cég3 közreműködésének indokolatlanságát nem, legfeljebb azt vethetné fel, hogy a kialakított vételár nem mindenben a befektetők érdekét szolgálta. Ugyanakkor ez utóbbira, hogy a vételárban történt megegyezés miként történt, s milyen összeg az, mely a befektetői érdekeknek megfelelt volna, semmilyen bizonyíték nem állt rendelkezésre. Az a vádirati koncepció pedig, mely azt kívánta volna meg, hogy a cég3 az általa kifizetett vételárak összesített összegében (saját költségeinek figyelmen kívül hagyásával) meghatározott vételáron értékesítse a alap1 részére az ingatlant, minden józan megfontolással, gazdasági ésszerűséggel szembemegy.

[136] Egyéb vádlotti vagyonkezelői kötelezettségszegést megalapozó adat hiányában az értékbecslésben meghatározott összeget meg nem haladó (sőt a büntetőeljárás során kirendelt szakértő3 ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott piaci értéket el nem érő) vételáron történt adásvétellel összefüggésben vagyoni hátrány tehát nem volt igazolható.

[137] A kihallgatott tanúk és a rendelkezésre álló fővállalkozói szerződés alapján ugyanis egyértelműen megállapítható volt, hogy a projekt megvalósításának akadályáról, utóbb történt ellehetetlenüléséről a vádlottak a szerződéskötéskor tudomással nem bírtak.

[138] A 6. tényállási pontban szereplő város6i ingatlanegyüttes tekintetében elsőként azt szükséges rögzíteni, hogy az előző ügyletektől eltérő szerződéskötéskori körülményeknek, az adásvétel időpontjában a kockázatsökkentő fejlesztés hiányának azért nem volt meghatározó jelentősége, mert az 1-5. tényállási pontban érintett alap1től eltérően a alap2ot *kifejezetten ingatlanfejlesztésre hozták létre*, ekként a kezelési szabályzata, *a vállalható kockázatviselés mértéke is eltérő volt*.

[139] A rendelkezésre álló tanúvallomások (tanú39, tanú38, tanú40, tanú42, tanú41, tanú46, ügyvéd3) alapján tényként volt rögzíthető, hogy a város6i ingatlanegyüttes megvásárlásának lehetőségéről, tanú46 révén az alapkezelőt megelőzően a Zrt2 Zrt., illetőleg annak képviselője szerzett tudomást. Ezért nyilvánvalóan nem kérhető számon, hogy ezen üzleti lehetőséget megragadta, s azt ingyenesen, szívésségből a alap2 részére – tudván, hogy hasonló befektetési lehetőségeket keres – nem biztosította.

[140] E tanúk vallomása, a becsatolt szerződések alapján az sem kétséges, hogy a Zrt2 Zrt.-nek az ingatlanok megvételével, az alapkezelőtől kérésének megfelelő fejlesztési koncepció kidolgozásának megkezdésével szükségszerű költségei merültek fel.

[141] ügyvéd3 tanúvallomása arra is adattal szolgált, hogy az ingatlanegyüttes összetett jogi helyzete (osztatlan közös tulajdonok, kiskorú tulajdonosok, ingatlanokon fennállt teher) okán is indokolt volt a Zrt2 Zrt. megelőző szerzése. Ezt támasztja alá továbbá az is, hogy a kizárólag együttesen értékesíteni kívánt telkek közül további két helyrajzi számon levő ingatlant a Zrt2 Zrt. a jövőbeni fejlesztés reményében úgy vásárolt meg, hogy annak alap2 részére történt értékesítésére nem került sor.

[142] A vétel lehetősége tehát a Zrt2 Zrt. előtt nyílt meg, s ennek során tényleges tevékenységet fejtett ki, így semmiképpen sem értékelhető a vádlottak terhére, ha a alap2 részére történt értékesítéskor az eredeti adásvételi szerződésben írtnál magasabb vételárat kívántak elérni annak ellenére is, hogy fizetési nehézségei folytán cég16 felé fizetendő vételár nagy részét (előleg, befektetési jegyek beszámítása) a alap2 biztosította.

[143] E körben, annak ellenére, hogy kifizetése nem történt, nem csak a Zrt2 Zrt. működési költségei, ügyvédi munkadíj összege, de a cég15 felé szerződés alapján fizetendő jutalék sem hagyható figyelmen kívül.

[144] A másodfokú bíróság vizsgálta továbbá e város6i ingatlanegyüttes megvételére vonatkozó alapkezelőtől döntés megalapozottságát. S bár a fejlesztés, mely az adásvételt indokolta, nem valósult meg, annak gazdasági ésszerűsége a szerződéskötés időpontjában mégsem volt kizárható. Az előszerződés megkötésének időpontjában, 2008. október 21. napján, bár a gazdasági válság első jelei már mutatkoztak, azonban még a hivatalos állásfoglalások is azt jelezték, hogy annak hosszútávú hatásai Magyarországon nem fognak érződni. Ezt követően pedig az előszerződés alapján kifizetett jelentős összegek is a befektetés folytatása, a végleges adásvételi szerződés megkötése mellett szóltak. Kétségtelen, hogy a gazdasági, befektetői környezet ezt követően tartósan negatív irányba mozdult el, emiatt azonban a vádlottakat elszámoltatni nem lehet, az egész világot végül megrengető,

nem prognosztizálható válság következményeiről, annak a fejlesztés ellehetetlenülését is eredményező hatásairól nyilvánvalóan nem bírtak tudomással.

[145] A válság idején is töretlen befektetői bizalom ugyancsak alátámasztotta, hogy adott időben a projekt megvalósíthatóságával kapcsolatos vádlotti elképzelések nem alap nélküliek, s a közjegyző által kirendelt szakértő véleménye is ezt igazolta, aki a értékebecslől által adott értékebecsléshez közeli piaci árat határozott meg az ingatlanegyüttest érintően.

[146] A vételár meghatározásával összefüggésben ugyanakkor nyilvánvalóan merültek fel olyan körülmények, mely felvethette volna a vádlottak felelősségét. Így a Zrt2 Zrt. fizetési nehézségei, a világ gazdasági válság erősödő hatásai, a vételár részletek egy részének offshore cégek számlájára utalása, e pénzek megszerzése érdekében engedményezési szerződés megkötése, arra utal, hogy az alapkezelői döntések meghozatalánál közreműködő vádlottaknak a magasabb vételár kikötéséhez személyes érdeke fűződött, s ez szerepet játszhatott abban, hogy a vételár újratárgyalása, az előszerződésben meghatározott összeg csökkentése nem történt meg. Ez azonban nem érinti azon fenti következtetés helytállóságát, miszerint a Zrt2 Zrt. tényleges közreműködése okán a két vételár közötti különbség vagyoni hátrányként értelemszerűen nem értékelhető. Ahogy arra az ítéltábla már a korábbiakban rámutatott, a Zrt2 Zrt. általi ingatlanszerzés törvényessége nem kérdőjelezhető meg, s ezáltal az sem, hogy a továbbértékesítéssel hasznot kívántak realizálni. Ily módon pedig, miután az adásvételi elő- majd a végleges adásvételi szerződésben rögzített vételár az értékebecslésben meghatározott összeget nem haladta meg, s ezen túlmenően sem áll rendelkezésre olyan bizonyíték, melyek alapján az eladó és vevő közötti alkufolyamat befektetői érdekek ellenében történő végrehajtása kétségtelenül megítélhető lenne, konkrét vagyongazdálkodási kötelezettségszegés, illetőleg összecsúszó vagyoni hátrány az adásvételi (elő) szerződésekkel és az ennek alapján teljesített kifizetésekkel kapcsolatban nem volt megállapítható.

[147] A másodfokú bíróság álláspontja szerint nem is az adásvételi előszerződés és adásvételi szerződés megkötésének körülményeivel, hanem a 2009. december 11. napján közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozattal szemben merülhetek volna fel a befektetői érdekek teljesülését érintő érdemi, konkrét kifogások. Miután azonban e nyilatkozathoz vezető folyamat feltárására, az azzal kapcsolatos körülmények vizsgálatára már a nyomozás során sem került sor, olyannyira, hogy annak alapját jelentő 2009. május 29. napján kelt előszerződés módosítás tartalma, a vételárkülönbség tekintetében a Zrt2 Zrt. jogfenntartó nyilatkozata nem is képezte a vád tárgyát, így a vételárkülönbség rendezésének módja, a szándékos vagyongazdálkodási kötelezettségszegést igazoló, ügyészség által felajánlott bizonyítékok hiányában, büntetőjogi felelősség megállapítását nem eredményezhette.

[148] A tényállás kiegészítésének, pontosításának indokaira a másodfokú bíróság már korábban kitért, ezt meghaladóan a tényállás módosítását a bizonyítékok tartalmán messze túlmutató – amint az ügyészség fogalmazott: az elsőfokú bíróság „tényektől elrugaszkodott és minden jogi alapot nélkülöző magánvéleményét” tartalmazó – megállapítások (pl.: „...a kft. ügyvezetője megorrolva azért...”, „a cégcsoport érdekeit szem előtt tartva, felelősséggel tartozva egyúttal a tulajdonosok felé nem hagyhatta, hogy a projektjük alapján kötött szerződés alapján...”, „ugyanis a kft. a saját gazdasági érdekét szem előtt tartva, nem adta volna kedvezőbb áron”) mellőzése tette szükségessé.

[149] A fenti kifejtetésekre figyelemmel tehát végső soron, ámbár jelentős korrekciókkal a törvényszék büntetőjogi felelősség megállapíthatóságának hiányára vont következtetése valamennyi vádlott tekintetében okszerű volt. A vádban hivatkozott adatok azonban (pl.: tulajdonosi összefonódás, a vételár egy részének vádlotti érdekeltségű offshore cégek

számlájára történt utalása, a vételár összegének az értékbecsülésben meghatározott legmagasabb vagy ahhoz közeli összegben történt rögzítése annak ellenére, hogy a Zrt2 Kft. (Zrt.) már az általa fizetendő összegeket is az alapok által előszerződés alapján kifizetett összegből biztosította) legalábbis az ügyletek egy részénél mindenképpen felvetették az alapkezelői döntések befektetői érdekekkel ellentétes voltát, így a felmentés jogcíme helyesen a Be. 566. § (1) bekezdés c) pontja, miszerint nem bizonyított a bűncselekmény elkövetése.

[150] Ezen túlmenően helyesbítésre szorult a felmentéssel érintett bűncselekmények minősítése egyrészt azért, mert amennyiben azt nem a büntető törvény Btk. 2.§-ának alkalmazásának változása eredményezte, úgy felmentés esetében az alkalmazandó büntető törvény vizsgálatának nincs helye, a bíróságnak a főszabály szerint irányadó, elkövetéskor hatályos büntető törvény szerinti minősítést alapulvéve kell a felmentésről rendelkeznie, ezért a másodfokú bíróság valamennyi vádlottat hűtlen kezelés 1978. évi IV. törvény 319.§ (1) bekezdésében meghatározott és a módosított vádban terhükre rótt vagyoni hátrányhoz igazodó minősített esete szerint minősülő bűncselekmény alól tekintette felmentettnek.

[151] Terhelt1 I.r., Terhelt2 II.r., Terhelt3 III.r. és Terhelt4 IV.r. vádlott tekintetében ezt meghaladóan is korrekcióra szorult a felmentéssel érintett bűncselekmények minősítése. A 6. tényállási pontban foglalt cselekmény ugyanis az 1-5. tényállási pontban meghatározott részcselkeményekkel a folytatólagosság törvényi egységébe a sértetti azonosság hiánya folytán nem foglalható. Az a körülmény, hogy I., II., IV.r. vádlottak valamennyi cselekménnyel összefüggésben vagyonkezelői tevékenységüket a alapkezelői alapkezelői Zrt. keretében végezték, sértetti azonosságot nem eredményezett. Az ingatlanokon tulajdont az alapkezelői nem, hanem kizárólag a alap1, illetve a alap2 szerezhettek, a vételárat is az alapok egymástól elkülönült alaptőkéje (vagyona), az általuk felvett kölcsön biztosította. Ily módon a vád tárgyává tett cselekmények helyes minősítése az érintett alapok számához igazodik, így a felmentés is értelemszerűen kétrendbeli bűncselekményre vonatkozhatott.

[152] Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla mint másodfokú bíróság a Be. 599. § (1) bekezdése szerinti nyilvános ülés alapján, a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről szóló 2020. évi LVIII. törvény 2010. § (6) és (7) bekezdése értelmében tanácsülésen meghozott határozatával az elsőfokú bíróság ítéletét a Be. 605. § (1) bekezdése értelmében helybenhagyta azzal, hogy helyesbítette a felmentéssel érintett bűncselekmények minősítését és pontosította VI.r. vádlott születési helyét.

Budapest, 2022. május 11.

dr. Borbás Virág Bernadett s.k.
a tanács elnöke

dr. Raczky Katalin s.k.
előadó bíró

dr. Cserni János s.k.
bíró

A Budapest Környéki Törvényszék 11.B.116/2016/255. számú ítélete valamennyi vádlott tekintetében a Fővárosi Ítéltábla mint másodfokú bíróság 5.Bf.152/2021/15. számú végzése folytán 2022. május 11. napján jogerőre emelkedett.

Budapest, 2022. május 11.

dr. Borbás Virág Bernadett s.k.
a tanács elnöke

A kiadmány hitelül:
Moncz Tímea
tisztviselő