

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.I.30.021/2012/3.szám

A Szegedi Ítéltábla a Kazai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Kazai Viktor ügyvéd) által képviselt **(felperes neve, címe)** alatti székhelyű felperesnek - **(alperes neve, címe)** alatti lakos alperes ellen ügyvédi letét visszafizetése iránt indított perében a Békés Megyei Bíróság (Gyulai Törvényszék) 2011. november 14. napján kelt 12.P.20.089/2011/19. számú ítélete ellen az alperes részéről 20. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben megváltoztatja**, az alperest az elsőfokú ítélet szerint terhelő marasztalási összeg után fizetendő késedelmi kamat kezdő időpontját 2009. április hó 5. napjában állapítja meg.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 150.000,- (Egyszázötvenezer) Ft másodfokú eljárási költséget és az államnak - külön felhívásra - 770.000,- (Hétszázhetvenezer) Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A felperes 2009. február 4-én megbízta az ingatlanforgalmazással foglalkozó **S...** Kft-t a perben nem álló harmadik személyek tulajdonában álló **(település neve, kerület, utca, házszám)** alatti ingatlan tulajdonjogának megszerzésével 10.000.000,- Ft-os vételáron 1.000.000,- Ft megbízási díj ellenében. A szerződés alapján a felperes a vételárat és a megbízási díjat letétbe helyezte az okiratszerkesztő **A...** Ügyvédi Irodánál.

A későbbiekben a letéti szerződést felbontották és úgy rendelkeztek, hogy a 11.000.000,- Ft-ot 3 napon belül a letéteményes átutalja az alperesi ügyvéd megjelölt bankszámlájára.

A peres felek ezt követően kötöttek letéti szerződést, melyhez ügyvédi megbízási tevékenység nem társult. A szerződés 2.1. pontjában a letéteményes vállalta, hogy a

11.000.000,- Ft-ot a jogosult részére minden további utasítás nélkül abban az esetben fizeti ki, ha az érintett ingatlanra a letevő - mint vevő - részvételével adásvételi szerződés jön létre, melyben „az eladó kifejezetten kijelenti, hogy az ingatlan beköltözhető és szabad rendelkezésű, valamint az adásvételi szerződés aláírásával egyidőben birtokba adásra kerül és ezen okiratok egy eredeti, a felek által aláírt, ügyvéd által ellenjegyzett példányát a jogosult a letéteményesnek a szerződés létrejöttétől számított 8 napon belül átadja”. Megállapodtak, amennyiben az adásvételi szerződés 2009. március 31-ig nem jön létre, a letéteményes 5 napon belül köteles a letéti összeget visszafizetni a letevőnek.

A megbízott ingatlanforgalmazó gazdasági társaság - mint a letéti szerződés jogosultja - 2009. március 9-én kérte az alperestől a letét kifizetését. Arra hivatkozott, hogy a célzott adásvételi szerződés létrejött. Bemutatott egy **(ügyvéd személyneve)** ügyvéd által ellenjegyzett, 2009. február 12-i keltezésű adásvételi szerződés elnevezésű okiratot, melyen az eladó, az **S... Kft.** ügyvezetőjének, **(személy 1.neve)**-nak és a vevő felperes részéről **(személy 2.neve)**-nek a névaláírása szerepelt. A szerződés nem tartalmazta a felperes részéről eljáró képviselő személyi igazolvány számát, azt a kitétel, hogy az ingatlan beköltözhető és szabad rendelkezésű, továbbá hogy az a szerződés aláírásával egyidőben birtokba adásra kerül. Ugyancsak bemutatásra került egy - szintén **(ügyvéd személyneve)** ügyvéd által szerkesztett - nyilatkozat, melyben a felperes képviselője utasította az alperest, hogy a letéti összeget az **S... Kft.** képviselőjének, Samu Istvánnak fizesse ki. Az okiratban az adásvételi szerződés kelte nem került feltüntetésre, helyét üresen hagyták.

Az alperes a bemutatott okiratok alapján a 11.000.000,- Ft-ot a jogosultnak 2009. március 10-én kifizette, melyről átvételi elismervény készült.

A felperes 2009. április 17-én kérte a letét visszafizetését arra hivatkozással, hogy a letéti szerződés szerinti határidő eredménytelenül telt el, az adásvételi szerződés nem jött létre.

Az alperes a kifizetést megtagadta, mivel a jogosultnak már teljesített.

A letéteményes 2009. október 1. napján írásban elismerte a felperes felé fennálló 13.300.000,- Ft összegű, kártérítés címén járó tartozását. Nyilatkozatát közjegyző előtt is megerősítette.

A felperes 2010. június 17-én felszólította az alperest a tartozás megfizetésére, aki úgy nyilatkozott, hogy tartozáselismerő nyilatkozatát visszavonja, mivel az pszichikai nyomás hatására született.

A jogosult gazdasági társaság képviselője és az alperes ellen nyomozati eljárás indult.

A felperes keresetében 11.000.000,- Ft és ennek 2009. március 5. napjától a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamatának megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a perbeli letéti szerződés jogszabályba ütközés miatt semmis, mivel ügyvédi tevékenység ellátása nélkül, arra irányuló megbízás hiányában került sor önálló letétkezelésre, amely sérti az 1998. évi XI. törvény (a továbbiakban: Ütv.) 5. § (1) bekezdés e) pontjának rendelkezését, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 4/1990. (III.1.) Szabályzatának az ügyvédek letét és pénzkezeléséről szóló 1.1.1. pontját. Igényét másodlagosan szerződésszegéssel okozott kártérítés jogcímén terjesztette elő.

Gf.I.30.021/2012/3.szám

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Elismerte a felelősségét, azonban arra hivatkozott, hogy a jogosult a letét kifizetésekor megtévesztette.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes kereseti kérelmének helyt adott. Határozatának indokolása szerint a peres felek között 2009. március 4-én létrejött letéti szerződés az Ütv. 5. § (1) bekezdés e) pontjába, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 4/1999. (III.1.) szabályzatának 1. pontjába ütközik, ezért az a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként - az eredeti állapot helyreállítása körében - rendelkezett a letett pénzösszeg visszafizetéséről és annak a letét elfogadásától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatainak megfizetéséről. Megjegyezte, hogy érvénytelenség hiányában is köteles lenne az alperes a letét visszafizetésére, mivel az érintett ingatlanra tulajdonjogot keletkeztető szerződés nem jött létre.

Az ítélettel szemben, annak megváltoztatása és a kereset elutasítása érdekében az alperes terjesztett elő fellebbezést. Elismerte, hogy részéről a kifizetés jogtalanul történt, mivel nem a letevő felperes ügyvezetője írta alá az adásvételi szerződést, azonban hivatkozása szerint etekintetben őt, mint letéteményest megtevésztették.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helyes indokai alapján történő helybenhagyására irányult.

A fellebbezés **részben alapos.**

Az elsőfokú bíróság a per főtárgya tekintetében érdemben helyes döntést hozott, jogi indokolásával azonban az ítélet tábla nem ért egyet.

Az első fokon eljáró bíróság elfogadta azt a fellebbezési érvelést, hogy a létrejött letéti szerződés az Ütv-be való ütközése miatt - a Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint - érvénytelen.

A más jogágak - amilyenek az ügyvédi tevékenységre vonatkozó törvényi szabályozás is minősül - kötelező rendelkezéseit sértő szerződés a polgári jog szempontjából jogszabályba ütközés (Ptk. 200. § (2) bekezdés) miatt csak akkor érvénytelen, ha a más jogági norma kifejezetten rögzíti, hogy annak megsértése egyúttal a szerződés érvénytelenségét eredményezi, vagy a törvény értelmezéséből, az összes körülményből nyilvánvaló módon megállapítható, hogy a külön jogszabály a szerződés érvényességét nem kívánja megengedni (eBDT 2006/1450. számú eseti döntés). Ilyen esetben az az elv érvényesül, hogy ha külön jogszabály csak az egyik szerződő félre fogalmaz meg a szerződéskötéssel kapcsolatosan előfeltételt (például engedélyt, illetőleg egyéb jogosítványt követel meg), ennek hiánya a másik - jóhiszeműen eljáró - szerződő félre nem hat ki, a szerződést önmagában nem teszi jogszabályba ütközővé. Az csak akkor érvénytelen, ha az adott külön jogszabály ehhez az érvénytelenség jogkövetkezményét fűzi, vagyis a szerződés semmisségét kifejezetten kimondja, illetőleg, ha a jogszabály célja - annak komplex vizsgálatából megállapíthatóan - a szerződéskötéssel elérni kívánt joghatás megtiltása (hasonlóan: BH 1994/4/186., eBDT 2007/1643., eBDT 2006/1450. számú eseti döntések).

Az Ütv. 5. § (1) bekezdés e) pontja alapján az ügyvéd letét kezelését csak a tevékenysége során vállalt megbízásokhoz kapcsolódóan és azzal összefüggésben végezheti. A jogszabály az e rendelkezés megsértésével megkötött letéti szerződés érvénytelenségét azonban nem mondja ki és a jogalkotó ilyen szándékára a törvény egészének értelmezése

útján sem lehet következtetni. A korlátozó szabály célja az, hogy az ügyvéd tevékenysége ne válhasson elsődlegesen - vagy kizárólagosan - letétkezeléssel összefüggő pénzügyi tevékenységgé. Az érvénytelenség az ügyfelek (letevők) érdekeit sértené, számukra eredményezne jogbizonytalanságot, ami az Ütv. alapvető céljaival ellentétes. Az ügyvédi tevékenységre vonatkozó megbízás nélkül kötött letéti szerződésnek ezért egyéb joghatásai (pl. fegyelmi felelősség) lehetnek. A kifejtettek szerint a felperes elsődleges hivatkozása alaptalan.

Tényként állapítható meg azonban, hogy az érvényesen létrejött letéti szerződést az alperes megszegte, nem annak 3.1. pontja szerint járt el, mivel az adásvételi szerződés - nem vitatottan - 2009. március 31-ig nem jött létre, ennek ellenére az ettől számított 5 napon belül a letéti összeget nem fizette vissza a letevőnek. Ezzel kapcsolatosan felelősségét maga is elismerte.

Az alperesnek ugyan átadtak egy adásvételi szerződést, aminek alapján a 11.000.000,- Ft letett összeget a jogosultnak kifizette, ez az okirat azonban nem felelt meg a letéti szerződés 2.1. pontjában előírt kritériumoknak, amelyek vizsgálata szerződéses kötelezettsége egyben a teljesítés előfeltétele volt. A bemutatott okirat nem tartalmazta a letéti szerződésben rögzített követelményeket, és - mivel nem felelt meg teljes körűen az 1997. évi CXLI. törvény 32. §-ában foglaltaknak - ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául sem szolgálhatott. Mindezen túlmenően a szerződést nem a vevő (letevő) képviselője, **(személy 2.neve)** írta alá, amit kellően gondos eljárás mellett az alperes felismerhetett volna. Miután az alperes az adásvételi szerződés mindezen szempontok szerinti átvizsgálását annak ellenére - elismerten - (11. számú jegyzőkönyv 2. oldal) - elmulasztotta, hogy ezek a letét kifizetésének szerződéses előfeltételei voltak, szerződést segezt, felróható gondatlansággal járt el, teljesítése nem felelt meg a Ptk. 277. § (1) bekezdésében foglalt követelményeknek.

A perbeli letéti szerződés (Ptk. 462. § (1) bekezdés) feltétel bekövetkeztéig, ennek hiányában határozott időtartamra jött létre azzal, hogy a letéti időszak eltelte után - amennyiben az alatt adásvételi szerződés megkötésére nem kerül sor - 5 napon belül köteles a letéti összeget a letéteményes a letevő felperesnek visszafizetni. Mivel a célzott szerződés nem jött létre, e szerződési rendelkezés, valamint a Ptk. 466. § (2) bekezdése alapján az alperes köteles azt a felperesnek visszaadni.

A teljesítéssel az alperes késedelembe esett, késedelme 2009. április 5. napjával állt be, ezért ettől az időponttól kezdődően a Ptk. 301/A § (1) bekezdése alapján köteles késedelmi kamat fizetésére.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét - eltérő jogi indokolás mellett - a per főtárgya tekintetében a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, míg a késedelmi kamatfizetésre vonatkozó rendelkezéseit részben, annak kezdő időpontjára vonatkozóan megváltoztatta.

Gf.I.30.021/2012/3.szám

Az eredménytelen fellebbezést előterjesztő alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes másodfokú eljárásbeli jogi képviseletével összefüggésben

felmerült eljárási költségét, amelynek összegét az ítéltábla a kifejtett munkamennyiséggel arányosan határozta meg (32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdés).
Ugyancsak köteles megfizetni a személyes illetékfeljegyzési joga folytán előzetesen le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket (6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés, 15. § (1) bekezdés).

Szeged, 2012. április hó 12. napján

Dr. Kemenes István sk.
a tanács elnöke

. Kiss Gabriella sk.
előadó bíró

Dr. Mátyóki Zsolt sk.
táblabíró