

A Pécsi Ítéltábla Dr. Medres Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - dr. Witzl Péter ügyvéd által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a....Törvényszék 2013. június hó 6. napján kelt,számú ítélete ellen az felperes részéről 85. sorszám, az alperes részéről 84. és Gf. 3. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 392.400,- (háromszázkilencvenkettőezer-négyszáz) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperes, hogy fizessen meg az állami adóhatóság felhívására 1.977.500,- (egymillió-kilencszázhetvenhétezer-ötszáz) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az állami adóhatóság felhívására 418.000,- (négy száz tizennyolcezer) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében a 2006 évi IV. tv. (Gt.) 22. § (4) bekezdése, 30. § (2) bekezdés, Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján 5.224.800,- forint és járulékai kártérítés megfizetésére kötelezte az alperest. Megállapította, hogy a felperes egyszemélyes tulajdonosa, az M., melynek képviseletében M.G. járt el, alapítói döntésével az alperest - mint a felperes ügyvezetőjét - a felperes tulajdonában állt s.-i, éshrsz.-ú számú ingatlanok 40.000.000,- forint limitár mellett történő értékesítésére hatalmazta fel. Kifejtette, hogy alperes az ingatlanokat nem a tulajdonosi utasítás szerint adta el, 2010. június 25. napján ahrsz.-ú ingatlanokkal együtt a tulajdonosi utasítással nem érintett éshrsz. ingatlanokat is értékesítette, együttesen 47.500.000,-forint vételár ellenében, mely magatartásával a felperesnek kárt okozott. Álláspontja szerint a négy lakásos

épületegyüttes ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értéke és a tényleges vételár különbözete a felperes kára, mivel az alperes a kárt az egész négylakásos épület értékesítésével okozta. Utalt arra, hogy téves a felperes és épültre vetített kárszámítása, és nem határozható meg a kár - a két és fél évvel korábban - 2007.november hó 30. napján a..... és ...hrsz.-ú ingatlanra a Cs. kft.-vel megkötött - utóbb felbontott - adásvételi szerződés alapján sem az időmúlásra tekintettel. Kiemelte, hogy felperes nem bizonyította, hogy az ingatlanok 40.000.000,- forint feletti vételáron történő értékesítésére reális esély volt. Mellőzte az alperes által indítványozott új ingatlanforgalmi szakértő kirendelését hivatkozással arra, hogy a perben kirendelt Cs.L. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye megalapozott és kellően megindokolt. Alaptalannak találta az alperes igazságügyi könyvszakértő kirendelésére irányuló indítványát is, mivel álláspontja szerint az alperes által hivatkozott Gt. 30. § (3) bekezdés, Cstv. 33/A. § (1) bekezdése alapján a fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzet bekövetkeztét követően az alperestől valamennyi hitelezői érdekek szem előtt tartásával az lett volna elvárható, hogy 40.000.000,- forintért két ingatlant értékesítsen.

Az ítélet ellen a felperes és az alperes terjesztett elő fellebbezést.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a marasztalási összeg 29.943.000,- forintra felemelését kérte hivatkozással arra, hogy az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a kár összegét. Kiemelte, hogy kizárólag a C/1 és C/2 hrsz.-ú ingatlanokat kívánta eladni, az alperes magatartása folytán azonban elvesztette a befektetési célra megtartani kívánt C/3 és C/4 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonjogát is, ezért a kárszámítás alapja nem lehet a teljes épületegyüttes. Hivatkozott arra, hogy a C/1 és C/2 hrsz.-ú ingatlanok forgalmi értékét a 2007. december hó 31. napján megkötött adásvételi szerződés igazolja, az ingatlanokra több érdeklődő is jelentkezett, ezért reális volt a 40.000.000,- forint limitár meghatározása.

Alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy M.G.az alapító kézbesítési megbízottja, képviseletre, nyilatkozattételre az alapító nevében nem volt jogosult, az általa 2010. május hó 4. napján aláírt nyilatkozat ezért nem az alapító nyilatkozata. Utalt arra, hogy a felperes a nyilatkozat alperes részére történt átadását nem bizonyította. Kiemelte, hogy az ingatlanok értékesítése során úgy járt el, ahogy az, az adott helyzetben általában elvárható, az adásvételi szerződés megkötésével a Cs. Kft. felé fennálló tartozásra tekintettel a felperest károsodástól óvta meg. Az elsőfokú eljárás során előadottakkal egyezően vitatta az ingatlanforgalmi szakértői vélemény megállapításait, új szakértő, valamint könyvszakértő kirendelését kérte annak alátámasztására, hogy felperes az adásvételi szerződés időpontjában fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzetben volt.

A felperes és az alperes fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság döntése érdemben helyes, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, azonban az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolását módosítja és kiegészíti az alábbiakkal:

Felperes kártérítési keresetét arra a tényállításra alapította, hogy az alperes a felperes tulajdonában állt, C/2, C/3 és C/4 hrsz.-ú ingatlanokat - két ingatlan 40.000.000,- forint minimum ár melletti eladására vonatkozó alapítói utasítás megsértésével - értékesítette, és ezzel a felperesnek kárt okozott. Az elsőfokú bíróság G..... számú végzésével tájékoztatta a felperest, hogy a perben neki kell bizonyítania a kár bekövetkeztét, összegét és az alperes jogellenes magatartása, valamint a kár közötti okozati összefüggést. Felperes a bizonyítási kötelezettséggel tisztában volt, ennek megfelelően csatolta tényállításának alátámasztására az általa hivatkozott alapítói nyilatkozatot és ajánlott fel bizonyítást arra, hogy az alapítói utasításról az alperes tudomással bírt.

Tévesen állapította azonban meg tényként az elsőfokú bíróság, hogy a felperes által szám alatt csatolt nyilatkozaton hitelesítette M. G.aláírását a közjegyző, és hogy e nyilatkozat közlése történt meg az alperessel, mivel a felperes e tényállításait a per során nem bizonyította.

A szám alatt csatolt aláírás hitelesítés azt tartalmazza, hogy M.G.a „túoldal” nyilatkozat megnevezésű okiratot írta alá közjegyző előtt saját kezűleg. Ugyanakkor a becsatolt aláírás hitelesítés túoldalán nincs nyilatkozat, azt a felperes külön lapon csatolta, M.G.aláírása nélkül. Figyelmén kívül hagyta az elsőfokú bíróság azt is, hogy a tanúként kihallgatott .j.K.közjegyző nem emlékezett az előtte aláírt okirat tartalmára, M.G.tanú pedig úgy nyilatkozott, hogy az aláírás hitelesítés lemásolására a közjegyző kolléganőjét kérte meg, azonban kizárólag az első oldalról kért fénymásolatot, mert a nyilatkozat több példányban rendelkezésre állott, azt számítógéppel szerkesztette (..... számú jegyzőkönyv). Kétségesse teszi a felperes tényállítását W.Á. tanúvallomása is, mivel előadása szerint a tanú mind a négy ingatlant meg kívánta vásárolni. Amennyiben a négy ingatlant érintő tárgyalásokhoz volt szükség felhatalmazásra az alapítótól, életszerűtlen, hogy ehhez képest az alapító a nyilatkozatban csak két ingatlanról rendelkezett, amikor ebben az időszakban olyan érdeklődő, aki kizárólag a két ingatlant kívánta volna megvásárolni, nem volt. Nem bizonyított ezért az a tény, hogy a közjegyző előtt a felperes által hivatkozott, a perben becsatolt nyilatkozat került aláírásra, ezért ha jutott is el bármilyen nyilatkozat az alperesnek, nem bizonyított, hogy annak tartalma megegyezett a perben csatolt, felperes által hivatkozott nyilatkozat tartalmával.

Mivel nem igazolt, hogy a felperes által hivatkozott alapítói nyilatkozat aláírása történt meg a közjegyző előtt, nincs jogi jelentősége a perben annak, hogy M.G.jogosult volt-e az alapító képviselőjére. Közömbös ezért a felperes által a másodfokú eljárás során csatolt meghatalmazás ténye, tartalma, külföldi jog szerinti minősítése is.

Mindennek alapján tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes kizárólag aés C/2 hrsz.-ú ingatlanok 40.000.000,- minimum ár melletti értékesítésére rendelkezett felhatalmazással, felperes az alapítói utasítást, és így az alapítói utasítás megszegését a per során nem bizonyította. Megjegyzi a másodfokú bíróság e körben azt is, hogy a nyilatkozat tartalma egyébként sem tekinthető tiltó utasításnak, mivel a C/1 és C/2 hrsz.-ú ingatlanok értékesítésére ad felhatalmazást, de nem zárja ki a felperes tulajdonában állt további ingatlanok - a C/3 és C/4 hrsz.-ú - eladását. Ellenkező alapítói utasítás hiányában ezért az alperes, mint ügyvezető a társaság ingatlanainak értékesítésére a Gt. 22. § (4) bekezdése és a Ptk. 29. § (3) bekezdése alapján önállóan eljárva jogosult volt.

A fentiek ellenére helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes az ingatlanok eladásával a felperesnek kárt okozott. Az elsőfokú bíróság károkozó magatartásnak az alapítói utasítás megszegését tekintette, ugyanakkor nem ennek a jogellenes magatartásnak a jogkövetkezményét vonta le, hanem a felperes káraként azt értékelte, hogy az ingatlanokat az alperes nem a forgalmi értéknek megfelelő vételáron értékesítette. Ezzel a megállapítással pedig a másodfokú bíróság egyetért, az alperes e magatartásával Gt. 30. § (2) bekezdésében foglalt kötelezettségét sértette meg, mert nem a társaság érdekeinek elsődlegessége alapján járt el az adásvételi szerződés megkötése során.

A felperes a négy ingatlant 2007. november hó 30. napján 61.200.000,- forint - az alperes által megkötött szerződésben meghatározott vételárnál lényegesen magasabb - vételár ellenében vásárolta meg. A négy ingatlan közül kettő ingatlanra.... és C/2 hrsz.) a Cs. Kft. 2007. december hó 31.napján 47.500.000,- forint vételár mellett kötött adásvételi szerződést a felperessel. A és F/6. alatt csatolt szándéknyilatkozatok alapján a négy ingatlanra az alperes képviseletében megkötött szerződésben szereplő vételárhoz képest volt magasabb vételár mellett is érdeklődő: a és C/2 ingatlanra 25.000.000,- forint, kizárólag a területre 20.000.000,-forint vételár ajánlat mellett. E körülményekre tekintettel az alperes, mint a felperes ügyvezetője akkor járt volna el a tőle elvárható fokozott gondossággal és a társaság érdekeinek elsődlegessége alapján, ha a tényleges forgalmi értéknek megfelelő vételár mellett köt szerződést, a vevővel ennek érdekében folytatja le a tárgyalásokat, illetve eredménytelen tárgyalás esetén újabb vevőt kutat fel. Alperes a Gt. 30. § (1)-(2) bekezdésében foglalt kötelezettségét megszegte, és ezzel a felperesnek kárt okozott, melynek összege a tényleges forgalmi érték és a vételár különbözete.

Tévesen hivatkozott az alperes arra, hogy a perben a fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzet vizsgálata és könyvszakértő kirendelése szükséges. A Gt. 30. § (3) bekezdése alapján a fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzet bekövetkeztét követően az ügyvezető által elsődlegesen figyelembe veendő hitelezői érdekek alapján ugyanis szintén az várható el a vezető tisztségviselőtől, hogy a forgalmi értéknek megfelelő vételárat realizáljon, ezért szükségtelen az alperes által ajánlott bizonyítás. Az elsőfokú bíróság által helyesen kifejtett indokokra tekintettel mellőzte a másodfokú bíróság az új ingatlanforgalmi szakértő kirendelését is.

A felperesi fellebbezés pertárgyi értéke 24.718.200,- forint, az alperesi fellebbezés pertárgy értéke 5.224.800,-forint volt. A fellebbezések nem vezettek eredményre, ezért a felperes köteles a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján az alperes javára másodfokú perköltség megfizetésére, mely költsége az alperest képviselő ügyvéd 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján megállapított munkadíja.

Az illeték-feljegyzési jog folytán feljegyzett illetékről a másodfokú bíróság a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. §-a szerint határozott.

P é c s, 2014. február 26.

. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva s.k. előadó bíró,
Dr. Berki Csilla s.k. bíró