

A Pécsi Ítéltábla a Witzl Péter ügyvéd által képviselt **I.rendű felperes neve** (címe) I. rendű, **II.rendű felperes neve** (címe) II. rendű felpereseknek - a Biczó Ügyvédi Iroda által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű és **II.rendű alperes neve** (címe) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és egyéb iránt indított perében aTörvényszék 2013. október 7. napján kelt számú ítélete ellen a II. rendű felperes által 66. sorszámon előterjesztett és 73. sorszámon indokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében részben megváltoztatja és az I. rendű alperest terhelő, a II. rendű felperesnek fizetendő marasztalás összegét 5.952.796 (ötmillió-kilencszázötvenkettőezer-hétszázkilencvenhat) forintra és annak 2008. december 23-tól a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamataira felemeli.

A keresetet ezt meghaladóan tekinti elutasítottnak.

Az I. rendű alperes által az államnak fizetendő le nem rótt elsőfokú eljárási illeték összegét 600 (hatszáz) forintra leszállítja.

Mellőzi a II. rendű felperesnek le nem rótt elsőfokú eljárás illetékben való marasztalását.

Mellőzi a II. rendű felperesnek az I. rendű alperes javára 350.000 (háromszázötvenezer) forint elsőfokú perköltségben való marasztalását, ehelyett úgy rendelkezik, hogy az elsőfokú eljárásban felmerült egyéb költségeiket a felek maguk viselik.

Kötelezi a II. rendű felperest, hogy fizessen meg 454.500 (négy százötvennégyezer-öttszáz) forint, míg az I. rendű alperest, hogy fizessen meg 278.500 (kétszázhetvennyolcezer-öttszáz) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az államnak, az állami adóhatóság külön felhívására.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az I. rendű felperes módosított kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között 2009. június 16. napján létrejött adásvételi szerződés a Ptk.221.§ (3) bekezdése és a Ptk.200.§ (2) bekezdése alapján semmis, illetve hogy a 2008. május 8-án kelt, az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződést az I. rendű felperes jogszerű elállással megszüntette. Arra az esetre, amennyiben e szerződés megszűnése nem állapítható meg, az adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanság miatti érvénytelenségének megállapítását, és a Ptk.237.§ (2) bekezdése alapján azt kérte, hogy kötelezze a bíróság az alpereseket egyetemlegesen 9.222.320 forint megfizetésére. Kérte továbbá az I. rendű felperes, hogy kötelezze a bíróság az I. rendű alperest 44.111 euró megfizetésére.

Az elsőfokú eljárás során az I. rendű felperes engedményező és a II. rendű felperes engedményes között 2011. július 2-án engedményezési megállapodás jött létre, amelynek értelmében az I. rendű felperes a II. rendű felperesre engedményezte a.....Megyei Bíróság előtt számú perben érvényesített valamennyi követelését. A felperesek az engedményezési megállapodásba foglalt nyilatkozatukat az elsőfokú bíróság felhívására úgy pontosították, hogy a követelés átruházása a folyamatban lévő perben a Ptk.221.§ (3) bekezdése és a Ptk.200.§ (2) bekezdésére alapítottnan előterjesztett kereseti kérelemmel érvényesített igényre nem terjed ki.

ATörvényszék a 2011. november 18-án kelt, 2011. december 28-án jogerőre emelkedett számú végzésével az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között 2009. június 16-án kelt adásvételi szerződés semmisségének megállapításra vonatkozó részében a pert megszüntette, egyúttal megállapította, hogy a pert az alperesekkel szemben a 2008. május 8-ai szerződés vonatkozásában vagylagosan előterjesztett, az érvénytelenségi okot 9.222.320 forint megfizetésével kiküszöbölő követelés, valamint az I. rendű alperessel szemben előterjesztett 49.706 euró megfizetésére irányuló igény vonatkozásában a II. rendű felperes folytatja jogutódként, ezt meghaladóan a II. rendű felperes jogutódlásának megállapítására irányuló kérelmet, illetőleg az I. rendű felperes perből való elbocsátása iránti kérelmet is elutasította.

Az elsőfokú bíróság a 2012. október 12. napján kelt és 2012. november 15-én jogerőre emelkedettszámú részítéletével a 2008. május 8-án kelt adásvételi szerződés megszűnésének megállapítása, valamint a 2008. május 8-ai adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanságának kiküszöbölésére irányuló keresetet elutasította. Az I. rendű felperest az alperesek javára 200.000 forint perköltség, valamint az állam javára 899.400 forint illeték megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével az engedményezés folytán jogutódként eljáró II. rendű felperesnek a 44.111 euró megfizetése iránt előterjesztett kereseti kérelmét bírálta el.

Az elsőfokú bíróság által ebben a körben megállapított releváns tényállás szerint az I. rendű felperes tagjai a perrel érintett időszakban a K. Bt., valamint a II. rendű alperes voltak. Az I. rendű felperes ügyvezetője, K. házastársával, A.-val és az I. rendű alperessel elhatározták, hogy az I. rendű felperes kizárólagos tulajdonát képező Bllllhrsz.-ú, Bl, S..... alatti 630 m² alapterületű ingatlanon a 2007. november 7-én jogerőre emelkedett építési engedély alapján társasházi lakásokat alakítanak ki értékesítési céllal, azzal, hogy az értékesítést követően a felek a beruházott összegek elszámolása mellett a hasznon osztoznak. A kivitelezést A.... bonyolította, az I. rendű alperes feladata a kialakítandó lakásingatlanok értékesítésében való közreműködés, illetőleg a banki hitelfelvétel elősegítése volt. K...és A... a beruházást az I. rendű felperes nevében és képviseletében eljárva az I. rendű felperes pénzeszközeinek terhére bonyolította. A beruházáshoz az I. rendű felperesnek és az I. rendű alperesnek is rendelkezésére állt kb. 16.000.000-17.000.000 forint. Mivel a beruházás lebonyolításához ez az összeg nem volt elég, az I. rendű felperes a ...B Zrt.-től 30.000.000 forint hitelt vett fel, amelynek biztosítékaul a pénzintézet a beruházással érintett ingatlanra keretbiztosítéki jelzálogjogot jegyeztetett be az ingatlan-nyilvántartásba.

A beruházás során az I. rendű felperes nevében A...szóban megállapodott az I. rendű alperessel abban, hogy az I. rendű alperes által 2008. május 8-áig a beruházásba fordított összeg elszámolásaként az I. rendű alperesnek egy lakást biztosítanak a kialakított ingatlanban. Erre tekintettel az I. rendű felperes eladó és az alperes vevők között 2008. május 8-án ingatlan adásvételi szerződés jött létre a fenti ingatlanon kialakítandó 61,14 m² + 9,64 m² alapterületű lakásra és 24 m² alapterületű pincére vonatkozóan, 14.000.900 forint vételárért. A szerződő felek 2008. június 13-án az adásvételi szerződést a vételár kifizetésére vonatkozó részében módosították, rögzítették, hogy az alperesek 12.590.000 forintot már megfizettek, míg a fennmaradó 2.400.000 forint a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követő 60 napon belül teljesítendő.

2008. június 18-tól A.. a kivitelezés további bonyolításában akadályoztatva volt, annak továbbvitelét a felek megállapodása alapján az I. rendű alperes végezte. Ennek érdekében az I. rendű felperes ügyvezetője, K... a K. 2008. augusztus 25-én kelt meghatalmazással akadályoztatása esetére az I. rendű alperest jogosította fel az I. rendű felperes képviseletének teljes körű ellátására, arra, hogy az I. rendű felperes nevében jognyilatkozatot tegyen, a társaság nevében szerződést kössön és bármely hatóság, illetve bíróság előtt teljes jogkörrel eljárjon.

A kivitelezés folytatása érdekében az I. rendű alperes kölcsönfelvétel útján közel 10.000.000 forint összegű vagyoni hozzájárulást nyújtott, amelynek biztosítékaként 2008. szeptember 17-én az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között újabb adásvételi szerződés jött létre a fenti ingatlanban kialakításra kerülő 55,36 m² alapterületű lakásra, a közös tulajdoni részekből az ingatlanhoz tartozó 1148/10000 tulajdoni részesedésre és az alaprajzon feltüntetett 149,54 m² udvarrész kizárólagos használatára 19.500.000 forint vételárért. A szerződés rögzítette, hogy 7.500.000 forintot az I. rendű alperes az I. rendű felperesnek már megfizetett, és az adásvételi szerződés aláírásával további 3.000.000 forintot fizet meg oly módon,

hogyan azt az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog jogosultnak azaz a K. Nyrt.-nek közvetlenül fizeti azt meg az I. rendű felperessel szemben fennálló hitel törlesztéseként. Megállapodtak abban is, hogy 2008. szeptember 22-ig további 2.000.000 forintot fizet meg az I. rendű felperessel szerződéses kapcsolatban álló, a beruházáson kivitelezési munkákat végző vállalkozók felé fennálló tartozásra azzal, hogy az I. rendű felperes ezt a teljesítést is vételár teljesítésként számolja el. A fennmaradó 7.000.000 forint megfizetésére az I. rendű alperes 2009. január 31-éig vállalt kötelezettséget.

Az építkezés befejezéséhez a rendelkezésre bocsátott pénzeszközök és a K-tól felvett hitel sem volt elegendő, a további kivitelezési munkák finanszírozása érdekében az I. rendű felperes hitelt vett fel az osztrák R. nevű pénzintézettől 195.000 euró összegben, melyből 37.092.500 forint a korábbi K-tól felvett hitel kiváltását szolgálta, míg a fennmaradó 49.706 eurót az I. rendű alperes vette fel a Gy.-ben 2008. november 7-én készült elismervény ellenében a hitelszerződés létrehozásában közreműködő dr. B. ügyvédtől. Az ügyvéd a tevékenységéért az I. rendű alperestől átvett összegből 2008. november 7-én kiállított számlája alapján 240.000 forintot vett át, míg a hitelközvetítésben közreműködő D. 5.000 eurót kapott.

Az ilyen módon I. rendű alperes által felvett pénzösszegeből 2008. november 26-án 5.595 eurót az I. rendű alperes az osztrák pénzintézetnek a hiteltörlesztésre utalt át, további 8.182.628 forintot 2008. november 6. és 2009. január eleje között a perbeli épület kivitelezési munkáinak és az ingatlannal kapcsolatos egyéb kiadásoknak a finanszírozására fordított.

B. Polgármesteri Hivatala a 2009. október 14-én kelt határozatával a perbeli 4 lakást és 1 irodát tartalmazó ingatlanra fennmaradási engedélyt és ideiglenes használatbavételi engedélyt adott, majd a 2009. október 28-án kelt határozatával a fennmaradási és használatbavételi engedélyt véglegesítette.

Az I. rendű felperes az osztrák hitelintézet felé 2008. november 26-án teljesített 5.595 euró hiteltörlesztésre tekintettel keresetét 49.706 euróról 44.111 euróra szállította le, keresetének jogcímét szerződésszegéssel okozott kár megtérítése iránti igényben jelölte meg a Ptk.479.§ (1) és Ptk.339.§-ára hivatkozással (55. sorszámú jegyzőkönyv 1. oldal 4. bekezdés).

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelme a leszállított kereset elutasítására irányult. 12.852.088 forint és annak 2008. december 31-től a kifizetésig járó kamatai erejéig a II. rendű felperes keresetével szemben az I. rendű alperes beszámítási kifogást terjesztett elő arra hivatkozással, hogy a kivitelezés során saját pénzeszközeit is felhasználta, amelyek megtérítése az I. rendű felperestől részére nem történt meg, majd beszámítási igényét a 46. sorszámú részítéssel az I. rendű alperes javára megállapított perköltség összegével felemelte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a II. rendű felperesnek 2.496.809 forintot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a II. rendű felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 350.000 forint perköltséget, valamint kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak 148.870 forint, a II. rendű felperest, hogy ugyancsak fizessen meg az államnak 471.430 forint le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket.

Ítélete indokolásában megállapította, hogy az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között szóban a Ptk. 568-578/A. §-ában szabályozott polgárjogi társaság jött létre, amelynek célja a B. szám alatti ingatlanon társasház létesítése, kivitelezése, majd a kivitelezett ingatlanok értékesítése volt. E cél elérése érdekében a felek vagyoni hozzájárulást nyújtottak és együttműködtek azzal, hogy a lakások értékesítését követően az elért nyereségen osztoznak. Megállapította azt is, hogy a felek a vagyoni hozzájárulásukat a társaság használatába adták. Az I. rendű alperes által az együttműködés kezdetétől 2008. szeptember 17-éig nyújtott vagyoni hozzájárulás elszámolása a Ptk.571.§ (2) bekezdése alapján a 2008. május 8-án, majd a 2008. szeptember 17-én megkötött adásvételi szerződésekkel megtörtént. A Ptk.577.§ b)-f) pontjaiban rögzített feltételek hiányában a felek közötti jogviszony a Ptk.577.§ a) pontja értelmében a kialakított lakások értékesítését követően a társasházra kiadott végleges fennmaradási engedély megadásával, 2009. október 28-án szűnt meg, ám a felek közötti elszámolás 2008. szeptember 17-ét követően nem történt meg. A korábbi hitel kiváltására és a további kivitelezés folytatására a R..pénzintézettől felvett hitelből 2008. november 7-én az I. rendű alperes 49.706 eurót átvett. Az I. és II. rendű felperes az I. rendű alperes magatartásának jogellenességét abban jelölte meg, hogy az I. rendű alperes a felvett pénzösszeget nem a polgári jogi társaság által elérni kívánt célra fordította.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a kártérítési felelősség alóli kimentés körében a Pp.164.§ (1) bekezdése alapján a perben az I. rendű alperesnek kellett bizonyítania azt, hogy az ilyen módon felvett pénzösszeget a perbeli felépítmény kivitelezéséhez használta fel. Dr. B.-nek a periratokhoz csatolt nyomozati iratokban rögzített tanúvallomás alapján az elsőfokú bíróság elfogadta, hogy az I. rendű alperes D. hitelügyintéző részére az osztrák pénzintézettől felvett hitellel kapcsolatban 5.000 euró jutalékot fizetett meg, így az I. rendű alperesnek 39.111 euró hova fordításáról kellett elszámolnia, amelynek értéke a 2008. november 7-ei devizaárfolyam (1 euró=264,33 forint) figyelembevételével 10.338.211 forint volt.

A nyomozati iratokban szereplő számlamásolatok, valamint átvételi elismervények adatai alapján az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy 2008. november 7-e és 2009. év eleje között az I. rendű alperes 6.825.681 forintot a perbeli kivitelezéshez használt fel, míg 3.512.540 forint vonatkozásában nem bizonyította annak a perbeli kivitelezésre fordítását.

Az I. rendű alperes által a kereset erejéig előterjesztett beszámítási kifogást a rendelkezésre álló bizonylatok és okirati bizonyítékok figyelembevételével 1.015.731 forintban találta bizonyítottnak. Megállapította, hogy a beszámítás folytán

az I. rendű alperest terhelő 3.512.540 forint ezzel az összeggel csökken, ilyen módon határozta meg az I. rendű alperest terhelő, II. rendű alperesnek fizetendő marasztalás összegét.

Nem találta teljesíthetőnek az I. rendű alperes késedelmi kamatigényét figyelemmel arra, hogy a felek között a polgárjogi társaság megszűnését követően az elszámolás teljes körűen nem történt meg, e körben az I. rendű alperes az I. rendű felperest a Ptk.298.§ b) pontja szerint nem szólította fel a teljesítésre.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása és a módosított kereseti kérelemnek megfelelően az I. rendű alperesnek 44.111 euró és annak 2008. november 8-tól a kifizetésig járó a Ptk.301.§ szerinti késedelmi kamatai, valamint perköltség megfizetésére kötelezése iránt a II. rendű felperes terjesztett elő fellebbezést.

Fellebbezésében előadta, hogy helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között létrejött megállapodás polgárjogi társaságnak minősül. Hivatkozott azonban arra, hogy a felperes kereseti kérelme alapján az I. rendű alperessel szembeni igényt megbízás nélküli ügyvitelre vonatkozó Ptk.484-487.§-ok rendelkezései szerint kellett volna elbírálni. Álláspontja szerint ugyanis azzal az időponttal, amikor a felperesi jogelőd képviselőjében eljáró A. jogerős szabadságvesztés büntetése végrehajtását megkezdte, a polgári jogi társaság tevékenységét befejezte. Ezt követően a felek együttműködése megszűnt és az I. rendű alperes a felperesi jogelőd megbízásából eljárva csak a felperesi jogelőd törvényes képviselőjének akadályoztatása esetén láthatott volna el képviselőt és járhatott volna el meghatalmazottként. Állította, hogy az I. rendű alperes jogszerűtlenül járt el akkor, amikor anélkül, hogy a felperesi jogelőd törvényes képviselője akadályoztatva lett volna, a felperesi jogelőd helyett a felperesnek folyósított kölcsönt felvette, és azt haladéktalanul nem adta ki a felperesi jogelőd részére. Állította, hogy az I. rendű alperes eljárása a hitelfelvétellel kapcsolatban nem volt helyénvaló, mert az I. rendű felperes ügyvezetőjét a hitel felvételéről nem értesítették, holott ekkor az I. rendű felperes képviselője nem volt akadályoztatva, illetőleg hivatkozott arra is, hogy D. 5.000 euró közreműködési díját az I. rendű alperes nem beszélte meg senkivel, arról semmilyen bizonylatot nem csatolt, és nem bizonyította azt sem, hogy ezt az 5.000 eurót az I. rendű felperes érdekében valóban kifizette volna. Hivatkozott arra is, hogy az I. rendű felperes ügyvezetőjével való egyeztetés nélkül, nem az I. rendű felperes, hanem saját érdekében, többségében a saját ingatlanára, továbbá hibás kivitelezésre fordította az I. rendű alperes a 8.182.628 forintot, amellyel újabb károkat okozott az I. rendű felperesnek. Fenntartotta nyilatkozatát az I. rendű alperes által a perben csatolt számlák részbeni vitatásával kapcsolatban, illetőleg utalt arra, hogy ha az I. rendű alperes bankszámlája nem is bizonyítja, de lakók által a társaság pénztárába befizetett összegből, illetőleg a korábbi építkezés bevételeiből származó összegből a pénztárból is történtek kifizetések a perbeli ingatlan kivitelezésének befejezéséhez, amelyet nem az I. rendű alperes finanszírozott.

Továbbra is hivatkozott arra, hogy az I. rendű alperesnek meghatalmazása megszűnésekor el kellett volna számolnia az általa felvett euró összegén túl annak azóta esedékes kamataival is.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A fellebbezés részben megalapozott:

A másodfokú bíróság az elsőfokú eljárásban csatolt okirati bizonyítékok és a felek nyilatkozatai alapján az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiak szerint pontosítja és egészíti ki:

Az I. rendű alperes részére az I. rendű felperes által 2008. augusztus 25-én kelt meghatalmazása 2008. december 22-én visszavonással megszűnt. (nyomozati iratok 91. o. emlékeztető, 89. o. jegyzőkönyv, 56. o. R.tanú vallomása, 60. o. M.anú vallomása, 300. o. K. tanú vallomása) Ezt követően az I. rendű felperes többször felszólította az I. rendű alperest a meghatalmazás alapján felvett 49.706 euróval történő elszámolásra, ami a felszólítás ellenére nem történt meg (nyomozati iratok 300. o. K. tanú vallomása).

Mellőzi a tényállásból annak megállapítását, hogy az I. rendű alperes által 2008. november 7-én felvett 49.706 euró hitelből D.hitelközvetítő közreműködéséért 5.000 eurót kapott, illetőleg azt is, hogy 2008. november 6-a és 2009. január eleje között az I. rendű alperes az ilyen módon átvett hitelrészletből és saját forrásaiból összesen 8.182.628 forintot a perbeli épület kivitelezési munkáira fordított.

Megállapítja, hogy a II. rendű felperes a perben nem vitatta, hogy az I. rendű alperes által felvett hitelrészletből az I. rendű alperes által a perben csatolt számlák és egyéb bizonylatok alapján az I. rendű alperes 1.517.187 forintot a perbeli kivitelezésre költött (62. számú irat 2. oldal). E II. rendű felperes által elfogadott összegén túl az I. rendű alperes a meghatalmazás alapján birtokába jutott összegből további 3.848.877 forintot használt fel a perbeli ingatlanberuházás kivitelezésének befejezéséhez.

Az I. rendű felperes eladó és az I. rendű alperes vevő között 2008. szeptember 17. napján a B.....alatt felvett Sz.....szám alatti ingatlan II. emelet 5. szám alatti ingatlant érintően létrejött adásvételi szerződés 2. oldal 1. bekezdésének utolsó mondata rögzítette, hogy az épület kivitelezése megkezdődött, annak a jelen jogügylet tárgyát képező lakásingatlanra vonatkozó készültségi foka kb. 95%. A szerződés 2. oldal 2. pontjában a felek azt rögzítették, hogy a jelen jogügylet tárgyát a b..... kerületi ingatlan-nyilvántartásban hrsz. alatt felvett belterületi „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 630 m² alapterületű, a valóságban a B..... szám alatti ingatlan a társasház alapító okiratban írt, a társasházzá alakulást követően a b..... hrsz. alatt felvett földszinti alaprajzán feltüntetett F1 számmal jelölt, sötétzöld színnel körberajzolt lakás képezi az alapító okiratban írt helyiségekkel, mindösszesen 55,36 m² alapterülettel, valamint a közös

tulajdoni részekből az ingatlanhoz tartozó 1148/10000 tulajdoni illetőséggel és az alaprajzon rózsaszínnel körberajzolt 149,54 m² udvarrész kizárólagos használatával.

Az 57. sorszám alatt előterjesztett beadvány tartalma alapján megállapítja a foku bíróság, hogy az I. rendű alperes a II. rendű felperes keresetével szemben 12.852.088 forint és annak 2008. december 31-től járó kamatai vonatkozásában terjesztett elő beszámítási kifogást. Beszámítási kifogását egyrészt arra alapította, hogy a perbeli ingatlanberuházás befejezéséhez saját vagyonából 812.088 forintot előlegezett meg, amelynek bizonyítékeként csatolta az I. rendű alperes által 2008. augusztus 11-én R...rendelkezésére bocsátott 450.000 forint átadásáról készült átvételi elismervényt 57/A/4. szám alatt, valamint a 2008. október 3-án kelt 300.000 forint, míg a 2008. november 6-án kelt 41.000 forint befizetését igazoló bizonylatot 57/A/3. sorszám alatt.

Ugyancsak a beszámítási kifogás körében hivatkozott arra az I. rendű alperes, hogy az I. rendű felperesnek a R..... hitelintézetől fennálló hitele törlesztése fejében az I. rendű alperes által dr. T. ügyvédnél letétbe helyezett készpénzből összesen 8.580.000 forint került átutalásra az ingatlan tehermentesítése céljából, amelyre vonatkozó bizonyítékát 57/A/5. szám alatt csatolta.

A társasház kivitelezésben történő közreműködésének díjazása fejében 3.460.000 forint megbízási díj iránti igényt is előterjesztett beszámítási kifogás keretében.

Beszámítási kifogását utóbb az I. rendű alperes a 46. sorszámú részítélettel az alperesek javára megítélt 200.000 forint perköltséggel felemelte.

Az így kiegészített és pontosított tényállás alapján az elsőfokú bíróság ítéleti döntésével a másodfokú bíróság csak részben értett egyet.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között a Ptk.568.§ (1) bekezdésében meghatározott polgári jogi társaság jött létre.

A Ptk.577.§ a) pontja értelmében helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a polgári jogi társaság a perbeli társasház ingatlan kivitelezésének befejezésével a jogerős használatbavételi és fennmaradási engedély kiadásával szűnt meg azáltal, hogy a társaság a célját megvalósította, illetve azt is, hogy a Ptk.578/A.§ (1) bekezdése értelmében a társaság megszűnésekor esedékes elszámolás a szerződő felek között nem történt meg.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint azonban az I. rendű alperesnek az I. rendű felperes hitelfelvétele folytán birtokába jutott pénzüsszeggel való elszámoltatása nem tartozik a polgári jogi társaság megszűnésekor esedékes elszámolás körébe. A polgári jogi társaság céljának elérése érdekében mind az I. rendű felperes (képviselője útján), mind pedig az I. rendű alperes személyes tevékenységet fejtett ki. Az I. rendű felperes törvényes képviselője által meghatalmazott A..... BV.

intézetbe kerülésekor az I. rendű felperes törvényes képviselője az I. rendű alperest az I. rendű felperes által kifejtendő tevékenység folytatására hatalmazta meg, akadályoztatása esetére. Az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között a Ptk.474.§ alapján megbízási szerződés jött létre. A perbeli beruházás kivitelezéséhez szükséges pénz felvétele körében az I. rendű alperes így az I. rendű felperes képviselőjében járt el.

A kiegészített tényállás alapján ez a megbízási jogviszony 2008. december 22. napjával szűnt meg.

A Ptk.479.§ (2) bekezdése szerint a szerződés megszűnésekor a megbízott köteles elszámolni és ennek keretében a megbízónak mindazt kiadni, amihez a megbízás teljesítése céljából vagy eljárása eredményeképpen jutott, kivéve, amit abból a megbízás folytán jogosan felhasznált.

E szabály figyelembevételével kellett tehát megítélni, hogy az I. rendű alperes által a perben rendelkezésre bocsátott számlák és egyéb bizonylatok mennyiben támasztják alá az I. rendű alperesnek azt a védekezését, hogy a birtokába jutott 49.706 eurót a perbeli ingatlan beruházás kivitelezésének befejezésére fordította.

Nem értett egyet a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal abban a körben, hogy a fenti összeggel szemben az I. rendű alperes által bizonyítottan elszámolható tétel lenne a D. részére kifizetett 5.000 euró. Az I. rendű alperes e tétel kifizetését semmivel nem igazolta, mint ahogy azt sem, hogy egyáltalán létrejött-e megállapodás az általa meghatalmazás alapján képviselt I. rendű felperes és D..... között a hitelügyintézés tekintetében. Ennek elfogadható bizonyítékaul nem szolgálhat dr. B.-nek a nyomozati iratok 347. oldalán rögzített tanúvallomása sem, hiszen aszerint „N. tevékenységét a H.t hitelközvetítő cégen keresztül végezte”, e céggel való megállapodását azonban az I. rendű alperes ugyancsak nem bizonyította.

Az I. rendű felperes, illetőleg jogutódja, a II. rendű felperes a perben nem vitatták, hogy az I. rendű alperes a 2008. november 7. napján birtokába jutott pénzüsszegeből 5.595 eurót az I. rendű felperesnek a R.....pénzüintézettel szemben fennálló hitele törlesztésére fordította, így a fennmaradó 44.111 euró összeg tekintetében állt fenn elszámolási kötelezettsége az I. rendű alperesnek.

A 2008. november 7-ei árfolyam szerint a 44.111 euró forint ellenértéke 11.659.860 forint volt, amelyhez az akkor még vissza nem vont meghatalmazása alapján az I. rendű alperes birtokába került, és amely tekintetében a megbízás megszűnésével az I. rendű alperest elszámolási kötelezettség terhelte.

Ebből az összegből a II. rendű felperes által elfogadott, az I. rendű alperes által az elsőfokú eljárásban számlákkal igazolt költség 1.517.187 forint volt, ennek a perbeli ingatlan beruházásra fordítását a II. rendű felperes nem vitatta.

Az I. rendű alperes által a birtokába került pénzösszeg hovafordításának bizonyítékaként az elsőfokú eljárásban becsatolt további számlákból a II. rendű felperes az alábbi számlák és egyéb okirati bizonyítékok elfogadhatóságát vitatta:

A 450.000 forintos I. rendű alperes által R. rendelkezésére bocsátott pénzösszegekről szóló átvételi elismervényt, valamint az I. rendű alperes által az I. rendű felperes számlájára befizetett 300.000 és 41.000 forint befizetéséről szóló pénztári bizonylatot, arra hivatkozással, hogy azok a hitel felvételét megelőző tranzakciók voltak.

A fentiekén túlmenően a II. rendű felperes vitatta az I. rendű alperes által a perben becsatolt bizonylatok alapján az alábbi számlákban szereplő tételek elszámolhatóságát is:

A 100582/08, 109973/07, AM7E-O600523, 516001219606, 519001243139, 519001243138, 08-0000588516, AM8EC2501752, valamint a 10266623 számú számlák szerinti összegeket arra hivatkozással, hogy azok ugyancsak a hitelfelvételt megelőző tranzakciók voltak.

Azszámú, a G. Kft. által kiállított 1.537.946 forintról szóló, 2008. november 20-ai számla elszámolhatóságát, amely a perbeli társasház 2-es, 4-es, 5-ös lakásában elvégzett épületgépészeti munkák ellenértékére vonatkozott, arra hivatkozással vitatta, hogy a hitel felvételekor a megjelölt lakásokban gázszelvény munkák már nem készültek, azok korábban készen voltak.

Vitatta a II. rendű felperes a dr. B. által kiállítottszámú, 2008. november 7-én kelt 240.000 forintról szóló számla elszámolhatóságát arra hivatkozással, hogy a felperes és dr. B. között nem történt megállapodás erre a munkára.

Az AB7S-B454674, AM7E-0600532, AMJE-0600531, AM8EA 5839177, AM8EA 5839178, AM7E-X864210, AM7E-X421219, AJ7E-D640638, AJ7E-C570436, AJ7E-C570437, AG7E-T358863, AG7E-T358841, AJ7E-E620808, AJ7E-C570470, AJ7E-C570469, AG7E-T358855, AG7E-T358871, AJ7E-E620727, AJ7E-D536540, AG7E-T358880, AG7E-T358889, AG7E-T358873, AMJE-0600529, AJ7E-C570476, AJ7E-D356524, AJ7E-C570435, AM8EA5838359, 706000159/0026/00033, AT109/2008, AT126/2008, 08/014663, 08-11/03100, 807593IEB számú számlák elszámolhatóságát arra hivatkozással vitatta, hogy az e számlák alapján megvásárolt anyagok, illetve az e számlák alapján kifizetett munkadíjak az I. rendű alperes által megvásárolt iroda befejezési munkáihoz szükséges anyagok és munkadíjak voltak, amelyek viselése az I. rendű alperes és a felperes között létrejött adásvételi szerződés alapján - a szerkezetkész értékesítésre tekintettel - az I. rendű alperest terhelte.

Vitatta továbbá a II. rendű alperes által F. részére 2008. november 28-ánBanknál 120.000 forint befizetéséről szóló, közlemény rovatában „I.rendű alperes neve könyvelés” megjegyzést feltüntető készpénz befizetési bizonylat elszámolhatóságát,

a Cs. által 2008. december 16-án 120. 000 forint átvételéről kiállított átvételi elismervény elszámolhatóságát, mert ennek összegét az elfogadott tételek között az AM 7E-M890969 számú számlában már elfogadta,
az A.Kft. által aláírt 379.000 forint és 57.600 forint átvételéről kiállított átvételi elismervény elszámolhatóságát, mert annak összegei az AT126/2008 számú, a felperesek által vitatott számlában már szerepeltek,
a V. által 2008. december 16-án 170.000 forint átvételéről aláírt átvételi elismervény elszámolhatóságát,
a F..... részére 880.762 forint befizetéséről szóló feladóvevény másolat elszámolhatóságát arra hivatkozással, hogy a befizetés alapjául szolgáló számla hiányzik, a befizetés nem beazonosítható, valamint
a Cs. Bt. által összeállított költségvetési főösszesítőkből szereplő 208.763 forint, illetőleg 43.785 forint elszámolhatóságát arra hivatkozással, hogy ezeket az I. rendű felperes nem fogadta el, e tételekkel kapcsolatban az I. rendű alperes számlát és kifizetési bizonylatot nem csatolt, illetőleg, hogy a költségvetési főösszesítőkből szereplő a munkák is az I. rendű alperes ingatlanának befejezése körébe tartoztak.

A II. rendű felperes által vitatott tételek közül az elsőfokú bíróság elutasította az 100582/08, 109973/07, AM7E-0600523 számú számlák, a F. részére történt 120.000 forintos befizetés, az A. Kft. által aláírt átvételi elismervény szerinti 379.000 és 57.600 forint, a V. által aláírt átvételi elismervény szerinti 170.000 forint, illetőleg a F. számlája alapján kifizetett 8.800 forint elszámolhatóságát.

A becsatolt számlákban szereplő, az elsőfokú bíróság által el nem utasított tételek közül a II. rendű felperes a 2008. november 7-ei hitelfelvétel előtti tranzakcióra hivatkozással összesen 2.106.110 forintot vitatott.

A becsatolt, 2008. november 7-e után esedékes számlákból a II. rendű felperes összesen 2.070.931 forint tekintetében vitatta az elszámolhatóságot arra hivatkozással, hogy azok az I. rendű alperes tulajdonába került irodaingatlan befejezéséhez szükséges munkák anyagköltségei, illetőleg munkadíjai voltak, amelyek a szerkezetkész állapotban történt vételre tekintettel nem az I. rendű felperest terheltek.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által el nem utasított, a felperesek által vitatott, hitelfelvétel előtti tranzakcióként megjelölt számlák tekintetében az elszámolást nem tartotta lehetségesnek, figyelemmel arra, hogy a becsatolt számlák az I. rendű felperes nevére szólnak és semmilyen bizonyítékot nem szolgáltatott az I. rendű alperes azzal kapcsolatban, hogy a számlák kifizetését nem az I. rendű felperes, hanem a saját pénzeszközeiből teljesítette.

Az elsőfokú bíróság által el nem utasított, a II. rendű felperes által vitatott további tételekből a másodfokú bíróság szerint az alábbi tételek vehetők figyelembe, mint amelyeket az I. rendű alperes a megbízás keretében, annak teljesítése érdekében használt fel:

Elszámolható a dr. B.... ügyvéd részére a CO 8EA 4525651 számú számla alapján megfizetett 240.000 forint, figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperes személyes előadása és dr. B.-nek a nyomozati iratok 347. oldalán rögzített tanúvallomása szerint a megállapodás a hitelügyintézés körében - az akkor még érvényes meghatalmazás alapján - létrejött az I. rendű felperes és az ügyvéd között.

Ugyancsak elszámolhatók a 2008. november 7-e után esedékes, a felperesek által vitatott, összesen 2.070.931 forintos anyagköltségről, illetőleg munkadíjról kiállított számlákkal igazolt költségek, figyelemmel arra, hogy a kiegészített tényállás szerint az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között 2008. szeptember 17-én létrejött ingatlan adásvételi szerződés a II. rendű felperes állításával szemben nem igazolta, hogy a felek a szerkezetkész ingatlan átruházásában állapodtak volna meg, és a vételárat is ehhez igazították volna. A szerződés 95%-os készültségi fokot rögzít, ugyanakkor a szerződés tárgyaként a teljes ingatlant jelöli meg annak feltüntetése nélkül, hogy a befejezéshez szükséges 5% kivitelezési költség a vevő I. rendű alperest terheli. E számlákkal szemben a II. rendű felperes kötelessége lett volna annak bizonyítása, hogy a számlákban rögzített anyagokat, illetőleg a számlák alapjául szolgáló munkát nem az I. rendű alperes által megvásárolt lakásba és nem is a perbeli ingatlanba építették be, illetve teljesítették, ezt azonban perbeli előadásában a II. rendű felperes maga sem vitatta.

Elszámolható a 2008. november 20-án kelt, a G.Kft. által kiállított AJ7E-4638654 számú számla 1.537.946 forint összege, amely a 2-es, 4-es, 5-ös lakásban végzett gépészeti munkák ellenértékének kifizetését rögzítette, figyelemmel arra, hogy a II. rendű felperes előadásával ellentétben ez a számla nem csak gázszelvényi munkák, hanem gépészeti munkák elvégzésének ellenértékét rögzítette, és a II. rendű felperes azt a perbeli állítását, hogy ilyen munkák a 2008. november 7-ei hitelfelvételt követően már nem történtek, nem bizonyította.

Egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azzal a megállapításával, hogy a felek között létrejött 2008. május 28-a és 2008. szeptember 17-ei adásvételi szerződésekkel az I. rendű alperes által az addig a polgári jogi társaság célja eléréséhez teljesített hozzájárulások elszámolása megtörtént.

A R. rendelkezésére bocsátott 450.000 forintos pénzösszeg kifizetése 2008. augusztus 11-én történt, így az az I. rendű alperes elszámolt követelésének részét képezte, e tekintetben tehát az I. rendű alperes beszámítási kifogása alaptalan, míg a 2008. szeptember 17-ét követő, a 2003. október 3-án és 2008. november 6-án kelt befizetési pénztárbizonylatokkal igazolt 300.000 forint és 41.000 forint befizetés tekintetében alapos.

A 8.580.000 forint ingatlan tehermentesítésre kifizetett összeg beszámítását a másodfokú bíróság is alaptalannak találta, figyelemmel arra, hogy ez a tehermentesítés a 2008. szeptember 17-én kelt adásvételi szerződésben rögzített vételár része volt, amelynek elszámolása ilyen módon ugyancsak megtörtént.

A 3.460.000 forintos megbízási díj beszámítása iránti igény ugyancsak alaptalan. A Ptk.569.§ (2) bekezdése alapján a vagyoni hozzájárulás után a polgári jogi társaság tagjai kamatot vagy díjazást, illetőleg a tagsági viszonyból folyó személyes közreműködésért díjazást érvényesen nem köthetnek ki. Ezen túlmenően az I. rendű alperesnek a nyomozati iratokba foglalt személyes előadása arra vonatkozott, hogy az A. BV intézetbe vonulását követően részére az I. rendű felperestől adott meghatalmazás alapján a megbízást szívességből vállalta.

A 200.000 forint perköltség beszámítására vonatkozó igényt az elsőfokú bíróság elutasította, annak helyes indokával a másodfokú bíróság egyetértett.

Mindezeket összesítve az elszámolás a felek között az alábbiak szerint alakul:

11.659.860 forint (a 44.111 euró forint ellenértéke)
- 1.517.187 forint felperes által elfogadott tételek
- 240.000 forint (dr. B. munkadíja)
- 2.070.931 forint (a 2008. november 7-e után esedékes, I. rendű alperes lakásának befejezésére kifizetett anyag- és munkadíj)
- 1.537.946 forint (a G. Kft. részére kifizetett munkadíj)
- 300.000 forint (a hitel előtti I. rendű alperes által teljesített befizetés beszámítása)
- 41.000 forint (a hitel előtti I. rendű alperes által teljesített befizetés beszámítása)
5.952.796 forint

A másodfokú bíróság ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján fellebbezett részében részben megváltoztatta és az I. rendű alperest terhelő, II. rendű felperesnek fizetendő tőkemarasztalás összegét 5.952.976 forintra emelte fel.

Alaposnak találta a másodfokú bíróság a késedelmi kamat tekintetében előterjesztett fellebbezést is, figyelemmel arra, hogy a Ptk.479.§ (2) bekezdése értelmében a megbízási szerződés megszűnésekor volt köteles a megbízás keretében birtokába jutott pénzeszközökkel elszámolni az I. rendű alperes. Az I. rendű felperes ügyvezetője az I. rendű alperest az elszámolásra többször fel is szólította, így azzal az I. rendű alperes késedelembe esett, ezért a megbízás megszűnésétől a Ptk.301.§ (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetésére is köteles, az után az összeg után, amellyel a fentiek szerint az I. rendű felperessel nem számolt el.

A részben sikeres fellebbezés folytán az elsőfokú eljárásban előterjesztett eredeti kereseti kérelemre, azaz 49.706 euróra tekintettel a pertárgyérték 13.138.786 forint volt, amelyhez képest a II. rendű felperes 45%-ban, az I. rendű 55%-ban lett pernyertes. Ennek az aránynak a figyelembevételével a Pp.81.§ (1) bekezdése alapján terhelte a feleket az I. rendű felperes illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt elsőfokú eljárási illeték viselése. Figyelemmel azonban az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 40.§-ában foglalt rendelkezésre, amely szerint az előterjesztett

igények együttes értékét kell figyelembe venni a pertárgyértékként, és az együttes értékre tekintettel a felperes által előterjesztett valamennyi kérelem előterjesztésének idején hatályos Itv.42.§ (1) bekezdés a) pontja szerint a maximum illeték 900.000 forint volt, valamint arra is, hogy a 46. számú részítéletében az elsőfokú bíróság a kereset elutasítására tekintettel 899.400 forint illetékben jogerősen marasztalta az I. rendű felperest, a másodfokú bíróság már csak a fennmaradó 600 forint illetékről dönthetett. Az ilyen módon fennmaradt 600 forint illeték megfizetése a pernyertességi arányokra figyelemmel teljes egészében az I. rendű alperest terheli, ezért ennek megfelelően változtatta meg az illeték viselésére vonatkozó rendelkezéseket a másodfokú bíróság. Ezt meghaladóan figyelemmel arra, hogy a pernyertesség-pervesztesség aránya között számottevő különbség nincs, mellőzte a másodfokú bíróság a II. rendű felperesnek I. rendű alperes javára elsőfokú perköltségben való marasztalását és a Pp.80.§-a alapján úgy rendelkezett, hogy mindegyik fél viseli a saját költségét.

A másodfokú eljárásban a fellebbezési pertárgyérték 9.163.051 forint volt, amelyből a fellebbezés 3.455.987 forint tekintetében vezetett eredményre, ami a II. rendű felperes tekintetében 38, az I. rendű alperes tekintetében 62%-os pernyertességet jelent. Ennek az arálynak a figyelembevételével a Pp.81.§ (1) bekezdése, és az Itv.74.§ (3) bekezdése folytán irányadó 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján kötelezte a másodfokú bíróság a II. rendű felperes illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték viselésére a II. rendű felperest és az I. rendű alperest. Egyéb megtérítendő költség a másodfokú eljárásban nem merült fel, annak viseléséről ezért a másodfokú bíróságnak határoznia nem kellett.

Pécs, 2014. május 22.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Kutasi Tünde s.k. bíró