

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Hetényi Géza ügyvéd (1387, Pf. 46.) által képviselt (.....) felperesnek a Csomós-Bangó Ügyvédi Iroda (ügyintéző dr. Csomós Lilla Annamária ügyvéd, 1136, Hollán Ernő u. 47. I/1.) által képviselt (.....) I. r. és a Forgács és Kiss Ügyvédi Iroda (ügyintéző dr. Szekér Gyula ügyvéd, 1065, Podmaniczky u. 16.) által képviselt (.....) II. r. alperesek ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében, amely perbe a II. r. alperes pernyertessége érdekében a dr. Horváth Jenő ügyvéd (1012, Várfok u. 14.) által képviselt (.....) beavatkozott a Fővárosi Bíróság 2007. március 8-án kelt 8.G.40.419/2002/241. számú ítélete ellen a felperes által benyújtott fellebbezés folytán - a nyilvánosság kizárásával megtartott tárgyaláson - meghozta az alábbi

k ö z b e n s ő í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, megállapítja, hogy alperesek egyetemleges kártérítési felelőssége a felperessel szemben közrehatásuk arányában fennáll. A közrehatás arányának megállapítása, és ennek alapján a marasztalási összeg meghatározása tárgyában az elsőfokú bíróságot további eljárásra utasítja.

Felperes másodfokú perköltségét 1.800.000 (egymillió-nyolcszázezer) forintban, az alperesekét 900.000-900.000 (kilencszázezer-kilencszázezer) forintban, a beavatkozóét 100.000 (százezer) forintban állapítja meg.

A közbenső ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A (a továbbiakban:kezelő) által 1994. december 27-én 2000. december 31-i lejáratú idővel létrehozott zárt végű (a továbbiakban:) az Állami Értékpapír Felügyelet 1994. május 25-én kelt határozatával vette nyilvántartásba.

Az induló tőkéje 1.029.830.000 forint volt, amelyet 102.983 db egyenként 10.000 forint névértékű bemutatóra szóló, utóbb a tőzsdére is bevezetett ingatlanbefektetési jegy testesített meg.

Az tevékenységéről félévenként tájékoztatót tettek közzé.

Az letétkezelői feladatait azkezelővel 1997. március 11-én kötött megbízási szerződés alapján 1998. szeptember 29-ig az I. r. alperes látta el.

A szerződés 3. pontja szerint I. r. alperes egyebek mellett vállalta, hogy azkezelő üzletszabályzata és alapkezelési szabályzata szerint ellátja az tulajdonában lévő ingatlanok valamint az azokra vonatkozó bérleti szerződések nyilvántartását, tevékenységét eredeti okirat alapján végzi.

A 7. pont azt is kimondta, I. r. alperes köteles az nettó eszközértékét havonta egy alkalommal a hónap utolsó napján megállapítani, amit minden esetben három hónapnál nem régebbi ingatlan értékbecslés alapján végez el.

A II. r. alperes az könyvvizsgálói feladatait látta el azkezelővel 1997. október 1-jén kötött megbízási szerződés alapján.

Aznál 1997. március 28-ától az ingatlanértékelői feladatokat megbízási szerződés alapján a végezte.

(Az ÁPTF. 1997. június 12-én meghozott 150.001/97. számú határozatával az alapkezelőt a kifogásolt fizetési konstrukció (beszámítási szerződések) megszüntetésére, a pénzforgalom letétkezelőnél vezetett folyószámlán történő teljesítésére hívta fel.)

A című lap számában megjelent közleményben azkezelő arról tájékoztatta ügyfeleit, hogy az 1997. évre hozamot nem fizet, mivel a nettó eszközérték a névérték alatt van.

A számában közzétett nyilvános ajánlatban a felajánlotta a kisbefektetők és a magánszemélyek számára, hogy a tulajdonukban lévő, jegyzési ívvel igazolt befektetési jegyeiket 1998. december 31-ig 120 %-os árfolyamon visszavásárolja.

Az 1997. évi tevékenységéről szóló 1998. április 30-án kelt, a című lapban 1998. június 16-án közzétett tájékoztatója szerint 1997. december 31-én az nettó eszközértéke 1.009.134.000 forint, az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 9.818 forint.

A tájékoztató tartalmazza az ingatlantárcájában szereplő, továbbértékesítésre szánt ingatlanok 1997. december 31-i állapotnak megfelelő felsorolását 1-15 sorszámgig a hivatalos értébecslő értékmeghatározásával, továbbá az vagyonkimutatását, utalva arra, azt a II. r. alperesi könyvvizsgáló záradékával látta el.

A által az tulajdonában lévő ingatlanok 1997. december 31-i értékéről készített, 1997. december 31-i keltű értékelés bevezetőjében rögzíti a vizsgálati („értékelési”) módszereket, s egyebek mellett azt is tartalmazza, készítői nem folytattak vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben esetlegesen fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan; a kapott forrásokat megbízhatónak és érvényesnek tekintették, feltételezték, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség. Az ingatlanvagyonat tehermentesnek tekintették; telekkönyvi szemle nem történt.

A vagyonkimutatás az alap ingatlan portfóliójába tartozó ingatlanokat és azok forgalmi értékét az ingatlantárcában szereplő ingatlanokra vonatkozó felsorolással egyezően tartalmazza azzal, hogy a szám alatti hrsz-ú ingatlanokat „építés alatt állóként” jelöli meg és ezen ingatlanok esetében a forgalmi érték körében utal arra is, hogy az vételár-előleg.

A tájékoztató részét képezi az 1997. december 31-i időpontra készült éves beszámolója is, amely az tárgyévi saját tőkéjét 1.011.130.000 forint, a tárgyévi tőkenövekményt -18.700.000 forintban állapítja meg.

Az éves beszámoló kiegészítő melléklete egyebek mellett rögzíti, „az tulajdonába került ingatlanok tulajdoni helyzete rendezett, földhivatali bejegyzésük részben megtörtént, részben folyamatban van”. Az ingatlan-nyilvántartásban az tulajdonjoga „néhány ingatlannál széljegy formájában szerepel”, a bejegyző határozat meghozatala a földhivatal „ismert terheltsége mellett hosszabb időt vesz igénybe”, arra tekintettel, hogy a befektetési alapokról szóló 1991. évi LXIII. törvény (Bat.) nem tér ki külön a beruházások (átépítés alatt álló) ingatlanok értékelési lehetőségére, a budapesti úti 7 db lakásra értékelési különbözet nem került elszámolásra.

Az ÁPTF 1998. június 19-én kelt számú megkeresésében felhívta a II. r. alperest, a úti és a úti ingatlanok jelzálogjoggal terheltségére vonatkozó iratok haladéktalan megküldésére.

Az 1998. első félévi tevékenységéről szóló 1998. június 30-án kelt tájékoztatóban az 1998. június 30-i állapot szerinti nettó eszközértéke 1.083.269.484 forint, az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 10.519 forint, a saját tőke 1.083.852.000 forint.

A tájékoztató az ingatlan portfólió 1997. december 31-i állapothoz képest történt változásaként rögzíti a úti ingatlanok „kulcsrakész beköltözhető állapotban” valamint a, szám alatti hrsz-ú ingatlan tulajdoni illetősége kikerültek az ingatlantárcából, a alatti;; hrsz-ú ingatlanok pedig az ingatlantárcába bekerültek.

Ezt követően a tájékoztató az ingatlan portfólióban szereplő ingatlanok és a által megállapított értékük felsorolását tartalmazza.

A felperes az 1998. június 18-án kelt engedményezési szerződéssel megszerezte a kötelezettel szembeni, eredetileg kölcsönszerződés alapján at megillető, 1998. május 31-én 122.283.750 forintot kitevő - kétesnek minősített - követelését, amely követelést óvadékként 1.760 db összesen 176.000.000 forint névértékű ingatlan befektetési jegy biztosított. A megállapodás egyebek mellett rögzíti, az engedményező a kötelezett teljesítéséért való felelősségét a Ptk. 330. § (1) bekezdés b) pontja alapján kizárja, engedményes a követelés átruházását követően az engedményezővel szemben semmilyen követelést nem támaszt.

A szerződés tartalmazza azt is, engedményező végrehajtási eljárást indított a követelés behajtása érdekében, amely szünetel, ugyanakkor engedményező vállalja, hogy a követelés teljes ellenértékének a számlájára történő jóváírásától számított 5 napon belül írásban értesíti a végrehajtást elrendelő bíróságot a végrehajtást kérő személyében beállott változásról.

Az okirat 11. pontja rögzíti az engedményezett követeléssel az azt óvadékként biztosító 1760 db összesen 176.000.000 forint névértékű ingatlanbefektetési jegy átszáll a felperesre, az óvadék tárgyának átadásáról engedményező a követelés ellenértékének megfizetését követően haladéktalanul intézkedik.

Az óvadéki szerződés 3. és 5. pontjai rögzítik, az óvadékul átadott vagyontárgyak valódi, fennálló és érvényesíthető követelést foglalnak magukban, mindenben megfelelnek a rájuk vonatkozó szabályoknak, a kötelezett jogos tulajdonát képezik és más személyeknek semmilyen jogos igényük nincs rájuk nézve.

Amennyiben kötelezett fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, a jogosult az óvadékot értékesítheti vagy megtarthatja és annak a piaci ár alapul vételével megállapított ellenértékét a kötelezett tartozásának csökkentésére illetve kiegyenlítésére fordíthatja.

A követelést biztosító befektetési jegyeket felperes - meghatalmazott képviselője - 1998. július 6-án átvette és letétbe helyezte a -nél.

(Az I. r. alperes 1998. szeptember 29-én a letétkezelői díjak sorozatos elmaradása miatt felmondta azkezelővel kötött letétkezelői megbízási szerződést, az ÁPTF által kijelölt új letétkezelő a lett.)

A 1998. november 26-tól felszámolás alatt áll.

A felszámolási eljárásban a felperes hitelezői igénybejelentéssel élt, és a befektetési jegyeket 1999. szeptember 8-án átadta a felszámolónak.

A felperes hitelezői igényét a felszámoló határidőben bejelentett követelésként 204.891.602 forint összegben nyilvántartásba vette.

1999. május 29-étől azkezelő és ezzel a is felszámolás alá került.

A felszámolója a befektetési jegyekből eredő igényét bejelentette az felszámolójának, majd a befektetési jegyek után megtérülő 3.960.000 forintot kifizette a felperesnek.

A felperes 1999. május 13-án előterjesztett, utóbb módosított keresetében alpereseket egyetemlegesen 172.040.000 forint kártérítés és annak a kereset benyújtásától a kifizetés napjáig járó évi 20 %-os késedelmi kamata valamint a perköltség megfizetésére kérte kötelezni. Keresetét a Ptk. 339. § (1) bekezdésére, továbbá az I. r. alperessel szemben a Bat. 5. § (5) bekezdésére, 11. § (4) bekezdésére, 18. § (3) bekezdésére, 35. §-ára, 36. § (1) bekezdés e), f) pontjaira, míg a II. r. alperessel szemben a Bat. 37. § (1) bekezdésére és 38. § (1) bekezdésére alapította.

Másodlagosan - arra az esetre, ha elsődleges keresete időelőttinek bizonyulna - annak megállapítását kérte, hogy az I. r. alperes mint letétkezelő illetve a II. r. alperes mint az könyvvizsgálója elmulasztotta a Bat. fent megjelölt rendelkezéseiben foglalt kötelezettségeinek teljesítését és ezzel felperesnek kárt okoztak.

A kereseti előadás szerint mindkét alperes részt vett az 1997. évi és 1998. első félévi tájékoztatójának elkészítésében. A tájékoztatókban az tulajdonában állóként feltüntetett, a nettó eszközérték megállapításánál figyelembe vett ingatlanok közül több, a keresetben tételesen felsorolt ingatlan azonban az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint nem volt az tulajdonában és ezen ingatlanok egy részénél a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem az ingatlan-nyilvántartásban széljegyként sem volt feltüntetve. Az 1997. évi tájékoztatóban szereplő ingatlanok közül 8 ingatlan, míg az 1998. első félévi tájékoztatóban felsorolt ingatlanok közül a szám alatti tartozott ebbe a körbe. Azon ingatlanok egy része pedig, amelyek az alap tulajdonát képezték, jelzálogjoggal és végrehajtási joggal voltak terhelve, ennek ellenére alperesek a tájékoztatókban az ingatlanok értékét terhelés nélküli

összegben tüntették fel. A befektetési jegyek mögött álló eszközérték mindezek következtében 1998. júniusában, avel szembeni követelés felperesi megvásárlása időpontjában minimális volt, a befektetési jegyek ténylegesen értéktelenek voltak. Felperes állította, amennyiben az alperesek megfelelő tartalmú tájékoztatót tettek volna közzé, nem vásárolta volna meg az óvadékkal biztosított követelést. Kára abból származott, hogy az óvadékkal biztosított követelést az alperesek felróható magatartása következtében az óvadékból nem tudta kielégíteni, a kárért alperesek egyetemlegesen felelnek.

Alperesek a kereset elutasítását kérték. A kereset jogalapját és összepszerűségét is vitatták.

Az I. r. alperes egyebek mellett előadta, az tájékoztatójának elkészítése és közzététele nem az alperesek, hanem azkezelő kötelezettsége volt. Nem vitatta, hogy a Bat. 18. § (3) bekezdése szerint az nettó eszközértékének megállapítása letétkezelőként az ő feladatát képezte. Ugyanakkor állította, ezt azkezelő által rendelkezésére bocsátott adásvételi szerződések és az ingatlan-értékbecslő által megállapított érték alapul vételével kellett végeznie, az ingatlan-nyilvántartás adatainak beszerzése, vizsgálata nem képezte feladatát. Vitatta, hogy az eszközérték megállapítása körében mulasztás és így a felperessel szemben kártérítési felelősség terhelné. Kétségbe vonta azt is, hogy felperest a keresete szerinti kár érte volna, tekintettel arra, hogy az óvadékkul szolgáló befektetési jegyek a mérlegben nem szerepeltek a vagyona részeként. Állította azt is, amennyiben felperes, mint befektetéssel, befektetési tanácsadással is üzletszerűen foglalkozó cég a tőle elvárható körültekintéssel járt volna el a követelés megvásárlásakor, úgy a 1998. április 1-i és április 2-i számaiban közzétett hirdetmények alapján már az engedményezés szerződés megkötésekor észlelnie kellett volna, hogy a perbeli befektetési jegyekkel problémák vannak.

A II. r. alperes ugyancsak hangsúlyozta, a tájékoztatók elkészítése az alapkezelő feladata volt, azok valódiságáért az 1996. évi CXI. törvény (Épt.) 38. §, 41. §, 49. § és 51. §-a szerint a kibocsátó (jelen esetben azkezelő) valamint a forgalmazó (a) tartozik felelősséggel. A felperesnek igényét a kibocsátóval és a forgalmazóval szemben kellett volna érvényesítenie, amit elmulasztott. Kiemelte azt is, az 1998. április 29-én kelt független könyvvizsgálói jelentésében felhívta a figyelmet az alap 1997. évi éves beszámolójának hiányosságaira, a beszámolót korlátozással fogadta el.

Az I. r. alperessel azonosan arra is hivatkozott, a befektetési jegyekkel összefüggésben a felperesi vagyonban nem állhatott be értékcsökkenés, így felperest kár sem érhetett.

Állította, könyvvizsgálói feladatai teljesítése során a könyvvizsgálótól az adott helyzetben általában elvárható körültekintéssel, gondossággal, a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően járt el.

A II. r. alperes pernyertessége előmozdítása érdekében a a perbe beavatkozott.

Az elsőfokú bíróság 2000. április 28-án kelt 7.G.75.517/1999/34/A számú ítéletével a keresetet elutasította, felperest az alperesek javára 1.00.000-1.000.000 forint, a beavatkozó javára 700.000 forint perköltség, továbbá az államnak 750.000 forint elsőfokú eljárási illeték megfizetésére kötelezte. Az ítélet indokolása szerint a felperes a követelés megvásárlásakor nem járt el kellő gondossággal, amikor lemondott az engedményezési szerződés megtámadásának jogáról. Felperesnek még a felszámolási eljárás megindítása előtt lehetősége volt arra, hogy követelését az adóssal szemben végrehajtási eljárásban érvényesítse, illetőleg a befektetési jegyekből kielégítse, amit elmulasztott. Felperes ezen saját felróható magatartásának következményeit a Ptk. 4. § (4) bekezdése alapján viselni tartozik. Egyebekben felperes kárának bekövetkezését sem bizonyította, így nem igazolta, hogy a követelést milyen összegért vásárolta meg, ugyanakkor a felperes kárának megállapítása körében ebből kellene kiindulni. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint továbbá az I. r. és a II. r. alperesek a nettó eszközérték megállapítása illetve az 1997. évi mérlegadatok auditálása során a jogszabályi rendelkezések szerint jártak el.

Az ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében felperes keresetét 123.656.685 forintra és annak kamataira leszállította. Egyebek mellett előadta, az alperesek jogellenes magatartása következtében 189.470.685 forint kár érte, ebből a felszámolása során 62.474.000 forint megtérült, az felszámolása kapcsán pedig 3.960.000 forint várománya van.

A Legfelsőbb Bíróság, mint másodfokú bíróság 2002. március 8-án kelt Gf.I.32.288/2000/7. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította az ítéleti tényállás hiányosságai, a kellő terjedelmű bizonyítás és az indokolási kötelezettség elmulasztása miatt. A peres felek másodfokú perköltségét 500.000-500.000 forintban, a beavatkozóét 300.000 forintban, a felperes által le nem rótt fellebbezési eljárási illeték összegét 750.000 forintban állapította meg.

Egyebek mellett kifejtette, felperes részéről a perbeli követelés megvásárlása befektetésnek minősül. Az engedményezéssel felperes mint engedményes a régi jogosult helyébe lépett és átszálltak rá a követelésbiztosító mellékkötelezettségekből eredő jogosultságok is. A felperes és az adós valamint a felperes és a befektetési alap közötti jogviszonyban nincs jogi jelentősége annak, hogy a követelést felperes milyen célból szerezte meg, hogy azt az engedményező bizonytalan követelésként ruházta át, továbbá hogy mennyi volt az engedményezőt

megillető vételár. Az adós illetőleg a befektetési alap felszámolása folytán a felperes által megvásárolt követelésnek csak egy része folyt be, így a felperest ért kár bekövetkezése alappal nem vitatható.

Rámutatott, a perben azt kell vizsgálni, hogy a kár bekövetkeztében közrehatottak-e az alperesek és ha igen, milyen mértékben. Abból kell kiindulni, hogy az 1996. évi CXI. törvény (Épt.) 3. § (2) bekezdés 6. pontja szerint a befektetés kockázattal járó tevékenység. A Bat. befektetők kellő tájékoztatására vonatkozó rendelkezéseire figyelemmel ugyanakkor a befektető által vállalt kockázat nem terjedhet ki azokra a kockázatokra, amelyek a nem, vagy nem kellő tájékoztatására, illetve az arra kötelezettek téves, félrevezető adatközlésére vezethetők vissza. A befektetők tájékoztatása tekintetében különös jelentőségű azkezelő által félévenként kötelezően elkészített és közzétett tájékoztató amelynek tartalmáért az Épt. 49. §-a szerint azkezelő tartozik felelősséggel, de ha az annak előkészítésében részt vevők jogellenesen jártak el, lehetővé téve ezáltal a megtévesztő tájékoztató közzétételét, mint közös károkozók a Ptk. 344. §-ának (1) bekezdése szerint a károsulttal szemben egyetemlegesen felelnek.

A felperes keresetében arra hivatkozott, hogy az 1997. évi és az 1998. első félévi tájékoztatóban olyan, a nettó eszközérték megállapításánál figyelembe vett ingatlanok voltak az tulajdonában állóként feltüntetve, amelyek az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint nem voltak az tulajdonában és a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem széljegyként sem volt feltüntetve az ingatlan-nyilvántartásban.

A megismételt eljárásban a Legfelsőbb Bíróság az okiratok, így egyebek mellett azkezelési Szabályzat, azkezelő és I. r. alperes, az alapkezelő és a II. r. alperes között létrejött megbízási szerződések a könyvvizsgálói kamara által kiadott standardok, az ingatlanokra vonatkozó okiratok beszerzését írta elő. Rámutatott továbbá, mindenek előtt azt kell tisztázni, a letétkezelő az un. nettó eszközérték megállapításánál mit fogadhat el az tulajdonában álló ingatlanként, az ingatlan eszköznek a nyilvántartásba történő felvételéhez elegendő-e az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas adásvételi szerződés bemutatása, vagy legalább a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemnek a széljegyzésbe vétele, avagy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése szükséges. Az I. r. alperes tevékenységének vizsgálatánál nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a letétkezelő a nettó eszközérték megállapítása mellett azkezelők sajátos ellenőrzését is végzi.

A II. r. alperes tekintetében állást kell foglalni abban a kérdésben, hogy a könyvvizsgáló mennyiben teljesítette a Bat. 37. § (1) bekezdésében és 38. §-ában írt kötelezettségeit. Az iratok beszerzése után könyvszakértői vélemény beszerzése válhat szükségessé annak megállapítása végett, hogy mennyiben volt szabályszerű az I. r. alperes által a nettó eszközértékhez tartozó vagyontárgyak kimutatása, továbbá azok értékének meghatározása, illetőleg, hogy a könyvvizsgáló részéről a hitelesítés szabályszerűen történt-e.

A megismételt eljárásban felperes módosította keresetét, alpereseket egyetemlegesen 141.551.602 forint és a keresetben megjelölt időponttól a

kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamatai, továbbá a perköltség megfizetésére kérte kötelezni. A másodlagos megállapítási keresetét nem tartotta fenn. Kártérítési igénye jogszabályi alapjaként a korábbiakban megjelöltekén túl az Épt. 38., 41., 51. §-ában foglaltakra is hivatkozott, annak hangsúlyozásával, a befektetők érdekeinek védelmében a befektetési alapok ellenőrzésére létrehozott szerveknek, így a letétkezelőnek és a könyvvizsgálónak kiemelkedő szerepe van, amelyre utal a Bat. 34. § (3) bekezdése és 37. § (2) bekezdése is, melyek szerint az említett tevékenységet csak az átlagosnál nagyobb szakértelemmel, speciális engedéllyel rendelkező, minősített intézmények láthatják el.

Korábbi perbeli nyilatkozatait fenntartva előadta, az engedményezéssel megszerzett -vel szembeni követelését az adós felszámolási eljárásában 207.365.602 forint összegben igazolták vissza, a követelésből a felszámolási eljárásban 61.854.000 forint, továbbá a befektetési jegyekkel összefüggésben 3.960.000 forint térült meg, amint azt a felszámoló 2003. április 1-jén kelt, az iratokhoz csatolt kimutatása igazolja. A hitelezői követelése fedezetéül szolgáló befektetési jegyekből megtérült 3.960.000 forint 2,25 %-os kielégítési aránynak felel meg, ezzel szemben alperesek mint az alapkezelőtől független és annak ellenőrzésére hivatott, szigorú jogszabályi követelmények alapján működő szakmai szervezetek „által közzétett” 1997. évi és 1998. első félévi tájékoztatók a befektetési jegyek aktuális értékét a névérték 98-102 %-ában határozták meg. A névérték 82,6 %-os megtérülése már az adóssal szembeni követelése teljes kielégítését biztosította volna, ezért alperesek a kielégítetlenül maradt követelése egészét kötelesek kártérítésként megfizetni részére.

Hangsúlyozta, a követelést biztosító befektetési jegyek lejárat hiányában azkezelőnél nem voltak visszaválthatóak, azkezelő felszámolásának elrendelésekor pedig a befektetési jegyek feletti rendelkezési jog már a felszámolóját illette meg.

Kiemelte azt is, a című lapban 1998. április 1-jén közétettkezelői közleményben írt feltételek egyikének sem felelt meg. A Ptk. 270. § (1) bekezdése alapján egyébként sem terhelte olyan kötelezettség, hogy követelését az óvadékból ki kellett volna elégítenie, követelése érvényesítését pedig az adós elleni végrehajtási eljárásban haladéktalanul megkísérelte. A befektetési jegyek forgalma 1998. november 8-án az ÁPTF közleményének közzététele időpontjában megszűnt. Mindezekre tekintettel alperesek alaptalanul hivatkoznak esetleges kárenyhítési kötelezettségére.

Állította azt is, alperesek kiemelkedően fontos szerepet játszottak az vagyoni helyzetéről közzétett tájékoztatók tartalmának kialakításában, jogszabálysértő eljárásukkal okozott kárért pedig a Ptk. 337. és 344. §-a alapján egyetemlegesen kötelesek helytállni. Ezzel szemben felperes a kár bekövetkeztében nem hatott közre, igénye érvényesítésével sem késlekedett, így az alperesek egyetemleges marasztalása esetleges mellőzésének a Ptk. 344. § (3) bekezdés b) pontjában írt feltételei sem állnak fenn.

Ügyvédi munkadíjként 13.165.500 forintra tartott igényt.

Csatolta a és a közötti kölcsönszerződést biztosító óvadéki szerződést.

Alperesek továbbra is a kereset elutasítását kérték, a jogalapot és az összecszerűséget is vitatva.

I. r. alperes korábbi perbeli nyilatkozatait fenntartva hangsúlyozta, a felperes az óvadék értéke miatti igényét kizárólag az óvadékot nyújtó adóssal vagy a követelés engedményezőjével szemben érvényesíthette volna, amit elmulasztott.

Felperes továbbá nem igazolta, hogy ténylegesen milyen vételárat fizetett a követelésért, s egyébként is jogosult volt arra, hogy az óvadékot értékesítse vagy megtartsa és annak a piaci ár alapul vételével megállapított ellenértékét a kötelezett tartozásának csökkentésére illetve kiegyenlítésére fordítsa.

Utalt arra is, felperes a befektetési jegyeket az 1998. július 6-ától a tőzsdei forgalom ÁPTF általi felfüggesztéséig 1998. november 8-ig terjedő időszak alatt a tőzsdén a tőzsdei, de legalább 100 %-os árfolyamon értékesíthette volna, illetve 120 %-os vételi árfolyamon felajánlhatta volna a -nek, valamint tőzsdén kívüli értékesítésre is felajánlhatta volna. Bármely lehetőség választása esetén felperes legalább 170.000.000 forint ellenértékhez juthatott volna. Ezzel szemben felperes a befektetési jegyek értékesítését elmulasztotta, állítólagos kára kizárólag ezen mulasztására vezethető vissza.

A befektetési jegyek tőzsdei árfolyamára, értékesíthetőségére nézve befektetési szakértő kirendelését indítványozta.

Kiemelte, a jegyek árfolyama és az egyes ingatlanok értéke között semmi összefüggés, közvetett kapcsolat sincs, a befektetési jegyek árfolyamának alakulására ráhatása nem volt, felperes követelése ezért is alaptalan.

Ügyvédi munkadíjként a pertárgy érték 5 %-ára + áfára tartott igényt.

A II. r. alperes a korábbi perbeli nyilatkozatait ugyancsak fenntartva továbbra is vitatta a felperessel szembeni kártérítési felelőssége jogszabályi feltételeinek fennálltát.

Hangsúlyozta, felperes nem bizonyította hogy a követelést mennyiért vásárolta, illetve, hogy a befektetési jegyek nem képezték a felperesi vagyon részét. A követelést felperes saját előadása szerint 65.000.000 forint vételárért szerezte. Ugyanakkor megállapítható, hogy követeléséhez ezt meghaladó összegben jutott hozzá. Erre tekintettel is kizárt, hogy felperest kár érhetett volna. Utalt I. r. alperessel azonosan arra, felperes a követelés megvásárlásakor nem a kellő körültekintéssel járt el, s a Ptk. 340. § (1) bekezdése szerinti kárenyhítés kötelezettségét is megsértette, amikor a jegyeket nem értékesítette.

Hangsúlyozta azt is, az 1998. első félévi tájékoztató elkészítésében semmilyen módon nem közreműködött, ennek ellenőrzésére kötelezettsége nem terjedt ki, ez a körülmény pedig a felperes állítólagos kára és az ő magatartása közötti okozati összefüggést kizárja.

Állította, könyvvizsgálói tevékenysége során a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően, egy könyvvizsgálótól az adott helyzetben általában elvárható módon járt el. Kártérítési felelősség emiatt sem terhelheti.

Ügyvédi munkadíj igényét 12.838.790 forint + áfa összegben jelölte meg.

A beavatkozó a II. r. alperes által előadottakat saját nyilatkozataként kérte figyelembe venni.

Az elsőfokú bíróság széleskörű bizonyítást folytatott, intézkedett a Legfelsőbb Bíróság végzésében megjelölt további okiratoknak a peres felektől, az illetékes hatóságoktól valamint azkezelő és az felszámolójától történő beszerzése iránt, több szakértőt rendelt ki, tanúként meghallgatta, aki az I. r. alperes vélekedése szerint a befektetési alapok működésében jártas szakember.

Azkezelő Üzletszabályzata szerint a letétkezelő tevékenységébe tartozik a nettó eszközérték megállapításával kapcsolatos technikai tevékenység és azkezelő sajátos ellenőrzése. A nettó eszközértéket a kezelési szabályzatban meghatározott módon és gyakorisággal a letétkezelő számítja ki és az a szabályzatban meghatározott helyen és időben kerül közzétételre.

Az Kezelési Szabályzata IX.2. pontja a letétkezelő főbb feladatai között sorolja fel az nettó eszközértékének meghatározását, továbbá annak elősegítését, hogy azkezelő a jogszabályoknak megfelelően járjon el.

A Szabályzat III. pontja értelmében az nettó eszközértékét a tulajdonában lévő ingatlanok értékével, valamint a likvid eszközei összértékének azot terhelő kötelezettségek levonása utáni részének alapul vételével kell megállapítani.

Az ingatlanok értékbecsléséhez hivatalos ingatlanforgalmi értékbecslőt kell alkalmazni.

A szabályzat szerint a letétkezelő havonta két alkalommal, minden hónap 15. és utolsó napján vagy az azt követő első munkanapon köteles az nettó eszközértékét kiszámítani és arról azkezelőt értesíteni. Azkezelő a nettó eszközérték folyamatos alakulásáról részletes tájékoztatást közöl az féléves és éves jelentésében.

A befektetéseket az beszerzési, nettó értéken tartja nyilván.

A Szabályzat X. pontja értelmében az könyvvizsgálójának feladata „az éves beszámolójának auditálása, valamint ellenőrzi az tevékenységéről készített pénzügyi beszámolók és jelentések hitelességét, azkezelő könyvvezetésének és számviteli rendjének szabályosságát”.

Az könyvvizsgálatára kötött 1997. október 1-jén kelt megbízási szerződésben a II. r. alperes mint megbízott vállalta a Számvitelről szóló 1991. évi XVIII. törvény (Sztv.), a gazdasági társaságokról szóló 1988. évi VI. törvény (Gt.) valamint a Magyar Könyvvizsgálói Kamaráról és a könyvvizsgálói tevékenységről szóló 1997. évi LV. törvény (Kvtv.) szerinti könyvvizsgálói feladatok elvégzését.

A megállapodás rögzíti továbbá, a könyvvizsgálat magában foglalja „az éves beszámoló (mérleg, eredmény-kimutatás, kiegészítő melléklet és az ahhoz kapcsolódó könyvelés) és az üzleti jelentések felülvizsgálatát;

a könyvvizsgálat alapján II. r. alperes az éves beszámolóra „hitelesítő záradékot fogalmaz meg”, a vizsgálatról jelentést készít, abban az esetben pedig, ha „visszaélésre vagy csalásra utaló bizonyítékot talál könyvvizsgálati munkájának elvégzése során” arról értesíti a megbízót. (1.3. pont)

A szerződés tartalmazza azt is, a könyvvizsgálói munka a következő munkafolyamatokat foglalja magában: a megbízó „számviteli és a belső ellenőrzési rendszerének vizsgálatát az éves beszámoló elkészítéséhez való megbízhatóságuk szempontjából; egyes gazdasági események felügyeletét (számbavételét) és vizsgálatát abból a szempontból, hogy azok a számviteli rendszerben teljes körűen, helyesen, időrendileg megfelelően kerülnek rögzítésre és az éves beszámolóban a megfelelő helyen és értéken kerülnek kimutatásra; a leltározás felügyeletét;”. (1.4. pont)

A 2.2. pont azt is kimondja, II. r. alperes jogosult betekinteni a megbízó azon könyvelési bizonylataiba, levelezéseibe, kimutatásaiba, amelyeket a könyvvizsgálat szempontjából fontosnak tart, továbbá a megbízó bármelyik telephelyét meglátogathatja, a megbízó munkatársaitól információkat, iratokat kérhet, továbbá kérheti a megbízó ügyvezetését, hogy az adott információk helyességét, teljességét illetően nyilatkozatot adjon.

A II. r. alperesi könyvvizsgálat alapjául szolgáló, azkezelő két igazgatósági tagja - és - továbbá jogi képviselője által aláírt 1998. április 23-án kelt nyilatkozat rögzíti, az abban felsorolt - egyebekben az 1997. évi tájékoztatóban foglaltakkal egyező - 15 ingatlan az 1997. december 31-i állapot szerint az tulajdonában van, az ingatlanok forgalomképesek és tehermentesen kerültek illetve kerülnek az tulajdonába. Ugyanakkor a nyilatkozat az ingatlanok felsorolását követően megjegyzéseket is tartalmaz. Így a úti „kulcsrakész, beköltözhető állapotban” lévőként megjelölt ingatlanok esetében utal arra, a beruházás megvalósításához „a tulajdonos Kft. építési hitelt vett fel, következésképpen a telekingatlanok jelzálogjoggal terheltek. Az általános gyakorlat szerint az építkezés befejezését, valamint a használatba vételi engedély kézhezvételét követően, illetve a társasházzá történő átalakulásával egyidejűleg az eladó jogszavatossági kötelezettsége alapján a tehermentesítés megtörténik”, az per- igény- és tehermentes lakásingatlanokon szerez tulajdonjogot.

A úti és hrsz. alatti közös tulajdonban lévő ingatlanokra nézve a megjegyzés rögzíti, a tulajdonostárs ellen 30.000.000 forint összegű követelés érvényesítése iránt a Budai Központi Kerületi Bíróságon eljárás indult, amelyben peren kívüli megegyezés várható.

Azkezelő jogi képviselője által 1998. április 29-én aláírt „nyilatkozat kiegészítése” megjelölésű okirat rögzíti, a úti ingatlanokat „az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában - 1997. december 31. - a

jelzálogjoga terhelte. Az eladó szavatosságot vállalt az ingatlan per-, igény- és tehermentességéért és e kötelezettségének 1998. január 19-én eleget tett". A továbbiakban a nyilatkozat az egyik úti ingatlanon az alapot megillető tulajdoni illetőség mértékét is pontosítja.

A II. r. alperes által készített, 1998. április 29-i keltezésű „független könyvvizsgálói jelentés” egyebek mellett rögzíti, „A befektetési alapokról szóló 1991. évi LXIII. törvény 9. § (3) bekezdésében foglaltakkal ellentétben az könyveiben szerepeltették a úti és úti részingatlanokat, amelyek 1997-ben is jelzáloggal terheltek voltak.

A befejezetlen építésű ingatlanok saját tőkéhez viszonyított arányának nagysága - amelyet az 1991. évi LXIII. törvény 15. § (1) bekezdése ír el - a negyedévenkénti számítások szerint rendszeresen meghaladta a törvény szerinti maximált mértéket.

A úti ingatlan jelenleg is per tárgyát képezi”.

A jelentés tartalmazza továbbá azt is, „a beszámoló a számviteli törvényben és az általános számviteli elvekben foglaltak szerint készült el, a fenti korlátozások kivételével a Ingatlanbefektetési vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad”.

Az elsőfokú bíróság az elsőként kirendelt igazságügyi adó-, ár-, közgazdasági és könyvszakértő, hitelintézeti könyvvizsgáló feladatává tette egyebek mellett annak vizsgálatát, a II. r. alperes által végzett tevékenység, ellenőrzés a Bat. 37. § (1) bekezdésében és 38. §-ában foglaltakra tekintettel mennyiben volt szabályszerű, a hitelesítés szabályszerűen történt-e, az I. r. alperes milyen okiratok alapján tüntette fel az ingatlanokat az 1997. évi és 1998. első félévi tájékoztatókban az tulajdonaként, milyen okiratok alapján végezte a nettó eszközérték számítását, mennyiben volt szabályszerű a nettó eszközértékhez tartozó vagyontárgyak kimutatása, értékük meghatározása.

..... 2003. január 2-án előterjesztett, majd 2004. november 16-án kiegészített szakvéleményében egyebek mellett rögzítette, a II. r. alperes feladatát a megbízási szerződés értelmében csakis azkezelő által elkészített beszámoló és az ahhoz kapcsolódó könyvelés és üzleti jelentések felülvizsgálata képezte. A perbeli időszakban hatályban volt számviteli törvény még nem tartalmazott előírást a könyvvizsgálói standardokra, azok csak 2001. januárjától léptek hatályba.

Azkezelő által átadott iratok, nyilatkozatok alapján II. r. alperes megfelelő bizonyosságot szerezhett arról, hogy az éves beszámolóban szabályszerűen szerepelnek a készletek között az ingatlanok. A II. r. alperes jelentését korlátozó záradékkal látta el, felsorolta a korlátozás okait, a korlátozás szabályszerűen megtörtént.

A szakvélemény továbbá tartalmazza azt is, arra nézve nem áll rendelkezésre adat, kellő mélységű irat, hogy az I. r. alperes milyen okiratok alapján végezte a nettó eszközérték meghatározását. A szakértő szerint ehhez a havi főkönyvi kivonat,

valamint a forgalmi értébecslés szolgálhat alapul. Ugyanakkor az már a letétkezelő felelősségi körébe tartozik, hogy az értékbeni számszerűségek alátámasztására milyen analitikus dokumentációt kér be és vizsgál meg.

A felperes nem fogadta el a szakvéleményt, új szakértő kirendelését kérte.

Az elsőfokú bíróság a korábban már szakértői bizonyítás tárgyává tett kérdések vizsgálatára újabb szakértőt rendelt ki.

..... igazságügyi adó- és könyvszakértő 2005. augusztus 24-én előterjesztett szakvéleményében egyebek mellett kifejtette, a könyvvizsgálat módszerére nézve nincs jogszabályi előírás, azonban a könyvvizsgálat nem formai, hanem tartalmi tevékenység, a mérlegvalódiság és a folytonosság vizsgálata. A jogszabályok magas szakmai követelményeket támasztanak a könyvvizsgálóval szemben. Az egyedileg nagy értékű vagyontárgyak korlátozott száma lehetővé teszi, hogy a könyvvizsgáló minden egyes vagyonelemet és annak meglétét (telekkönyvi kivonat), valamint értékesíthetőségét bizonyító dokumentumot átnézzon és elemezzen.

A szakértő megállapította, a II. r. alperes által készített audit program teljes, átfogó, „formailag megfelelt a standardoknak”, ugyanakkor a munkaprogram maradéktalan végrehajtását igazoló dokumentumok nem lelhetők fel. A szakvélemény rögzíti azt is, a tulajdoni lapok nem álltak rendelkezésre, a teljességi nyilatkozat, illetve a jogi nyilatkozat nem nyújtottak kellő bizonyítékot arra, hogy az ingatlanok per-, teher- és igénymentesen a társaság rendelkezésére álltak.

A szakvélemény szerint a által az ingatlanokról készített 1997. december 31-i értébecslés nem felelt meg a 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet előírásainak sem formai, sem tartalmi szempontból. Egyebek mellett hiányoztak a jogszabály által kötelezően előírt mellékletek, így az ingatlanok hiteles fordulónapi állapotát bemutató tulajdoni lapok. Ezt a hiányosságot az alpereseknek is észlelniük kellett volna és az értébecslést nem fogadhatták volna el a nettó eszközérték számítása illetve a könyvvizsgálat alapjául. Utalt arra is, az ingatlanok tulajdonjogának megszerzése kérdésében osztja a felperes álláspontját.

A szakértő a II. r. alperes tevékenységét illetően úgy összegezte véleményét, a könyvvizsgálói jelentés elkészítéséhez minden jelentős mérlegshoz voltak audit dokumentumok, de hiányosak és nem kellően bizonyító erejűek. Egyetlen adásvételi szerződés sem volt elfogadható a teljességi nyilatkozattal együtt sem. A II. r. alperesnek minden egyes fontos gazdasági eseményről be kellett volna szereznie a megfelelően bizonyító erejű dokumentumokat, amennyiben pedig ezeket nem kapja meg, a mérlegvalódiságról nem tud meggyőződni. Ezért II. r. alperesnek teljes vagyonszerzést kellett volna megállapítania, elutasító záradékkal kellett volna ellátnia az 1997. évi beszámolót és értesítenie kellett volna az ÁPTF-et. A II. r. alperes tevékenysége a Bat. 37. § (1) bekezdésében és 38. §-ában írt kötelezettségekre tekintettel nem fogadható el szabályszerűnek.

A nettó eszközérték megállapításával összefüggésben a szakvélemény egyebek mellett rögzíti, a nettó eszközérték kiszámítása fiktív adatokra épült, így a értékbecslésére, valamint fiktív, ellenőrizhetetlen nyilatkozatokra. A társaság vagyonaként feltüntetett követelések behajthatatlanok voltak, a kötelezettségek könyv szerinti értéke nem tükrözte a tényleges kamatokkal, bírságokkal növelt összegüket. Mindezek alapján a szakértő azt állapította meg, hogy a nettó eszközértékhez tartozó vagyontárgyak kimutatását, értékük meghatározását I. r. alperes nem szabályszerűen végezte.

..... szakértői véleményét a felperes elfogadta, alperesek nem fogadták el.

Az I. r. alperes egyebek mellett állította, nem tartozott hatáskörébe azkezelő által megbízott független értékbecslő által készített értékbecslés ellenőrzése, felülbírálata, arra nem volt jogosult. Új szakértő kirendelését tartotta szükségesnek, hangsúlyozva, az ingatlan befektetési alapok letétkezelése nem könyvszakértői, hanem befektetési szakkérdés.

II. r. alperes egyebek mellett arra hivatkozott, a szakvélemény szakmailag nem megfelelő, téves, hiányos, esetenként feltételezéseken alapuló megállapításokat tartalmaz, könyvvizsgálói standardok csak 2001-ben léptek hatályba, a perbeli időszakban még nem voltak irányadóak, ami önmagában is aggályossá teszi a szakvélemény megalapozottságát. Indítványozta új szakértőként ai Igazságügyi Műszaki Könyv- és Árszakértői Intézet kirendelését.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási indítványnak helyt adva szakértőként kirendelte ai Igazságügyi Műszaki Könyv- és Árszakértői Intézetet.

A BIMKÁI részéről eljáró igazságügyi könyv-, adó-, ár- és közgazdasági szakértő szakvéleménye egyebek mellett rögzíti, az 1997. évi éves és 1998. első félévi tájékoztatójában az ingatlanok részben adásvételi szerződések, részben tulajdoni lapok, részben pedig teljességi, vezetői és jogi nyilatkozatok alapján kerültek az tulajdonában állóként feltüntetésre. Több ingatlan esetében azonban az eladó és a vevő 1998. nyarán visszamenőleges hatállyal felbontotta az adásvételi szerződést és azonos értékkel más ingatlan került az tulajdonába. Nem könyvvizsgálói kompetencia annak megítélése, hogy a nettó eszközérték számításánál az ingatlaneszközök nyilvántartásba vételéhez elegendő-e az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas adásvételi szerződés, vagy a bejegyzési kérelem széljegyzésbe vétele, avagy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is szükséges.

A szakvélemény a továbbiakban megállapítja, I. r. alperes a nettó eszközérték meghatározását az alapkezelő által szolgáltatott okiratok (a nettó eszközértékhez tartozó vagyontárgyak kimutatása, értébecslési adatok, főkönyvi kivonatok stb.) alapján végezte el, az ingatlanok értékmeghatározását az hivatalos értébecslője, a végezte. Szabálytalannak minősítette, hogy a úti és úti jelzáloggal terhelt ingatlanokat az értébecslő által megadott teher nélküli értékkel vették figyelembe, a befejezetlen beruházásként számba vett ingatlanok saját tőkéhez viszonyított aránya rendszeresen meghaladta a Bat. 15. § (1) bekezdésében meghatározott mértéket. Az I. r. alperes letétkezelői tevékenységének vizsgálata körében azt állapította meg, miután a nettó eszközérték számítása téves adatokon alapult, azt kell feltételezni, hogy az I. r. alperes az ingatlanok tekintetében nem végezte el azkezelő Bat. 3. § i) pontja szerinti sajátos ellenőrzését, a számítás során nem járt el kellő gondossággal, feladatait sem teljesítette maradéktalanul.

A II. r. alperes tevékenységére nézve a szakvélemény egyebek mellett rögzíti, a könyvvizsgálói tevékenységre a jogszabályok többségében általános, keretjellegű előírásokat tartalmaznak. A szakmában kialakult gyakorlat szerint a könyvvizsgáló saját szakmai elképzelése szerint maga választhatta meg és állíthatta össze a vizsgálata során alkalmazni kívánt módszereket, a vizsgálatba bevonni kívánt iratok körét, a mintavétel sűrűségét. A könyvvizsgáló nem végez tételes vizsgálatot, és arra nézve sem volt kötelező szabály, hogy mit kell írásban dokumentálni, a nemzeti könyvvizsgálati standardokat pedig csak a 2001-es üzleti évre vonatkozó könyvvizsgálat során kellett első ízben kötelezően alkalmazni. A rendelkezésére bocsátott adatok, így az ingatlanokra vonatkozó adatok valóságtartalmáról II. r. alperes részben alapidokumentumok (tulajdoni lapok, adásvételi szerződések, számlák, bejegyzési kérelem) részben felelős vezetői és jogi nyilatkozatok alapján alkotott véleményt.

A megbízási szerződés alapján csak az 1998. évi éves beszámoló vizsgálata képezte a könyvelő feladatát, az 1998. június 30-i tájékoztató könyvvizsgálata azonban nem.

Mindezeket figyelembe véve a II. r. alperes a jogszabályban és a megbízási szerződésben írt kötelezettségeinek eleget tett. Jelentésének elkészítése során szabályszerűen vette figyelembe a vezetői, teljességi illetve jogi nyilatkozatokat és könyvvizsgálói záradéka is megfelelt az adott időszakban irányadó jogszabályi rendelkezéseknek és szakmai gyakorlatnak.

A BIMKÁI szakvéleményét a felperes csak az I. r. alperesre nézve tett megállapításokra vonatkozóan fogadta el, egyebekben nem s továbbra is szakvéleményét kérte irányadónak tekinteni.

Az I. r. alperes a szakvéleményt nem fogadta el. Egyebek mellett vitatta, hogy letétkezelői tevékenységének értékelése könyvszakértői kompetenciába tartozna. Továbbra is hangsúlyozta, a jogszabályi rendelkezések alapján nem képezte feladatát azkezelő pénzügyi műveleteinek, földhivatali eljárásainak vizsgálata

sem az ingatlanok értébecslésének felülbírálatát. Egyebekben pedig a tulajdonjogot az adásvételi szerződések megfelelően igazolták. Indítványozta befektetési szakértő szakértőkénti meghallgatását.

II. r. alperes a szakvéleményben foglaltakkal egyetértett, hangsúlyozta, a BIMKÁI szakvéleménye kétséget kizáróan igazolja, hogy a szakértő által hivatkozott könyvvizsgálati standardok a vizsgált időszakban még nem voltak hatályban, nem voltak kötelező érvényűek, továbbá azt is, hogy könyvvizsgálói tevékenysége során sem a jogszabályban írt, sem a szerződésben rögzített kötelezettségét nem sértette meg.

Az elsőfokú bíróság tanúként hallgatta meg közgazdászt, aki egy ingatlan befektetési alapkezelő társaság vezérigazgatója, korábban pedig a K&H bankcsoportnál állt alkalmazásban, alapkezeléssel foglalkozott.

A tanú az I. r. alperes által feltett kérdésekre egyebek mellett úgy válaszolt, nem tartozik és korábban sem tartozott a letétkezelő feladatkörébe az ingatlanok értébecslésének felülvizsgálata, továbbá az sem, hogy figyelje „nyomon kövesse” a tulajdonjognak az adásvételi szerződés alapján történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. A letétkezelő a nettó eszközértékbe érvényes adásvételi szerződés alapján beállíthat olyan ingatlant, amelynek tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba még nem került bejegyzésre, azonban a bejegyzés iránti kérelmet már benyújtották, illetve ilyen esetben a letétkezelő köteles az ingatlant figyelembe venni a nettó eszközérték meghatározása során. A jelzálogjoggal terhelt ingatlan ugyancsak beállítható a nettó eszközértékbe, azonban az értébecslőnek ezt a körülményt figyelembe kell vennie. A befektetési jegyek árfolyamértékét, különösen a tőzsdére befektetett papírok esetén a kereslet-kínálat, a piaci viszonyok határozzák meg és az árfolyamérték nem azonos a befektetési jegyre jutó nettó eszközértékkel.

Az elsőfokú bíróság 2007. március 8-án kelt 8.G.40.419/2002/241. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította, felperest az I. r. alperes részére 11.060.000 forint ügyvédi munkadíj, a II. r. alperes részére 1.266.074 forint perköltség és 11.060.000 forint ügyvédi munkadíj, a beavatkozó részére 5.580.000 ügyvédi munkadíj, továbbá az állam javára 750.000 forint eljárási illeték megfizetésére kötelezte.

Az ítélet indokolásában a felperes alperesek által vitatott keresetösségi jogára nézve az elsőfokú bíróság kifejtette, felperes az értékpapír átvételi jegyzőkönyvvel és az 1998. június 19-i meghatalmazással igazolta, hogy 1998. július 6-án meghatalmazottja helyezte letétbe a befektetési jegyeket a -nél. Ezen okiratok, továbbá a csatolt közjegyzői okiratba foglalt kölcsön- és óvadéki szerződés valamint engedményezési szerződés alapján a felperes keresetösségi joga fennáll. A továbbiakban részletesen ismertette a felek perbeli nyilatkozatait, viszontválaszait, s a szakértői véleményekre nézve tett észrevételeit, végül pedig, rögzítette, hogy ítélezése alapjául a BIMKÁI részéről eljáró által készített igazságügyi szakértői vélemény fogadta el.

Az utóbbi szakvéleményben foglaltakra hivatkozva megállapította, II. r. alperes könyvvizsgálói feladatait összességében szakmailag helyesen, szabályszerűen végezte, vizsgálatának eredménye elégségesnek bizonyult a megalapozott könyvvizsgálói vélemény kialakításához.

Az I. r. alperes tevékenységével, a nettó eszközérték kimutatásával összefüggésben utalt ismét szakvéleményére, arra, a szakértő megállapította, hogy a nettó eszközérték megállapítása téves adatokon alapult, a által készített értébecslés alapján a zálogjoggal terhelt úti és úti ingatlanok teher nélküli értékkel szerepeltek, s a befejezetlen beruházásként számba vett ingatlanok saját tőkéhez viszonyított aránya rendszeresen meghaladta a Bat. 15. § (3) bekezdésében rögzített 20 %-os mértéket.

Rámutatott az elsőfokú bíróság, a Ptk. 117. § (3) bekezdésében, az Inyvtv. 3. § (1), (2) bekezdésében foglaltak alapján az átruházáson alapuló tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéskor jön létre, a nettó eszközértéket ennek figyelembe vételével kell megállapítani. Úgy foglalt állást, az ingatlantulajdon említett jogi megítélésétől függetlenül - „azon túlmenően” - megállapítható, I. r. alperes sajátos ellenőrzési kötelezettségének nem tett eleget, a nettó eszközérték számítása téves adaton alapult, a zálogjoggal terhelt ingatlanokat tehermentesként feltüntető értébecslést vette alapul.

A továbbiakban az elsőfokú bíróság a kárösszegezéséről, felperes kárenyhítési kötelezettsége körében kifejtette, felperesnek az engedményezési szerződés megkötésekor tudomása volt arról, hogy az adós tartozását nem fizette meg és ellene végrehajtási eljárás van folyamatban, nem volt tehát akadálya annak, hogy a befektetési jegyeket akár a tőzsdén, akár a tőzsdén kívül értékesítse, amit alátámaszt a című lap számában közétett hirdetmény is. A felperes nem igazolta, hogy a befektetési jegyek értékesítését megkísérelte volna, sem pedig azt, hogy a befektetési jegyeket tényleges forgalom hiányában nem tudta értékesíteni. A Ptk. 271. § (1) bekezdésében és az óvadéki szerződés 5. pontjában foglaltakra tekintettel pedig megalapozottan arra sem hivatkozhat, hogy a folyamatban lévő végrehajtási eljárásra tekintettel nem volt jogi lehetősége a befektetési jegyek értékesítésére. Mindezeket figyelembe véve az elsőfokú bíróság arra az álláspontra helyezkedett, a felperes nem tett eleget a Ptk. 340. § (1) bekezdése szerinti kárenyhítési kötelezettségének, ezért kártérítési keresete megalapozatlan.

A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett az elsőfokú bíróság.

Az ítélettel szemben a felperes fellebbezett jogi képviselő útján. Az ítélet megváltoztatását, az alperesek keresete szerinti marasztalását és a perköltség megfizetésére kötelezését kérte.

Korábbi perbeli nyilatkozatait fenntartva és részben megismételve egyebek mellett előadta, a perbeli követelést az alperesek közreműködésével készült tájékoztatókban szereplő adatok ismeretében vásárolta meg, bízva a közzétett adatok helytállóságában, abban, hogy a befektetési jegyek értéke megfelel a tájékoztatóban foglaltaknak és így az óvadék fedezetül szolgál követelése

megtérülésére. Az engedményezési szerződés megkötésekor nem volt tudomása arról, hogy aznak ténylegesen nincs vagyona és így a befektetési jegyek nem rendelkeznek értékkel. A közzétett tájékoztató adatainak téves voltáról és ezen keresztül az őt ért kárról csak 1999-ben a, illetve azkezelő elleni felszámolás megindításával összefüggésben fokozatosan szerzett tudomást. Ezt megelőzően kára bekövetkeztéről nem volt, nem is lehetett tudomása és így a Ptk. 340. § (1) bekezdése szerinti kárenyhítési kötelezettség sem terhelhette.

Ennek ellenére a befektetési jegyek értékesítését - az elsőfokú ítélet téves és iratellenes megállapítása ellenére - megkísérelte, ez azonban nem vezetett eredményre. Ennek igazolására a képviselőjében eljáró jogi képviselő mint megbízó és a bizományos közötti 1998. július 6-i prompt megbízási szerződést csatolt, amelyben meghatalmazottja 17.000 db 10.000 forint névértékű Jegy névértékkel egyező árfolyamértéken 1998. augusztus 5-ig történő értékesítésére adott megbízást.

Hangsúlyozta azt is, sem a Ptk. 270. § (1) bekezdése, sem az óvadéki szerződés alapján nem volt köteles arra, hogy követelését az óvadékból kielégítse, a befektetési jegyeket értékesítse. Abban az esetben, ha az vagyona illetve a befektetési jegyek értéke megfelelt volna a tájékoztatóban foglaltaknak, a befektetési jegyek értékesítésének hiánya önmagában egyébként sem idézhette volna elő károsodását, a kár nem azért következett be, mert a befektetési jegyek megszerzésüket követően elértéktelenedtek, hanem éppen amiatt, mert az értékpapírok már a követelés megvásárlásakor sem értek semmit.

Utalt arra is, a befektetési jegyek megszerzését követően az befektetési jegyeire mindössze öt tőzsdei ügyletet kötöttek, azaz az értékpapíroknak gyakorlatilag nem volt forgalma. 1998. szeptember 8-ától pedig a forgalom ténylegesen megszűnt, már hónapokkal az ÁPTF 1998. november 8-i közleményének közzététele előtt. Az elsőfokú bíróság ítéletének ugyancsak téves és iratellenes megállapításával szemben tehát a befektetési jegyeket nem a végrehajtási eljárásra tekintettel nem tudta értékesíteni. Az értékesítés iránt haladéktalanul intézkedett, ami azonban nem vezetett eredményre, az eredménytelenség pedig nem róható terhére. Mindezeket figyelembe véve a PK. 36. számú állásfoglalásban foglaltakra is tekintettel megállapítható, hogy sem a károkozó magatartás előidézésében (téves tájékoztató közzététele) sem a kár bekövetkeztében illetve súlyosbodásában semmilyen módon és mértékben nem hatott közre, ugyanakkor az óvadék társadalmi rendeltetéséhez és az ügylet jellegéhez mérten a tőle elvárható és szükséges intézkedéseket megtette. Az elsőfokú bíróság ezért tévesen utasította el keresetét a kárenyhítési kötelezettség elmulasztására hivatkozással. Sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében nem adta indokát annak, hogy a igazságügyi szakértő teljes körű, részletes, a könyvvizsgálatra irányadó valamennyi hatályos jogszabályi rendelkezés vizsgálatára kiterjedő szakvéleményével szemben miért a BIMKAI részéről eljáró igazságügyi szakértő szakvéleményét fogadta el ítélete alapjául, amely szakvélemény egyebekben a Pp. 183. § (2) bekezdésében írt feltételek hiányában nem minősül felülvéleményezési szakvéleménynek, hanem a perben kirendelt többi szakértő szakvéleményével azonos súlyú.

Hangsúlyozta, az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a jogi következtetésre, hogy csak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett ingatlanok vehetők figyelembe az portfóliójába tartozó ingatlanként. Tévedett azonban amikor az ingatlanok tulajdonjogának tisztázatlanságával kapcsolatos szabálytalanságokra tekintettel csak az I. r. alperes mulasztását látta megállapíthatónak. Hangsúlyozta, II. r. alperes az legfőbb vagyoni elemének tekintendő ingatlanok tulajdoni helyzetét a tőle elvárható gondosságot és körültekintést elmulasztva, ellenőrzés nélkül, egyoldalúan azkezelő részben szabálytalan, részben a vizsgálat lezárása után kiadott teljességi nyilatkozatai alapján, azokban könnyelműen bízva fogadta el, a beszámolót a mérlegvalódiság és folyamatosság érdemi vizsgálata nélkül auditálta. A II. r. alperesnek a Bat. 37. § (1) bekezdése alapján az is feladatát képezte, hogy felügyelje azkezelő tevékenysége jogszabálynak és kezelési szabályzatban foglaltaknak való megfelelését. Az 1988. évi VI. törvény (Gt.) 41. §-a alapján pedig vizsgálati kötelezettsége kiterjedt a társaság könyveire, bankszámlájára, pénztárára, a szerződésekre. A kezelési szabályzat X. fejezete pedig a könyvvezetés és a számviteli rend szabályosságának vizsgálatát is előírta a II. r. alperes számára. Ezen kötelezettségeit a II. r. alperes elmulasztotta, továbbá a szerződésben vállalt kötelezettségeit sem teljesítette maradéktalanul, amint azt igazságügyi szakértő is megállapította szakvéleményében. Mindezekre tekintettel a II. r. alperes kártérítési felelőssége is fennáll.

I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az első fokú ítélet felperes keresetét elutasító rendelkezésének helybenhagyását, továbbá az ítélet indokolása őt érintő részének akként történő megváltoztatását kérte, hogy az ítélet indokolásában az kerüljön megállapításra, letétkezelési tevékenységét a letétkezelőtől, mint pénzügyi intézménytől elvárható módon végezte el, és tevékenységével felperesnek kárt nem okozott.

Korábbi perbeli nyilatkozatait részben megismételve állította, a rendelkezésre álló iratokból egyértelműen megállapítható, a felperes mérlegében a befektetési jegyek nem kerültek a vagyon részeként kimutatásra, a befektetési jegyeket egyébként sem a felperes, hanem egy magánszemély birtokolta és helyezte 1998. július 6-tól szeptember 8-ig letétbe az értékpapír-forgalmazó cégnél. Mindezekre tekintettel a kereset mindenekelőtt azért megalapozatlan, mert felperes nem volt tulajdonosa a befektetési jegyeknek, így a Ptk. 338/B. §-ában foglaltakra tekintettel a befektetési jegyekből eredően semmiféle igényérvényesítési jogosultsággal nem rendelkezik.

Egyebekben pedig felperes elmulasztotta a befektetési jegyek tőzsdei, illetve tőzsdén kívüli forgalomban történő értékesítését, annak ellenére, hogy a 1998. április 1-jei számában az értékpapírok megvásárlását 120 %-os árfolyamon vállalta. A felperes keresete ezért a Ptk. 340. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel ugyancsak megalapozatlan.

A felperesi fellebbezéshez csatolt prompt megbízási szerződésre nézve az Épt. 1998-ban hatályban volt 70. § (2) bekezdésében foglaltakra hivatkozással állította, tőzsdére bevezetett értékpapír esetében a befektetési szolgáltató és az ügyfél között kizárólag bizományi szerződés megkötésére volt lehetőség.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában sajátos ellenőrzési kötelezettségének megsértését állapította meg. Korábbi perbeli nyilatkozatait lényegében megismételve hangsúlyozta, letétkezelői tevékenysége során teljes mértékben a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően járt el, sajátos ellenőrzési kötelezettségének is eleget tett. Ismételten hivatkozott arra, letétkezelési tevékenységének vizsgálata érdekében egyedi befektetési szaktudással rendelkező szakértő bevonására lett volna szükség, amit az elsőfokú bíróság erre irányuló indítványa ellenére elmulasztott.

Ismételten utalt továbbá egyebek mellett arra is, a nettó eszközérték-számítás eredeti és másolati dokumentumait azért nem tudta csatolni, mert azokat 1998. november 23-án átadta az új letétkezelő, akezelő részére. Az esetlegesen szükséges további okiratok azonban az ÁPTF irattárában megtalálhatók, erre irányuló megkeresés esetén azokat a felügyelet köteles a bíróság részére megküldeni.

A II. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében elsődlegesen a felperes fellebbezésének hivatalból történő elutasítását kérte. Előadta, a csatolt cégmásolatból megállapíthatóan a felperes 2007. február 22. napjától végelszámolás alatt áll. A fellebbezés benyújtása időpontjában, 2007. április 25-én a már nem létezett, a helyébe lépett elnevezésű cég pedig nem nyújtott be fellebbezést". A fellebbezés benyújtásakor továbbá a végelszámolás alatt álló cég képviselőjére már végelszámoló volt jogosult, a fellebbezést előterjesztő jogi képviselő ugyanakkor a korábbi képviselőtől (ügyvezetőtől) rendelkezik meghatalmazással, a fellebbezés ezért sem tekinthető joghatályosnak. A fellebbezés érdemi elbírálása esetére az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, továbbá a felperes perköltségben marasztalását kérte. Előadta, az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban a bizonyítási eljárást a Legfelsőbb Bíróság iránymutatása szerint folytatta le, a releváns tényállást helytállóan állapította meg és a jogszabályi rendelkezések helyes alkalmazásával utasította el a felperes keresetét. Úgy vélte, a felperes által a fellebbezéséhez csatolt „prompt megbízási szerződés másolat” az eljárás jelen szakaszában már nem vehető figyelembe. Egyebekben utalt arra is, 1999. október 5-én kelt beadványában maga a felperes nyilatkozott úgy, hogy a végrehajtási eljárás alatt nincs jogszabályi lehetőség arra, hogy a jogosult követelését a végrehajtási eljárással párhuzamosan más úton is érvényesítse a befektetési jegyek értékesítésének lehetőségétől ezért el kellett tekintenie. Kifejtette azt is, az elsőfokú bíróság ítéletében megindokolta, hogy miért szakértői véleményét fogata el ítélezése alapjául, egyebekben pedig az elsőfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően járt el, amikor a bizonyítékokat a maguk összességében értékelte és meggyőződése szerint bírálta el.

Korábbi perbeli nyilatkozataira utalva ismételten hangsúlyozta, a követelés megvásárlásakor felperes elmulasztotta a kellő körültekintést, az ebből eredő kára megtérítésére jogszerűen nem tarthat igényt.

Nem vitatta, hogy a befektetési jegyekre nézve a felperest nem terhelte értékesítési kötelezettség. Ugyanakkor úgy vélte, amennyiben felperes kártérítési igényt

érvényesít, úgy igazolnia kell, hogy a követelés megvásárlása során az adott helyzetben professzionális befektetőtől elvárható körültekintéssel járt el, a követelés értékesítése során pedig a tőle elvárható gondosságot tanúsította. Utalt arra is, a követelésből a felperesi előadás szerint is 65.814.000 forint megtérült, ez a körülmény pedig önmagában cáfolja azt a felperesi előadást, hogy a befektetési jegyek már megszerzésük időpontjában sem értek semmit.

Ismételten utalt arra, nem lett volna akadálya annak, hogy a 1998. áprilisi 63. számában közzétett hirdetmény alapján a felperes mint „kisbefektető” jelentkezzen a vételi ajánlatra, tekintettel arra, hogy a közlemény sem a kisbefektető, sem a nagybefektető fogalmát nem definiálta, így felperes „megfelelt a kisbefektető tartalom nélküli kritériumának”. Előadta azt is, felperes olyan szakértő által készített szakvéleményt tekint irányadónak, amely szakvélemény nyilvánvalóan téves, tekintettel arra, hogy II. r. alperes tevékenységét csak évekkel később hatályba lépett könyvvizsgálói standardok alapján értékelte. Hangsúlyozta azt is, a perben kirendelt szakértők közül és is a II. r. alperes eljárásának szabályszerűségét állapította meg.

A II. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében foglaltakra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla mindenek előtt rámutat, önmagában a végelszámolási eljárás megindulása és ezzel összefüggésben a cég törvényes képviselője személyében bekövetkezett változás nem eredményezi a végelszámolás megkezdése előtt a korábbi képviselő által tett nyilatkozatok így például perbeli képviseletére adott meghatalmazás hatálytalanná válását. Visszavonás hiányában a perbeli képviseleti meghatalmazás, fellebbezés joghatályos, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla érdemben elbírálta.

A fellebbezés az alábbiak szerint megalapozott.

Amint arra a Legfelsőbb Bíróság az alapeljárásban meghozott elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyező határozatában már rámutatott, a perbeli követelés 1998. július 18-án történt megvásárlása a felperes részéről befektetésnek minősült, a felperes befektetői döntés eredményeként jutott a rá engedményezett követelés biztosítékául szolgáló befektetési jegyek birtokába. Felperes ennek következtében a befektetési alappal szemben befektetői pozícióba került, az őt befektetőként ért kár megtérítése iránti igény alperesekkel szembeni érvényesíthetősége - a felperes keresetőségi joga - körében kizárólag a felperes befektetői pozíciója fennálltának van joga jelentősége.

Közömbös tehát, hogy a jegyeket a felperes nem tulajdonosként birtokolta, tévesen hivatkozott az I. r. alperesi fellebbezési ellenkérelem a felperes igényérvényesítési joga hiányára.

Felperes kártérítési igényét arra alapította, a megtévesztő, nem valós tartalmú tájékoztató adataira alapozva olyan befektetési jegyekkel biztosított követelést vásárolt, amely befektetési jegyek mögött álló nettó eszközérték ténylegesen minimális volt, ennek következtében a követelést az óvadékból nem tudta kielégíteni. Ha a tájékoztató valós adatokat tartalmazott volna, a jegyekkel biztosított követelést nem vásárolta volna meg. A téves tájékoztatásban az alperesek jogellenes magatartásukkal közreműködtek, ezért a követelésből meg nem térült összegért mint kárért egyetemlegesen felelnek.

A polgári jogi kártérítési felelősség általános feltételeiről rendelkező Ptk. 339. § (1) bekezdése szerint aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentésül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A Ptk. 355. § (4) bekezdése szerint kártérítés címén a károkozó körülmény folytán a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést és az elmaradt vagyoni előnyt, továbbá azt a kárpótlást vagy költséget kell megtéríteni, amely a károsultat ért vagyoni és nem vagyoni hátrány csökkentéséhez vagy kiküszöböléséhez szükséges.

A befektetési alapokról szóló 1991. évi LXIII. törvény (Bat.) a befektetési alapok jogszerű működése, jogszerű működésének ellenőrzése körében a letétkezelőnek és a könyvvizsgálónak kiemelt szakmai szerepet biztosít.

A 3. § i) pontja szerint a letétkezelő egyebek mellett a nettó eszközérték megállapításával kapcsolatos technikai tevékenységet és az alapkezelők sajátos ellenőrzését végzi.

A 18. § (3) bekezdése és 11. § (4) bekezdése értelmében az ingatlanalap nettó eszközértékét a letétkezelő köteles havonta egy alkalommal megállapítani, s az alapkezelő pedig két országos napilapban és a tőzsde hivatalos lapjában közzétenni.

A 18. § (1) és (2) bekezdése szerint az ingatlanalap nettó eszközértékének meghatározásánál a tulajdonában álló három hónapnál nem régebbi értékelésű ingatlanokból kell kiindulni.

Arra nézve, hogy a nettó eszközérték megállapítása szempontjából mely ingatlan, milyen bizonylatok alapján minősíthető az alap tulajdonában állónak, vagyis vagyoni eszköznek a Bat. eligazítást nem ad.

A befektetési alapok beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 97/1994.(VI.22.) Korm. rendelet 2. § b) pontja azonban rendelkezést tartalmaz arra nézve, hogy a nettó eszközérték meghatározása szempontjából mi minősül az ingatlanalap tárcájában lévő eszköznek. A jogszabály ide sorolja egyebek mellett a könyvekben szereplő ingatlanokat, s a készletek között kimutatott ingatlanokat. Mindezekből pedig az látszik leszűrhetőnek, az ingatlan,

mint eszköz a befektetési alapokra vonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazása körében gazdasági, számviteli, könyvvézetési és nem jogi kategória.

A Bat. 36.§ (1) bekezdése külön is meghatározza a letétkezelő feladatait. Így a letétkezelő az e) pont szerint meghatározza az alap nettó eszközértékét, az f) pont szerint pedig elősegíti, hogy az alapkezelő a jogszabályoknak megfelelően járjon el. A (3) bekezdés kimondja azt is, a letétkezelő tevékenységét a befektetők érdekében, a jogszabályoknak, a befektetési alap kezelési szabályzatának és a befektetési alap letétkezelésére vonatkozó megbízásának megfelelően köteles végezni.

A Bat. 37. § (1) bekezdése értelmében az alapkezelő könyvvizsgálót köteles megbízni, amelynek feladata az alap éves beszámolójának ellenőrzése, továbbá azt is köteles ellenőrizni, hogy az alapkezelő az alap kezelése során betartja-e egyebek mellett a törvényben foglalt előírásokat.

A Bat. a befektetők vagyoni és egyéb jogai, ezen belül a befektetők tájékoztatása cím alatti 24. § (2) és (3) bekezdése a befektetőknek szóló féléves és éves tájékoztató közzétételét írja elő.

A 25. § a tájékoztatóval szemben tartalmi követelményeket fogalmaz meg, előírva, minden olyan információt tartalmaznia kell, amely lehetővé teszi az alapba történő befektetés kockázatának megítélését.

Ezen túlmenően az éves tájékoztatónak kötelező tartalmi eleme a könyvvizsgáló által hitelesített vagyonkimutatás és az ingatlantárca tételes felsorolása a december 31-i állapotnak megfelelően. (Bat. 3. számú melléklet c) és d) pontok.)

Mindezen rendelkezésekből leszűrhető, a Bat. a befektetők érdekvédelmében egyfajta sajátos kiemelt ellenőrző szerepet szán az alap letétkezelőjének és könyvvizsgálójának és ugyancsak kiemelten kezeli a befektetők valós, kockázatfelmérésre alkalmas tájékoztatását.

Az alap már idézett üzletszabályzata és kezelési szabályzata ezzel összhangban szintén tartalmazza a letétkezelő sajátos ellenőrzési feladatát, az alapkezelő jogszabályoknak megfelelő működése elősegítését.

A könyvvizsgálóra nézve a kezelési szabályzat X. pontja ugyancsak megfogalmazza az éves beszámoló auditálásán túl az alap pénzügyi beszámolói, jelentései hitelességének ellenőrzését.

A II. r. alperessel az alap könyvvizsgálataira kötött - szintén már ismertetett - megbízási szerződés 1.4. pontja pedig külön is részletezi a könyvvizsgálói

tevékenység munkafolyamatait, azt hogy az kiterjed a számviteli, a belső ellenőrzési rendszer vizsgálatára az éves beszámoló elkészítéséhez való megbízhatóságuk szempontjából, továbbá egyes gazdasági események felügyeletére, arra, hogy azok a számviteli rendszerben teljes körűen, helyesen, időrendileg megfelelően kerülnek kimutatásra.

Mindezek tükrében az alap befektetőket informáló tájékoztatójához adatot szolgáltató illetve a tájékoztató alapjául szolgáló kimutatások megalapozottságának, megbízhatóságának vizsgálatára köteles alperesektől elvárható volt, hogy kiemelt szerepükhöz mérten fokozott gondossággal lássák el feladatukat, a vagyonkimutatás, a nettó eszközérték, az ingatlanalap működése szempontjából elsődleges ingatlantárca összetételét kellő gondossággal vegyék számba, tüntessék fel saját kimutatásaikban, amely nem vitásan alapul szolgált az éves tájékoztatóhoz, illetve részét képezte az éves tájékoztatónak.

Mindezekkel szemben a rendelkezésre álló adatokból megállapíthatóan alperesek megelégedtek a értébecslésével, holott abból egyértelműen kitűnik, hogy a kft. az ingatlanokat egységesen „mechanikusan”, a valós viszonyok vizsgálata, figyelembe vétele nélkül értékelte, valamennyi ingatlant késznek, forgalomképesnek és tehermentesnek tekintve.

Ugyanakkor a megismételt eljárásban beszerezett további okiratok alapján a felperes által vitatott tulajdoni helyzetű egyes ingatlanokra nézve a következők voltak megállapíthatók.

A kerület szám alatti, hrsz-ú ingatlan tulajdoni illetőségét - amely az 1997. évi éves tájékoztatóban 160.000.000 forint értékben szerepelt - az 1994. október 21-én kelt szerződéssel vásárolta meg az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonos -től. A szerződésben az eladó szavatolta az ingatlan per-, teher- és igénymentességét, egyúttal hozzájárult a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. A vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelmet 1996. december 4-én nyújtották be a földhivatalhoz. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az ingatlanra a javára 250.000.000 forint összeg erejéig 1996. július 23-tól 1998. január 19-éig jelzálogjog illetve 1997. május 27-től 1998. február 26-ig végrehajtási jog volt bejegyezve. (Utóbb egyebekben az adásvételi szerződést felbontották, a vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelmet pedig visszavonták, a földhivatal az eljárást megszüntette.)

A, úti hrsz. alatti - az 1997. évi éves tájékoztatóban 180.000.000 forint értékűnek jelölt - ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1993. június 7-től 1997. január 21-ig a Magyar Állam tulajdonában és a kezelésében állt. 1997. január 21-től a volt a tulajdonos, míg at az ingatlan-nyilvántartás csupán 1998. január 12-től tünteti fel tulajdonosként. Az az ingatlant az 1994.

december 20-án kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg atől. A szerződésben az eladó hozzájárult a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Az tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem a földhivatalhoz 1998. február 10-én került benyújtásra. (A felek utóbb e szerződést is felbontották.)

A kerület út 62. szám alatti, az 1997. évi éves tájékoztatóban helyrajzi számmal, összesen 336.500.000 forint értékkel megjelölt ingatlanokat az 1997. június 23-án kelt adásvételi szerződéssel a Kft-től vásárolta. A szerződés egyebek mellett rögzíti, az adásvétel tárgyát az eladó beruházásában 1997. december 31-i befejezési határidővel megépülő lakások képezik, eladó az építkezés befejezését követően készíti el a földhivatali bejegyzésre alkalmas társasház alapító okiratot. (A földhivataltól 2003. október 20-án érkezett tájékoztatás szerint az ingatlanra nézve azkezelővel kapcsolatos bejegyzés az ingatlan-nyilvántartásban nem található, a tulajdonos a)

A úti helyrajzi számú ingatlan tulajdoni hányadát - amelynek értéke az 1997. évi éves tájékoztatóban 150.000.000 forint - az az 1997. december 31-én kelt adásvételi szerződéssel a tulajdonosként nyilvántartott -től vásárolta meg. A szerződésben eladó hozzájárult a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, egyúttal szavatolta az ingatlan per-, teher- és igénymentességét. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint ugyanakkor az ingatlanon a javára 250.000.000 forint erejéig 1997. június 26-tól 1998. január 19-ig jelzálogjog, illetve 1997. május 27-től 1998. január 22-ig végrehajtási jog, valamint a javára 94.952.098 forint erejéig 1997. szeptember 25-től, a javára pedig 59.842.467 forint erejéig 1997. október 9-től végrehajtási jog került bejegyzésre. (Az tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelmet a földhivatalhoz 1998. február 12-én nyújtották be, a kérelmet a szerződés 1998. július 22-i felbontását követően visszavonták, a földhivatal az eljárást megszüntette.)

Az 1997. évi éves tájékoztatóban 3.000.000 forint érték megjelölésével szereplő alatti hrsz-ú garázs 1/36 tulajdoni illetőségét az az 1997. szeptember 30-án kelt adásvételi szerződéssel a -től vásárolta meg. Az tulajdonjogának bejegyzése iránt 1998. február 12-én benyújtott kérelmet a földhivatal 1998. december 8-án elutasította arra tekintettel, hogy az eladó nem volt tulajdonosa az ingatlannak.

A fent megjelölt ingatlanok ilyen tisztázatlan viszonyok mellett kerültek az 1997. december 31-i tájékoztatóban az alap vagyonába tartozóként kimutatásra, éspedig a által meghatározott „tisztá” (tehermentes) értékkel.

A II. r. alperes pedig ilyen viszonyok mellett fogadta el ellenőrzés nélkül az alapkezelő vezetői által 1998. április 23-án kiadott, egyebekben az ingatlanok

tehermentességére nézve önmagában ellentmondásos nyilatkozatát, amely rögzítette, hogy az 1997. december 31-i állapot szerint az 1997. évi tájékoztatóban szereplő ingatlanok (15 ingatlan) forgalomképesek, az alap tulajdonában vannak, majd pedig azt hogy az ingatlanok tehermentesen kerültek illetve kerülnek az alap tulajdonába.

A II. r. alperes ilyen ellentmondásos adatok alapján, tisztázatlan helyzetben adta ki az 1997. évi éves beszámolóra vonatkozó audit jelentését, amelyben - kétségtelenül említést téve két ingatlan (a és a úti) vonatkozásában jelzálogjogról, valamint a befejezetlen építésű ingatlanok saját tőkéhez viszonyított helytelen arányáról - rögzítette, a beszámoló az alap vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetéről megbízható, valós képet ad.

Mindezekre, továbbá az alperesek tevékenységét a jogszabályok, a szabályzatok és a szerződések tükrében teljes körűen vizsgáló és elemző és ezért ebben a körben a Fővárosi Ítéltábla által irányadónak tekintett szakértői véleményében foglaltakra tekintettel azt kellett megállapítani - amint azt már egyebekben az elsőfokú bíróság az I. r. alperes vonatkozásában megállapította - hogy az alperesek feladatukat nem a velük szemben támasztott jogszabályi követelményeknek megfelelően látták el, ezzel pedig hozzájárultak az 1997. évi tájékoztató téves adattartalmához és ily módon a felperes kárának bekövetkezéséhez.

A felperes kárenyhítési kötelezettsége tekintetében az elsőfokú bíróság téves álláspontra helyezkedett.

A Ptk. 340. § (1) bekezdése értelmében a károsult a kár elhárítása, illetőleg csökkentése érdekében úgy köteles eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Nem kell megtéríteni a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy a károsult e kötelezettségének nem tett eleget.

Amint arra a Legfelsőbb Bíróság hatályon kívül helyező határozatában már ugyancsak rámutatott, a perbeli jogvita elbírálása körében nem volt jogi jelentősége annak, hogy a felperes miként jutott a befektetési jegyek birtokába.

A perbeli követelés felperes általi megvásárlása és a felszámolása közötti időszakban pedig felperesnél a befektetési jegyekhez kapcsolódóan olyan károsodás - vagyonszűnés, vagyonszűnés - nem volt megállapítható, amely felperes részéről a Ptk. 340. § (1) bekezdése szerinti intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé. Tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor a keresetet a felperes kárenyhítési kötelezettségének elmulasztására hivatkozással megalapozatlannak ítélte.

A továbbiakban az összecszerűség tekintetében a Fővárosi Ítéltábla álláspontja az alábbi.

A felperest ért kár összege ismert, az az összeg, amelyhez felperes a követelésből nem jutott hozzá, amely a felszámolásokból nem folyt be - amint arra a Legfelsőbb Bíróság hatályon kívül helyező határozatában már ugyancsak utalt.

A felperest ért kár bekövetkezésében az alperesek közrehatásának aránya azonban ez idő szerint a rendelkezésre álló adatok alapján nem állapítható meg. A közrehatás aránya abban az előre nem látható, nem kalkulálható, az átlagos, szükséges befektetői kockázatot meghaladó többletkockázatban határozható meg - az abból eredő többletkockázatban mérhető - amely arra vezethető vissza, hogy az alperesek jogellenes, felróható magatartása következtében az tájékoztatója téves, a valóságnak nem megfelelő, félrevezető adatokat tartalmazott. Ennek a többletkockázatnak a mértéke pedig az 1997. december 31-i állapot szerinti helyes, tényleges nettó eszközérték és az 1997. évi tájékoztatóban megjelölt nettó eszközérték arányában határozható meg. A felperest ért kár ugyanis ilyen arányban vezethető vissza az átlagos, szükséges befektetői kockázaton felüli, az alperesek magatartásával okozati összefüggésben álló többletkockázatra. Ezért a felperest ért kárért alperesek ilyen arányban tartoznak egyetemlegesen helytállni. Ennek tisztázása érdekében pedig további eljárás lefolytatása szükséges.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 213. § alkalmazásával közbenső ítélettel a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és az alperesek egyetemleges kártérítési felelősségének fennálltát a felperessel szemben közrehatásuk arányában megállapította, míg a közrehatás arányának megállapítása és a marasztalási összeg meghatározása tárgyában az elsőfokú bíróságot további eljárásra utasította.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak mindenképp az 1997. december 31-i állapot szerinti tényleges, valós nettó eszközértéket kell tisztáznia a befektetési alapok működésében jártas szakértő bevonásával. Ezt követően lesz az elsőfokú bíróság abban a helyzetben, hogy a kifejtettek szerint a kár összegéből kiindulva meghatározza az alpereseket terhelő marasztalási összeget.

Tekintettel arra, hogy az összecszerűség körében további eljárás lefolytatása szükséges, a Fővárosi Ítéltábla a felek másodfokú perkölségét csupán megállapította, annak viseléséről az elsőfokú bíróságnak kell majd határoznia.

....., 2008. február 29.

. Rózsa Éva s. k.
a tanács elnöke

Dr. Felker László s. k.
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

A kiadmány hiteléül:

Kiss Sándorné
tisztviselő