

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.169/2016/4. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Marssó Péter ügyvéd ügyintézője mellett a Dr. Marssó Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt I.rendű felperes neve I. rendű és II.rendű felperes neve II. rendű (mindketten: cím) felpereseknek - Dr. Tóth Tamás Zsolt ügyvéd ügyintézője mellett a Tóth és Tóth Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt alperes neve (cím) alperes ellen elszámolás iránt indított perében a Miskolci Törvényszék 10.P.20.070/2014/33. sorszámu ítélete ellen a felperesek 34. sorszáma alatt benyújtott fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja: kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az egyetemleges jogosult felpereseknek 1 250 000 (egymillió-kettőszázötvenezer) forintot, azután 2006. október 10. napjától kezdve a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon, 2013. július 1-jétől a naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot; a felperesek által fizetendő perköltséget 59 400 (ötvenkilencezer-négyszáz) forint általános forgalmi adót tartalmazó 279 400 (kettőszázhetvenkilencezer-négyszáz) forintba, a megtérítendő elsőfokú eljárási illetéket 553 000 (ötszáz-ötvenháromezer) forintba leszállítja; kötelezi az alperest, hogy a lakóhelye szerinti adó- és vámigazgatóság felhívásában megjelölt módon és számlára fizessen meg 75 000 (hetvenötezer) forint elsőfokú eljárási illetéket, az elsőfokú bíróság ítéletét egyebekben helybenhagyja.

Az alperes köteles megfizetni 15 nap alatt az egyetemleges jogosult felpereseknek 30 000 (harmincezer) forint fellebbezési költséget és az állam javára a lakóhelye szerinti adó- és vámigazgatóság felhívásában megjelölt módon és számlára 100 000 (százezer) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A 2005. szeptember 28-án kötött megbízási szerződés szerint a megbízott alperes kötelezettsége adásvételi szerződés kötése volt a **R., P.** út 1. szám alatti ingatlanra a megbízó felperesek, valamint a saját és élettársa javára úgy, hogy tulajdonjogot egymás között egyenlő, 1/4-1/4 arányban szereznek. Megállapodásuk szerint az alperes szervezi meg az ingatlanon egy ikerlakóház tervezését és felépítését.

A külföldön élő, s.-i állampolgár tulajdonos, **K. Z.** képviselőjében az adásvétel lebonyolítására és a vételár átvételére meghatalmazott testvére, **K. E.** járt el. 2005. szeptember 29-én a felperesek meghatalmazták az alperest az ingatlanra az adásvételi szerződés megkötésére, a vételár átadására, jognyilatkozatok megtételére. 2005. október 5-én az alperes adásvételi előszerződést kötött, amely szerint a gazdasági épület, udvar ingatlan vételára 20 500 000 forint, végleges szerződést az ingatlan

beépítetlen területté nyilvánítását követően kötnek. A szerződés aláírásával az eladó a vételárba beszámítandó 500 000 forint és 2 000 000 forint foglaló, valamint 13 000 000 forint vételárelőleg átvételét ismerte el. A felek megállapodtak, hogy a vételár teljesítését írásban kötelesek rögzíteni, az eladó a tulajdonjogát a vételár teljes és hiánytalan megfizetéséig tartja fenn.

A 2005. december 7-én kötött adásvételi szerződés szerint a beépítetlen terület megnevezésű ingatlant az eladó eladja, a vevők megvásárolják 18 000 000 forint vételáron. Rögzítették, hogy a vevők korábban az eladó számára 2 500 000 forint foglalót és 13 000 000 forint vételárelőleget, összesen 15 500 000 forintot megfizettek. A további 2 500 000 forint átvételét az eladó a szerződés aláírásával nyugtázta. Az eladó szerződésbe foglalt nyilatkozata szerint „a vételár teljesítését jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismeri, továbbá kijelenti, hogy vevőkkel szemben további igénye, követelése nem áll fenn”. Hozzájárult a vevők tulajdonjoga bejegyzéséhez.

Mindkét szerződést ügyvéd ellenjegyezte.

2005. december 8-án keltezett megállapodás szerint az alperes az adásvételi szerződésre utalással, azzal összefüggésben átadott **K. E.** részére 2 500 000 forintot. Az eladó vételárként 18 000 000 forintot kapott meg.

Az adásvételi szerződés alapján a változás az ingatlan-nyilvántartásba be lett jegyezve, az alperes megkezdte az épület tervezésének és kivitelezésének a megszervezését. 2006. október 10-én az I. rendű felpereshez címzett írásbeli nyilatkozattal a megbízási szerződést felmondta és időpontot kért az elszámolás megejtésére. Az I. rendű felperes 19 466 702 forintot fizetett ki az alperes részére.

A felperes pótmagánvádlói vádindítványa alapján folyamatban volt büntetőeljárásban a Miskolci Törvényszék a 3.Bf.xxxx/2011/18. számú, a kártérítés tekintetében megváltoztató, azt felemelő, egyebekben Miskolci Városi Bíróság 35.B.yyyy/2009/79. számú ítéletét helybenhagyó jogerős ítéletével az alperest bűnösnek mondta ki sikkasztás büntetében, és az I. rendű felperes magánfél részére 8 721 730 forint kártérítés és annak 2006. december 22-től számított törvényes kamata megfizetésére kötelezte. A büntető ítéleti tényállás szerint az alperes az I. rendű felperestől kapott összegből 10 250 000 forintot az I. rendű felperes ingatlana vételárára, 240 000 forintot tervezői díjra, költségekre, 191 655 forintot a telken végzett munkákra fizetett ki. Az I. rendű felperestől átvett pénzből 8 721 730 forintot eltulajdonított. A Kúria Bfv.II.zzzz/2012/7. sorszámú végzésével az első és másodfokú ítéleteket hatályában fenntartotta.

A 2008. július 3-án fizetési meghagyással indult, majd az alperes ellentmondása folytán perré alakult eljárásban a felperesek az alperest 10 466 702 forint és késedelmi kamat megfizetésére kérték kötelezni. A büntetőeljárás befejezését követően folytatott perben a keresetüket 1 250 000 forintra és 2005. december 8-tól járó késedelmi kamataira leszállították. A tényállításuk szerint az ingatlan vételára 18 000 000 forint volt, az őket terhelő 9 000 000 forint vételárrész és a 10 250 000 forint közötti különbözettel az alperes nem számolt el.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezése a jogerős büntető bírósági ítéleten alapult.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította és a felpereseket egyetemlegesen kötelezte 628 000 forint eljárási illeték, az alperes javára 250 000 forint és az azt terhelő általános forgalmi adó, mint perköltség megfizetésére. Megállapította, hogy a 120 064 forint fordítási költséget az állam viseli.

Az ítélete indokolásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 474. § (1) és (2) bekezdése felhívásával a felperesek által bizonyítandó tényként rögzítette azt, hogy az alperes velük az 1 250 000 forinttal nem számolt el, azt nem a megbízási szerződés teljesítéséhez használta fel. A felhívásra a felperesek az eladó nemzetközi jogsegély keretében

történő tanúkénti meghallgatását indítványozták az eladó képviselőjét ellátó s.-i ügyvédnö tájékoztatására hivatkozással, miszerint az ügyfele 18 000 000 forint vételáron kötött szerződést és ilyen összeget kapott meg, a 20 500 000 forintról nem tud.

Az elsőfokú bíróság a **H. Járásbíróság** által **K. Z.** tanúmeghallgatásáról felvett jegyzőkönyvből, **K. E.**-nek a büntetőeljárásban tett és ott kiemelten értékelt tanúvallomásából, illetve a Miskolci Járásbíróság ítéletének indokolásából tényként azt állapította meg, hogy a telek tényleges vételára 20 500 000 forint volt, amelyet az alperes teljes egészében kifizetett, az eladó meghatalmazottja, **K. E.** részére. A büntető ítéletben megállapított tényállás megváltoztatására a felperesek által csatolt ügyvédi levelet és **K. Z.** eladó tanúvallomását nem találta alkalmasnak. Mindezek alapján megállapította, hogy az 1 250 000 forint az adásvételi szerződés alapján vételárként az eladó meghatalmazottjának kifizetésre került, aki azt a büntetőeljárás bizonyítási eljárásának adatai alapján kétségtelenül nem továbbította az eladónak. Tekintettel azonban arra, hogy a vételár jogosultja az ügylet bonyolítására meghatalmazást adott, ezért a perbeli igény **K. E.**-nel szemben lenne érvényesíthető. Az alperes a Ptk. 474. § (1) bekezdése alapján a megbízási szerződést teljesítette, a rábízott ügyet a Ptk. 474. § (2) bekezdése szerint ellátta. Ezen az a körülmény, hogy a 2005. december 8-án keltezett, kiegészített vételárrészt tartalmazó szerződésen nem volt ügyvédi ellenjegyzés, nem változtat.

Az elsőfokú bíróság a felperesek a büntetőeljárás során részletesen több alkalommal is meghallgatott **K. E.** meghallgatására a per utolsó tárgyalásán előterjesztett tanúbizonyítási indítványát, mint késedelmes indítványt elutasította. A perköltség, eljárási illeték viseléséről a felperesek pervesztességére tekintettel és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján határozott.

A felperesek fellebbezése az elsőfokú ítélet megváltoztatására az alperes keresetük szerinti marasztalására irányul. Az indokaik szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat nem a Pp. 206. § (1) bekezdése szerint értékelte, az elsőfokú ítélet megalapozatlan. A Pp. 4. § (2) bekezdése szerint a büntető ítéleti tényállás nem kötötte, figyelmen kívül hagyta azt, hogy egyes bizonyítékok csak a polgári perben álltak rendelkezésre. A megbízási és az adásvételi szerződés, valamint a 2005. december 8-án keltezett irat tartalmának okszerű mérlegelése a kereseti tényállításukat támasztja alá. Kifogásolták, hogy az eladó vallomását az elsőfokú bíróság nem a többi bizonyítékkal együtt értékelte. A vételár kapcsán kiemelt jelentőséget tulajdonítottak az eladó **K. Z.** tanúvallomásának. A szerződés és az eladó vallomása alapján egyértelmű, hogy a vételár 18 000 000 forint volt. **K. E.** meghatalmazottként a szerződés tartalmát nem volt jogosult kialakítani.

Az alperes a megbízási szerződés 1.2. pontjában és a 2005. szeptember 29-én keltezett meghatalmazásban kizárólag az adásvételi szerződés megkötésére, a vételár kifizetésére kapott felhatalmazást, egyéb okirat, megállapodás aláírására és a vételáron túl más összeg átadására nem. A megbízást a Ptk. 474. § (2) bekezdése szerint az utasításuk szerint és érdeküknek megfelelően kellett teljesítenie. Az adásvételi szerződés 2.3. pontja szerint a 18 000 000 forint vételáron túl a vevőknek további fizetési kötelezettsége nem volt. A jogügylet teljesedésbe ment, a teljes vételárat kifizették, az ingatlant birtokba vették, az eladó a bejegyzési engedélyt kiadta, és rögzíti a szerződés azt is, hogy további igénye, követelése nincs. A 2005. december 8-án keltezett irat az összeget nem nevesíti vételárként, csak utal a korábban kötött szerződésre. Az alperes az 1 250 000 forint kifizetésének elfogadható indokát nem tudta adni. Az elsőfokú bíróság indokai ellenében kiemelték, hogy az adásvételi szerződést beépítetlen területre kötötték. Miután lakóházépítés volt a céljuk, az előszerződéskor még gazdasági épület és udvar megjelölésű ingatlan besorolása, jogi jellege megváltozott. Az előszerződés 2. pontja rögzítette is, hogy a szerződést a felek az ingatlan beépítetlen területté nyilvánítását követően kötik meg. Ez a **B. Körzeti Földhivatal** 55074/2005.10.24. számú határozatával történt meg. Így a feleket illetékmentesség illette.

Fenntartották **K. E.** perbeli meghallgatására vonatkozó tanúbizonyítási indítványukat. Hangsúlyozták, hogy az eladó tanúvallomását 2015. november 15-én ismerhették meg, arra tekintettel az indítványukat november 26-án előterjesztették, az elkésztettnak nem volt tekinthető.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az ítélet tábla az okiratok tartalma alapján az általa történt pontosítással, a fentiek szerint fogadta el az ítélezése alapjául. Az elsőfokú bíróság érdemi döntésével, a rendelkezésére állt bizonyítékok értékelésével levont jogkövetkeztetésével nem értett egyet.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróságnak a felperesek tanúbizonyítási indítványát elutasító döntését osztotta. Tekintettel arra, hogy a két tanú, az eladó és a meghatalmazottja bíróság előtti szembesítése kizárt, a rendelkezésre álló vallomásaik közötti ellentmondás feloldása az elsőfokú bíróság kötelezettsége volt a Pp. 206. § (1) bekezdése szerint a két tanúvallomásnak a felek előadásaival, a per egyéb bizonyítékaival történő egybe-vetésével és összességében történő értékelésével. Az elsőfokú bíróság a büntetőeljárás iratait a per anyagává tette, a büntetőeljárásban érvényesített, a per tárgyával azonos jogcímen és tényálláson alapuló igény kapcsán a többször is részletesen meghallgatott tanú ismételt meghallgatása a 2008. óta folyamatban lévő eljárásban szükségtelen volt.

A felperesek Pp. 4. § (2) bekezdésére történt hivatkozása ellenében az ítélet tábla rámutat arra, hogy a jelen perben nem arról volt szó, hogy az alperes bűnösségét megállapító büntető ítéleti tényállás mennyiben köti a polgári per bíróságát, hanem arról, hogy a büntető bíróságnak a Pp. szabályai és az irányadó polgári anyagi jogi szabályok alkalmazásával elbírált polgári jogi igényt megalapozó tényállása mennyiben köti a polgári per bíróságát. Az nem vitás, hogy a büntetőeljárásban a meg nem ítélt polgári jogi igény a jelen perben érvényesíthető volt, és a felperesek a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint rájuk háruló bizonyítási kötelezettségből fakadóan bizonyíthatták az eltérő tényállás megállapítását eredményező, általuk állított tényeket.

Az alperest a Ptk. 479. § (2) bekezdés alapján a megbízási szerződés megszűnésekor elszámolási kötelezettség terhelte és ennek keretében köteles volt a felpereseknek mindazt kiadni, amihez a megbízás teljesítése céljából vagy eljárása eredményeképpen jutott, kivéve amit abból a megbízás folytán jogosan felhasznált.

A felperesek tényállítása szerint vételárként az alperes nem 10 250 000 forintot, hanem csak 9 000 000 forintot fizethetett ki, mert őket az adásvételi szerződésben kikötött 18 000 000 forint vételárból ennyi terhelte. Ezért az 1 250 000 forintot köteles visszafizetni.

A felperesek fellebbezése folytán az ítélet táblának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a büntető és a polgári peres eljárásban beszerzett bizonyítékok, figyelemmel a felpereseket terhelő bizonyítási kötelezettségre, lehetővé teszik-e a polgári per bírósága számára abban a tekintetben eltérő történeti tényállás megállapítását, hogy az ingatlan vételára 18 000 000 forint volt. Az ítélet tábla a Pp. 253. § (2) és (3) bekezdése rendelkezéséből következő reformatórius jogköréből adódóan az elsőfokú bíróság által beszerzett bizonyítékokat újraértékelhette, a bizonyítás eredményét felülmérlegelhette és eltérő tényállást megállapíthatott. Ez különösen indokolt abban az esetben, ha az elsőfokú bíróság a tényállást a bizonyítékok okszerűtlen értékelésével állapította meg.

Az ítélet tábla egyetértett a fellebbezés azon érveivel, miszerint a bizonyítékok közül az értékelésnél az okiratok tartalma nagyobb bizonyító erővel bír. Következik ez abból, hogy az ingatlan adásvételi szerződés és az ahhoz kapcsolódó megbízási szerződés és meghatalmazás a bennük foglalt jognyilatkozat érvényességi kellékeként a Ptk. 223. § (1), a 474. § (3), a 365. § (3) bekezdése alapján egyaránt írásbeli alakot kíván.

Az adásvételi szerződés 2.3. pontjában az eladó a 2. pontban 18 000 000 forint összegben kikötött vételár teljesítését a szerződés aláírásával kifejezetten elismerte és kijelentette, hogy a vevőkkel szemben további igénye, követelése nem áll fenn. A szerződés 4. pontjában hozzájárulását adta, hogy a vevők tulajdonjoga vétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen.

Az adásvételi szerződés egyértelmű tartalma ellenében a másnap ügyvédi ellenjegyzés nélkül az alperes által az eladó meghatalmazottjával kötött megállapodás semmilyen magyarázatul nem szolgál arra, hogy a vevők az eladó számára miért adnak át további 2 500 000 forintot. A felperesi tényállítást erősítő adásvételi szerződés - mint okirat - tartalma, az előadónak azt alátámasztó tanúvallomása mint olyan, a Pp. 206. § (1) bekezdése alapján bizonyítékként értékelendő adat, amellyel szemben a megbízott alperesnek és az eladó meghatalmazott képviselőjének a tanúvallomása súlytalan.

A Ptk. 365. § (3) bekezdése szerint az ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges, a Ptk. 205. § (2) bekezdése alapján a szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges kérdésekben való megállapodása szükséges. Az ingatlan átruházási szerződés érvényességéről szóló XXV. számú polgári elvi döntés I. pontja értelmében az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi követelmények szempontjából szükséges többek között az, hogy az okirat tartalmazza az ellenszolgáltatásnak a megjelölését. A 2005. december 8-án keltezett megállapodás - a büntető bíróságok álláspontjától eltérően - a tartalmánál fogva nem tekinthető az adásvételi szerződés Pp. 240. § (1) bekezdése szerinti, a lényeges tartalmát, a vételárat érintő közös megegyezéssel történő módosításának.

Az ítélet tábla megítélése szerint az elsőfokú bíróság az okiratok tartalma tükrében megalapozatlanul tulajdonított az eladó tanúvallomásával és jogi képviselőjének írásbeli nyilatkozatával szemben tényállás megállapítására alkalmas bizonyító erőt az alperes előadásának és a meghatalmazott tanúvallomásának. A polgári perben beszerzett ezen bizonyítékok a fentiek tükrében kellően megalapozták a büntető ítéletek szerinti tényállástól eltérő tényállás megállapítását.

A fentiekre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül hozott határozatával a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és kötelezte az alperest, hogy a felperesek részére, mint egyetemleges jogosultaknak fizesse meg a megbízása folytán nem jogosan felhasznált 1 250 000 forintot és annak 2006. október 10-étől járó, a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatait. Ettől korábban az alperest elszámolási kötelezettség nem terhelte, azzal késedelembe a megbízás megszűnésével esett. Az ezt meghaladóan a késedelmi kamatkövetelést elutasító és a bírósági megkeresések fordításával felmerült költség viseléséről szóló elsőfokú ítéleti rendelkezést az ítélet tábla helybenhagyta.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása folytán a felperesek az eredeti 10 466 702 forint összegű kereseti követelésükhöz képest kis részben pernyertesek lettek. Erre figyelemmel az elsőfokú perköltség viseléséről az ítélet táblának a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint kellett határoznia. A felek az elsőfokú eljárás 6 % mértékű illetékét pernyertességük arányában megosztva és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján, a 15. § (3) bekezdése szerint kötelesek megfizetni. A nagyjából pernyertes alperes ügyvédjének a munkadíját az ítélet tábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján, a 4/A. § (1) bekezdése szerint az általános forgalmi adó felszámításával, a fellebbezéssel nem támadott, az elsőfokú bíróság által a (6) bekezdés szerint mérsékelt összegben megállapított munkadíj arányosításával állapította meg.

A felperesek a fellebbezésük folytán a másodfokú eljárásban pernyertesek, a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a jogi képviselőjükkel felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján megállapított fellebbezési költségüket, illetve a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján a meg nem fizetett, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 46. § (1) bekezdése alapján 100 000 forint fellebbezési illetéket az alperes köteles megfizetni.

D e b r e c e n, 2016. június 10.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottilia s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -