

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

- Kötelezi az I. rendű alperest, hogy felhívásra fizessen meg az állam részére 2.900.000 (kétmillió-kilencszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

## **I n d o k o l á s**

### **A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

- [1] Az I. rendű alperes cég tagjai D-né Z. A. és F. T. voltak, a cég képviselőjét pedig 2007. augusztus 2-től F. T. látta el. D. L. 2006-tól 2011-ig D-né Z. A. élettársa volt. F. T. más tevékenységgel foglalkozott, a cég ügyeiben ezért csak kis mértékben vett részt. 2007-ben D-né Z. A. veszélyeztetett terhesként gyermeket várt, a cégbeli teendőit nem tudta ellátni, ezért azokat - F. T. tudtával és hozzájárulásával - tőle D. L. vette át. D. L. volt az aki felderítette a beépíthető ingatlanokat, tartotta a kapcsolatot a vállalkozókkal, fizette őket, vásárolt anyagot, valamint ő került kapcsolatba a leendő vevőkkel is és járt el az ingatlanok eladásának ügyében. A cég hirdetésén is D. L. telefonszáma szerepelt.

A perbeli, sz-i 12482 helyrajzi szám alatti ingatlanon az I. rendű alperes épített fel egy négylakásos társasházat, a lakások egyikére a felperes jelentkezett vevőként. A felperes az I. rendű alperes képviselőjében eljáró D. L.-vel került kapcsolatba, vele állapodott meg a lakás vételében és annak részleteiben, majd 2009. július 28-án megvette a 3. számú lakásnak megfelelő 2/8 tulajdoni hányadot az ingatlanból. A szerződést az I. rendű alperes képviselőjében F. T. kötötte meg, de ekkor is jelen volt D. L., akiről ekkor F. T. azt közölte a felperessel, hogy D. L. a „megbízottja”, aki „az egész építkezést viszi”. A felperes a lakást 29.000.000 forintért, emelt szerkezetkész állapotban vásárolta meg, amelyből ekkor 3.750.000 forint foglalót kifizetett, a hátralékot pedig a szerződés szerinti részletekben, 2009. november 15-ig volt köteles megfizetni. Az I. rendű alperes egyidejűleg 8.500.000 forint vállalkozói díj fejében vállalta a lakás kulcsrakész elkészítését.

A munkálatokat D. L. irányította és a felperes továbbra is csak vele állt kapcsolatban. Az egyes részletek megfizetésével késett ugyan, de 2009. november 11-ig átadott D. L.-nak a vételár-hátralékra és a vállalkozói díjra, valamint a pótmunkákra összesen 35.250.000 forintot. 2009 novemberében az I. rendű alperes felhívta a felperest a hátralékos vételár megfizetésére és a felperes ekkor szerzett tudomást arról, hogy D. L. az átvett pénzt nem továbbította az I. rendű alperesnek. A felek közti egyeztetésen Deák László előadta, hogy a pénzt valóban nem adta át az I. rendű

alperesnek, de vállalta a helyzet rendezését.

Az I. rendű alperes 2009. december 21-én elállt az adásvételi szerződéstől, de a lakást a felperes birtokba vette és annak munkálatait befejezte. A megindult büntetőeljárásban a bíróság jogerős ítéletével D. L-t sikkasztás büntetében mondta ki bűnösnek az okból, hogy az I. rendű alperes részére végzett ügynöki és egyéb tevékenysége folytán hozzákerült pénzzel nem tudott elszámolni.

#### **A kereseti kérelem és az alperesek védekezése**

- [2] A felperes keresetében kérte annak a megállapítását, hogy a létrejött adásvételi szerződés alapján a perbeli ingatlan 2/8 tulajdoni hányadát megszerezte és kérte a földhivatal megkeresését a tulajdonjoga bejegyzése végett.
  
- [3] Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte arra való hivatkozással, hogy a vételárat nem kapta meg, a pénzösszeget a felperes D. L-nak, egy tőle független magánszemélynek fizette ki. Viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben kérte a felperes jognyilatkozatának a pótlását a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye feljegyzésének az az ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez, valamint a felperes kötelezését arra, hogy az ingatlant adja a birtokába és fizessen a részére használati díjat.
  
- [4] A II.- VII. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

#### **Az első- és másodfokú ítélet**

- [5] Az elsőfokú bíróság ítéletével pótolta az I. rendű alperes hozzájárulását ahhoz, hogy a felperes tulajdonjoga, vétel jogcímén, a perbeli ingatlan 2/8 tulajdoni hányadára bejegyzésre kerüljön, az I. rendű alperes viszontkeresetét pedig elutasította. Az ítélet indokolása szerint Deák László az I. rendű alperes érdekében dolgozott és az I. rendű alperes képviselőjében járt el. A vevők az I. rendű alperes részéről vele tudtak kapcsolatba lépni, ő tájékoztatta őket, vele egyeztettek, továbbá D. L. még az adásvételi szerződés megkötésekor is jelen volt. A szerződés aláírásakor valóban kiderült, hogy a cég törvényes képviselője F. T. ugyan, de ez még nem zárja ki, hogy meghatalmazás alapján az I. rendű alperest rajta kívül más személy is képviselje. D. L. volt az, aki az I. rendű alperes részéről az ügyeket és az építési munkákat felügyelte, így életszerű volt, hogy a vevők a vételárat és a vállalkozói díjat is odaadhatják neki. Az I. rendű alperes ügyvezetője tudott arról, hogy D. L. átvett pénzt más vevőktől, illetve megrendelőktől is, és D. L. tájékoztatta az ügyvezetőt arról, hogy a vételár megfizetésével a felperes csúszni fog. Az első, vagy második vételár-részlet beérkezésének elmaradásakor az I. rendű alperesnek már fel kellett volna hívnia a felperes

figyelmét a késedelemre, de az I. rendű alperes maga is úgy járt el az ügyben, mintha D. L. ügynöki tevékenységet látna el a részére. Ebből következően, ha ez nem így volt, akkor mindezen körülmények alapján az I. rendű alperesnek kellett volna erről tájékoztatni a felperest. Az I. rendű alperes cég egyik tulajdonostársa Deák László élettársa volt és D. L. az ő feladatait vette át a cég tevékenységében, így a tulajdonosok tudták, hogy milyen terjedelemben jár el a cég ügyeiben. D. L. valóban nem volt a cég alkalmazottja, de a tevékenysége ténylegesen arra utalt, mintha alkalmazott lenne és a felperesnek ezt a téves feltevését az I. rendű alperes ügyvezetője az adásvételi szerződés megkötése során az ügyvéd előtt is megerősítette. A büntetőeljárás során a büntetőbíróság is arra a következtetésre jutott, hogy D. L. ügynöki és egyéb tevékenységet végzett az I. rendű alperesnek és ennek megfelelően sikkasztás miatt ítélték el, ami nem történhetett volna meg akkor, ha nem lett volna jogosult átvenni a vételárat és a vállalkozói díjat a felperestől. A felperes tehát a vételárat és a vállalkozói díjat megfizette, az addig bekövetkezett késedelmét az I. rendű alperes nem kifogásolta, sőt nem is jelezte felé, így az I. rendű alperes utóbb már jogszerűen nem állhatott el az adásvételi szerződéstől. A kereset megalapozottsága folytán alaptalan volt az I. rendű alperes viszontkeresete.

- [6] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyta helyben, hogy az I. rendű alperes nyilatkozatát a felperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés vonatkozásában pótolja. A jogerős ítélet indokolásában kifejtettek szerint F. T. maga adta elő, hogy D. L. ügynöki tevékenységet látott el az I. rendű alperes részére. Nyilatkozata szerint személyesen nem tudott foglalkozni a cég ügyeivel, az építkezésen 2-3 hetenként jelent meg, ezért azt D. L.-ra bízta. Mindezt az V. rendű alperes, valamint az adásvételi szerződés megkötésekor eljáró ügyvéd is megerősítette a tanúvallomásában. Más vevők is fizettek D. L.-nek, az I. rendű alperes pedig maga sem adta elő, hogy álláspontja szerint hol és kinek kellett volna a felperesnek fizetnie az esedékes részleteket. D. L. büntetőügyben tett vallomásának különösebb jelentősége az ügy elbírálása szempontjából nincsen, mert a bíróság a büntetőügyben meghozott jogerős ítélettel szemben nem állapíthatta meg, hogy Deák László a sikkasztás büntettét nem követte el. Ebből következik az is, hogy a D. L.-nek kifizetett pénz átadásának jogcíme csak vételár, illetve vállalkozói díj lehetett. A pénz átadásáról készült elismerő nyilatkozatokat tartalmazó okiratok, egy kivételével, valóban nem bizonyítják, hogy azokat az átvevő az I. rendű alperes képviselője tette. Ez azonban nem jelenti azt, hogy a felperes, az elsőfokú bíróság tájékoztatásának megfelelően, ne bizonyíthatta volna, hogy teljesítése az I. rendű alperes részére történő joghatályos teljesítésnek minősült. A teljesítés elfogadása nem ügyletkötés, vagy jognyilatkozat megtétele, így

annak a joghatályosságát nem a képviseleti jog fennállása, vagy fenn nem állása döntötte el. A felek közti adásvételi szerződés semmilyen módon nem szabályozta a felperes teljesítésének a módját, ezért alaptalanul hivatkozott az I. rendű alperes arra, hogy a pénzt az I. rendű alperes bankszámlájára, vagy F. T. kezéhez kellett volna teljesíteni. Ebben a körben tehát annak volt jelentősége, hogy F. T. D. L-t a felperesnek úgy mutatta be, mint akit a szerződés teljesítése során a részéről a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 315. §-a szerinti közreműködőnek kell tekinteni. D. L. volt az I. rendű alperes részéről a vevőkkel kapcsolatot tartóként kijelölt személy, a feladatának az ellátása nélkül pedig a szerződés az I. rendű alperes részéről nem lett volna teljesíthető. A régi Ptk. 315. §-a szerint D. L. magatartásáért ennek megfelelően az I. rendű alperes volt felelős, ez a felelősség pedig nem értelmezhető csak kártérítési felelősséggként, mert azt is jelentette, hogy a közreműködő magatartását úgy kellett értékelni, mintha maga az I. rendű alperes járt volna el. A D. L. kezéhez történt kifizetés ennek megfelelően az I. rendű alperes részére történt joghatályos teljesítésnek minősült, függetlenül attól, hogy a pénz ténylegesen beérkezett-e az I. rendű alpereshez, mert D. L. ezzel kapcsolatos magatartásáért az I. rendű alperes volt felelős. A felperes nem volt köteles bizonyítani, hogy D. L. és az I. rendű alperes között milyen jogviszony állt fenn, de megállapíthatóan D. L. az I. rendű alperes megbízottja volt. Ebből eredően alaptalan az a védekezés, hogy D. L. nem volt jogosult a pénz átvételére, mert e tekintetben a régi Ptk. 350. § (1) bekezdése szerint a megbízó és a megbízott egyetemleges felelőssége állt fenn. Az I. rendű alperes nem bizonyított olyan körülményt, amely a mentesülését eredményezte volna, F. T. pedig tudott arról, hogy D. L. pénzeket vesz fel a vevőktől, amivel utóbb nem tud elszámolni. Nem hivatkozhat így az I. rendű alperes arra, hogy nem terheli a megbízottja megválasztása, utasítása és ellenőrzése körében mulasztás, amennyiben pedig D. L. megtévesztette a felperest a megbízása terjedelmét illetően, akkor az ezzel okozott kárért az I. rendű alperes D. L-val egyetemleges felel.

#### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

- [7] A jogerős ítélettel szemben az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a kereset elutasítását, valamint a viszontkeresetének helyt adó döntés meghozatalát. Másodlagosan az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezéssel az elsőfokú bíróságot kérte új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítani.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint az eljárás bíróságok megalapozatlanul jutottak arra a következtetésre, hogy D. L. az I.

rendű alperes képviseletében járt el, illetve arra, hogy a felperes alappal tarthatta őt az I. rendű alperes képviselőjének. Ennek megfelelően jogsértően került megállapításra, hogy a felperes joghatályosan teljesítette a vételár megfizetésére vonatkozó kötelezettségét D. L. kezéhez. A szerződések megkötése során az I. rendű alperes képviseletében az I. rendű alperes ügyvezetője, F. T. járt el. A felperes is tisztában volt ezért azzal, hogy az I. rendű alperes képviseletére az ügyvezető jogosult. Nem kizárt, hogy a cég harmadik személy részére is meghatalmazást adjon, de ha a felperes erre hivatkozik, úgy neki kell bizonyítania az ilyen jogviszony fennállását. Az I. rendű alperes képviselője azonban sosem hatalmazta meg D. L-t arra, hogy őt megillető pénzüsszegeket vegyen át a felperestől. A meghatalmazáshoz a régi Ptk. 223. § (1) bekezdése szerint olyan alakszerűségek lettek volna szükségesek, mint amilyeneket a jogszabály a meghatalmazás alapján kötendő szerződésre előír. D. L. tehát csak ilyen írásbeli meghatalmazás alapján lett volna jogosult az adásvétellel összefüggésben eljárni, az ezzel ellentétes megállapítás ennek megfelelően a Ptk. hivatkozott rendelkezésébe ütközik.

Az I. rendű alperes nem tett olyan nyilatkozatot, hogy a céget D. L-ra bízta volna, csak arról nyilatkozott, hogy üzlettársa terhessége folytán az építkezéssel kapcsolatban D. L. segített. Nem tett olyan nyilatkozatot sem, hogy D. L. teljes körű képviseletre lett volna jogosult az építkezéssel összefüggésben. Nem támasztotta alá ezt D. L. tanúvallomása sem, továbbá ésszerűtlen, hogy az építkezésen dolgozó, a munkálatoknál jelen lévő ügyintéző lett volna jogosult a kivitelező cég képviseletében eljárva a vételár, vállalkozói díj átvételére. Nem állította az I. rendű alperes törvényes képviselője azt sem, hogy tudott volna D. L-tól arról, hogy a vételár-részletekkel a felperes csúszni fog. Az, hogy egy esetben D. L. vett át más vevőtől is vételárat, nem támasztja alá az eljárás bíróságok álláspontját. Az I. rendű alperes törvényes képviselője sosem mutatta be D. L-t úgy, mint aki jogosult lenne a képviseletében pénzt átvenni, így téves következtetéseket vontak le az eljárás bíróságok a rendelkezésre álló bizonyítékokból.

Téves az a megközelítés is, hogy korlátozás hiányában D. L., egyes ügyeket intéző személyként, jogosult lett volna pénz átvételére is, mert erre akkor rendelkezett volna jogosultsággal, ha őt erre az I. rendű alperes kifejezetten feljogosítja. Utalt a cégszűke nyilvánosságára és így arra, hogy a felperesnek tudnia kellett arról, hogy ki jogosult a pénz átvételére, így az I. rendű alperesnek akkor kellett volna tájékoztatnia a felperest, ha nem a cég képviseletére jogosított személy kezéhez kérte volna a teljesítést. Nem nyert bizonyítást, hogy D. L. valóban az I. rendű alperes meghatalmazottjaként viselkedett volna, bár ennek a bizonyítása sem eredményezte volna a felperes jogszerű teljesítését. Az, hogy jelen volt az adásvételi szerződés

megkötésekor ezt nem támasztotta alá, hiszen a foglalót a törvényes képviselő részére fizette meg a felperes. Nem támasztotta alá ezt Deák László büntetőeljárás során tett tanúvallomása sem, így alaptalan az a megállapítás, hogy az I. rendű alperes úgy járt el, mintha D. L. az ügynöke lett volna.

Az adásvételi szerződés alapján a felperes a vételár-részleteket az I. rendű alperes részére lett volna köteles megfizetni. A felperes ennek ellenére a vételár-részleteket nem az I. rendű alperes képviselőjének, hanem egy tőle független magánszemélynek fizette ki, így nem tekinthető súlytalannak az a védekezés, hogy a felperes nem a szerződésben rögzített bontásban, ütemezésben és módon, hanem attól eltérően teljesített kifizetéseket. Abból, hogy a szerződésben nem került meghatározásra a teljesítés módja, még nem lehet levonni olyan következtetést, hogy a felperes jogosult lett volna a meghatalmazással nem rendelkező D. L. kezeihez teljesíteni. A későbbi átvételi elismervényeken az I. rendű alperes társaság megnevezése már nem is szerepelt, így csak az állapítható meg, hogy a felperes pénzt adott át D. L.-nak, de az már nem, hogy erre milyen okból, milyen jogcímen került sor. Mindezek D. L. azon vallomását támasztják alá, hogy a felperes nem a perbeli ingatlan vételárának részleteként fizetett. Téves a régi Ptk. 350. § (1) bekezdésében foglaltakra való hivatkozás is, mert az I. rendű alperes D. L. részére a pénz átvételére vonatkozóan semmilyen megbízást, vagy meghatalmazást nem adott. Megbízás hiányában a megbízó kárfelelősségre vonatkozó szabályok sem alkalmazhatóak, továbbá a perben kárigény nem volt előterjesztve. A büntetőeljárásban D. L. azt nyilatkozta, hogy más jogviszony alapján vette át ezeket a pénzüsségeket. Az eljárás során a felperes sértettként vett részt, ami arra utalt, hogy az elkövető nem az I. rendű alperestől, hanem a felperestől sikkasztotta el a pénzüsségeket. Amennyiben a pénzt a felperes valóban vételárként és vállalkozási díjként fizette ki és azt D. L. az I. rendű alperes képviselőjében vette át, akkor álképviselőnek minősül, ami azt jelenti, hogy a felperes vele szemben érvényesíthet igényt. Hivatkozott az I. rendű alperes a régi Ptk. 4. § (3) bekezdésében foglaltakra, mert a felperes nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, magatartása pedig felróható, hiszen a jogosultság és meghatalmazás ellenőrzése nélkül adott át egy személy részére készpénzben olyan összeget, amelyre más személy lett volna jogosult. Kellő körültekintéssel a felperesnek látnia kellett volna magatartása lehetséges következményeit. Felróható magatartására előnyök szerzése, így a tulajdonjog megszerzése érdekében ennek megfelelően nem hivatkozhat. Az eljárás bíróságok mindezek szerint - a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 206. §-ába ütközően - a rendelkezésre álló bizonyítékok téves mérlegelésével hoztak jogsértő ítéletet.

[8] A felperes és a II.- VII. rendű alperesek felülvizsgálati

ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

### **A Kúria döntése és jogi indokai**

- [9] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [10] Az eljárás bíróságok a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárták, azt helyesen állapították meg, és helyesek az abból általuk levont jogi következtetések is, azokkal és azok indokaival a Kúria is egyetértett. A jogerős ítélet nem jogszabálysértő.
- [11] A felülvizsgálati eljárás során általában nincs helye felülmérlegelésnek, a bizonyítékok ismételt egybevetésének és értékelésének. Erre csak a tényállás feltáratlan volta, vagy a mérlegelés körébe vont bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen, iratellenes, vagy logikátlan értékelése adhat alapot. A perbeli esetben az eljárás bíróságok a feltárt bizonyítékokat a régi Pp. 206. § (1) bekezdése alapján jogszabálysértés nélkül értékelték, így nem volt sem ok, sem lehetőség a felülmérlegelésre.
- [12] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében számos bizonyítékot, bizonyított tényt, körülményt figyelmen kívül hagyva kívánta a perbeli esetet úgy beállítani, mintha a felperes nem tudott volna eleget tenni az őt terhelő bizonyítási kötelezettségnek. Valóban nem volt vitatott, hogy a vételár-hátralékot és a vállalkozói díjat nem az I. rendű alperes ügyvezetője vette át és azt nem utalták a cég számlájára sem. Az sem volt vitás, hogy a felperesnek nem állt rendelkezésére írásos dokumentáció arra vonatkozóan, hogy D. L-t az I. rendű alperes ügyvezetője a pénz átvételére külön feljogosította volna. Mindezek folytán került sor azonban arra, hogy az elsőfokú bíróság széleskörű bizonyítási eljárást folytatott le arra vonatkozóan, hogy a felperes teljesítése - az, hogy a pénzt D. L-nak adta át - szerződésszerűnek, azaz a jogerős ítéletben foglaltaknak megfelelően joghatályosnak minősült-e vagy sem.
- [13] Alappal hivatkozott az I. rendű alperes arra, hogy az, ha a felperes egy, az I. rendű alperestől független magánszemélynek teljesít, az aligha tekinthető az I. rendű alperes részére történt szerződésszerű teljesítésnek. Figyelmen kívül hagyta azonban azt a tényt, hogy D. L. nem valamiféle idegen, az I. rendű alperestől független személy volt, továbbá azt is, hogy a felperes az eljárás során bizonyítani tudta, hogy kellő alappal tekintette D. L-t az I. rendű alperes megbízottjának és így a szerződés teljesítése során közreműködőnek. Igazolta azt is, hogy e tekintetben az I. rendű alperesnek és ügyvezetőjének a magatartása legalábbis megtévesztő volt akkor, ha valóban nem bízta meg D. L-t a pénz átvételével, vagy az ügylet teljesítése során a közreműködéssel.

- [14] D. L. az I. rendű alperes egyik tulajdonosának az élettársa volt, akinek a cégben végzett tevékenységét - ha az reá nézve kedvező volt - az I. rendű alperes ügyvezetője minden további nélkül el is fogadta. D. L. tevékenységét ezen túlmenően az I. rendű alperes ügyvezetője maga is szorgalmazta, sőt értelemszerűen kérte is, hiszen üzlettársának kiesése folytán az ő tevékenységét és szerepét D. L. vette át. F. T. általa sem vitatottan az építkezéssel, az ingatlanok ügyeivel nem foglalkozott, az, hogy ott 2-3 hetenként megjelent érdemi tevékenységet nem jelenthetett. Mindezekon túlmenően életszerű, megszokott és általánosan elfogadott is az, hogy a tulajdonos családtagja aktívan részt vesz a cég ügyeinek intézésében.
- [15] Az I. rendű alperes ügyvezetője tehát teljes egészében tisztában volt azzal, hogy D. L. milyen tevékenységet végez, azt elfogadta, ahhoz hozzájárult és ennek ellenkezőjéről a vevőket és így a felperest nem tájékoztatta. D. L. nem valamiféle munkás, vagy munkafelügyelő volt az építkezésen, hanem a megállapítottak szerint kifejezetten mint megbízott, mint ügynök járt el - családi kapcsolata révén - az I. rendű alperes ügyeiben. Nem vitatottan a leendő vevők az I. rendű alperes részéről csak D. L.-vel kerültek kapcsolatba, az ő elérhetősége szerepelt a cég hirdetésén is és ezt követően lényegében minden kérdésben vele kellett megállapodniuk mind az adásvétel, mind a vállalkozási szerződések tekintetében. A felperes is úgy jutott el az adásvételi és a vállalkozási szerződés megkötéséig, hogy az I. rendű alperes ügyvezetőjével egyetlen alkalommal sem tárgyalt és nem is találkozott. Ezt követően az I. rendű alperes - az ügyletkötésben eljáró, érdektelen ügyvéd tanúvallomása szerint - D. L.-t kifejezetten a megbízottjaként és úgy mint aki „az egész építkezést viszi” mutatta be a felperesnek. A jogerősen elítélt D. L. tanúvallomása értelemszerűen csekély bizonyító erővel bírt az ügyben, de még ő is azt állította, hogy ezt követően az első vételár-részletet kifejezetten az I. rendű alperes ügyvezetőjének a megbízása alapján vette át a felperestől.
- [16] A felperes tehát nem alaptalanul vélte úgy, hogy D. L. az I. rendű alperes megbízottjaként, ügynökeként járt el az ügyben és ebben a hitében őt az I. rendű alperes ügyvezetője kifejezetten meg is erősítette. Az ilyen jellegű megbízási jogviszony nincs alakszerűséghez kötve, így írásbeli szerződés hiánya nem kérdőjelezheti meg a jogviszony létrejöttét.
- [17] A másodfokú bíróság által kifejtetteknek megfelelően a szerződés teljesítése körében nem az adásvételi szerződés megkötésére irányadó szabályok az irányadók. D. L. nem kötött adásvételi szerződést az ingatlanra, így a közte és az I. rendű alperes közt fennálló perbeli jogviszonyra nem a régi Ptk. 223. § (1) bekezdésében foglaltak vonatkoznak, az I. rendű alperes által e

körben kifejtettek ezért alaptalanok.

- [18] D. L. előadása a már leírtak folytán csekély bizonyító erővel bírt, a bíróság pedig őt a büntetőeljárás eredményeképpen sikkasztás bűncselekményének az elkövetése miatt ítélte el. Ez az ítélet – a jogerős ítélet által kifejtetteknek megfelelően – a régi Pp. 4. § (2) bekezdése szerint köti a polgári ügyben eljáró bíróságot. Ebben a perben tehát nem volt megállapítható, hogy D. L. a terhére rótt bűncselekményt, azaz a sikkasztást ne követte volna el. A jogerős ítélet szerint D. L. ügynöki és egyéb tevékenységet végzett az I. rendű alperesnek és azért ítelték el, mert a vételárra és a vállalkozói díjra a felperestől átvett pénzt elsikkasztotta, nem fizette be az I. rendű alperesnek. Ez a jogerős ítélet indokolásából egyértelműen megállapítható, így nyilvánvalóan téves és iratellenes az I. rendű alperes ezzel ellentétes álláspontja. Sértettként értelemszerűen szerepelt a büntetőeljárásban a felperes is, mert a kifizetett ingatlan tulajdonjogát D. L. bűncselekménye folytán a most, az ebben a polgári ügyben meghozott jogerős ítélettel tudta csak megszerezni.
- [19] Az eljáró bíróságok által kifejtetteknek megfelelően értékelni kellett azt a tényt is, hogy az I. rendű alperes több fizetési határidő elteltét követően, egészen 2009. november közepéig nem sérelmezte, hogy a felperes nem teljesíti az adásvételi szerződésben foglaltakat. Ez a felperesben szintén azt a tudatot erősítette meg, hogy minden megfelelően halad és nincs gond a kifizetéseivel, holott az első részlet, a 2.750.000 forint megfizetését követően az ügy még lényegesen egyszerűbben tisztázható lett volna. Mindennek azért is különös jelentőséget kellett tulajdonítani, mert az I. és II. rendű alperesek előadása szerint nem ez volt az első eset, hogy D. L. átvett pénzt a vevőktől és azt nem továbbította az I. rendű alperesnek. A II. rendű alperes által kifizetett pénzüsszeggel ugyanis D. L. már 2008-ban, tehát egy évvel korábban nem tudott elszámolni és erről 2009-ben az I. rendű alperes ügyvezetőjének már nyilvánvalóan tudomása volt. Ilyen előzmények után minimálisan elvárható lett volna a régi Ptk. 4. § (1) bekezdése alapján az, hogy az I. rendű alperes ügyvezetője figyelmeztesse a felperest arra, ha D. L. valóban nem jogosult pénzt átvenni és a látszat ellenére nem az I. rendű alperes megbízottja. Nyilvánvalóan megoldást jelenthetett volna az is, ha legalább az adásvételi szerződésben rögzítik a teljesítés módját. Az I. rendű alperes azonban ezzel ellentétben kifejezetten olyan nyilatkozatot tett, amely azt támasztotta alá, hogy D. L. a cég megbízottja az ügyben.
- [20] A kifejtettek alapján – figyelemmel az első- és másodfokú bíróság által előadott helyes indokokra is – a jogerős ítéletnek megfelelően az volt megállapítható, hogy D. L. nem álképviselő volt, hanem az I. rendű alperes meghatalmazottja, ügynöke és ilyen

minőségében járt el az ügyben, ezért a vételár a felperes részéről teljesítettnek tekintendő. A Kúria ezért a jogerős ítéletet, a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján, hatályában fenntartotta.

### **Záró rész**

- [21] A felek az ügyben tárgyalás tartását nem kérték, ezt a Kúria sem tartotta szükségesnek, így a határozatát a régi Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül hozta meg.
- [22] A régi Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó régi Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő I. rendű alperest az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése alapján irányadó, a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 15. § (1) és (3) bekezdése alapján, az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték állam javára történő megfizetésére.
- [23] A felperes és a további alperesek ellenkérelmet nem terjesztettek elő, így a részükről a felülvizsgálati eljárásban költség nem merült fel.
- [24] Az ítélettel szemben a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2019. május 7.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, dr. Kocsis Ottilia s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző