



Fővárosi Ítéltábla

4.Pf.20.777/2022/5.

A Fővárosi Ítéltábla a felperesi jogi képviselő neve ügyvéd (ügyvéd címe¹) által képviselt felperes (felperes címe) felperesnek - a Balla és Gelányi Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe²; ügyintéző: alperesi jogi képviselő neve ügyvéd) által képviselt alperes (alperes címe) alperes ellen, megbízási díj megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2022. október 13. napján kelt 65.P.20.994/2021/34. számú ítélete ellen, a felperes által 35. szám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az irányadó tényállás szerint az alperes megbízóként - még cég¹ Kft. cégnéven - 2016. május 9-én megbízási szerződést kötött az cég² Kft.-vel mint megbízottal a kerület neve kerület, belterület út neve¹ tér és út neve² út mentén elhelyezkedő ingatlanok értékesítésében való közreműködés tárgyában. A felek a szerződésben megállapodtak az ingatlanok értékesítési árában, a megbízási díj mértékében (mely a vételár 3%-a + áfa, azaz 33.000.000 forint + áfa). A szerződés 8. pontjában kikötötték azt is, hogy a sikerdíj (megbízási díj) a megbízottnak akkor is jár, ha a megbízó a megbízott megkerülésével köt az ingatlan elidegenítésére szerződést a megbízott által bemutatott ügyféllel vagy annak családtagjával vagy bizonyíthatóan ismeretségi vagy üzleti, érdekeltségi körébe tartozó személlyel.

A megbízott képviselője, személy¹ az ingatlanokat - többek között - a cég³ Holding Zrt. nevében eljáró személy²nek is megmutatta, akit személy¹ korábbi ingatlanbefektetési üzletből ismert. személy¹ 2017. július 31-én teljesítési igazolást küldött személy³nek, az alperes akkori ügyvezetőjének, melyben megnevezte, hogy mely három cégnek (cég⁴, cég³ Holding Zrt. és cég⁵ Zrt.) küldött az ingatlanokról bemutatató anyagot. 2017. szeptember végén

személy2 megkereste személy1t azzal, hogy ügyfeleinek az ingatlanokat megmutassa, a találkozón személy2 egyedül jelent meg. Ezt követően személy2 az általa képviselt befektetővel, személlyel4 tárgyalta, ekkor egy lakópark létesítésének koncepcióját rögzítő terv is rendelkezésre állt. Időközben az ingatlanok tulajdonosa megbízta a cégen keresztül személy5t arra, hogy az ingatlanokra keressen ő is lehetséges vevőket. személy5 - a megbízásának időtartama alatt - az ingatlant személy6nak is megmutatta, azonban 2017. november végéig, míg személy5 az ingatlanok értékesítésére vonatkozó közvetítői tevékenységet vállalta, nem állt a vevő rendelkezésére a szükséges pénzeszköz, ezért befektetőket keresett.

A megbízott 2017. december 1. napjával felszámolás alá került. Ezen a napon személy6 cége, a cég9. Consulting Kft. az ingatlanok eladása tárgyában megbízási szerződést, majd 2018. január 18. napján előszerződést kötött a megbízóval, mivel komoly befektetőt talált. 2018. januárjában személy2 „összehozta” személy1t barátjával, személy6sal, aki segítséget kért a hitelügyintézésben. személy1 akkor értesült arról, hogy a tulajdonos vevőt talált az ingatlanokra.

Az ingatlanokat a személy7 vezetése alatt álló két gazdasági társaság által létrehozott cég8 Kft. vásárolta meg a 2018. február 28. napján megkötött adásvételi szerződéssel 900 millió forint vételárért személy6tól értesülve a vételi lehetőségről. Ezt követően személy6 megvásárolta személy7 cégét (cég8 Kft.), melyben tulajdonos lett.

2018. szeptember 8-án személy1 a felperesre átruházta a megbízottól (cég2 Kft.) 2017. július 3-án kelt engedményezés útján megszerzett követelést. A felperes 2018. március 1-jei teljesítési dátummal 2020. január 29. napi fizetési határidővel kiállított bruttó 41.910.000 forint összegű számlát a megbízási díj vonatkozásában és felszólította az alperest a teljesítésre azzal, hogy az ingatlanokat személy2 üzleti ismeretségi körébe tartozó személyek vették meg. Az alperes a számlát visszaküldte, vitatva annak jogszerűségét.

[2] A felperes keresetében megbízási díj iránti követelését érvényesítette, hivatkozva a megbízási szerződés 8. pontjára. Állította, hogy a közvetített ingatlanokat megtekintő személy2 érdekeltsége körébe tartozó cég vette meg azokat, e személy üzleti partnere az ingatlanokat megvásárló cég tulajdonosa.

[3] Az alperes a kereset elutasítását kérte, vitatva a kereset jogalapját és összecszerűségét is. Hangsúlyozta, hogy a 2017. július 31-én személy1 által kiállított igazolás szerint három cégnek mutatta be az ingatlanokat, egyik sem lett azok vevője, továbbá az sem bizonyított, hogy az ingatlanokat megtekintő személy2 bármelyik cégnek üzleti partnere lenne. Előadta, hogy az ingatlanok megvásárlásának lehetőségéről személy7 személy6tól értesült, személy6 nyilatkozata szerint neki nem személy2 mutatta meg azokat.

[4] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította és döntött a perköltség viselése tárgyában is. Indokolása szerint a felperes nem bizonyította, hogy a jogelődje által bemutatott ügyféllel vagy annak bizonyíthatóan ismeretségi, üzleti érdekeltségi körébe tartozó személlyel, a felperesi jogelőd megkerülésével jött létre az ingatlan adásvételi szerződés. Kiemelte, hogy az alperes rendelkezésére álló bizonyítékok (személy2, személy6 és személy7 bíróság előtt tett, illetve közokiratba foglalt nyilatkozata, személy5 nyilatkozata és az általa csatolt tervdokumentáció, megbízási szerződés, az alperesi

tulajdonos felé írt levele a megbízási tevékenység végzéséről) hitelt érdemlően az alperesi állítást támasztották alá a felperes feltételezésével szemben. Az alperes személy5t, illetve annak cégét megbízta közvetítői tevékenységgel, mely részben eredményes volt, ugyanis a személy5től kapott információ alapján az ingatlanok iránt érdeklődő személy6 meggyőzte személy7t és az ő segítségével megvásárolta az ingatlant. A perben nem vitatható az a tény, hogy személy5 maga ajánlotta személy6nak az alperesi ingatlanokat (személy5 29. számú jegyzőkönyv 7. oldal közép); mindezt személy6sal (29. számú jegyzőkönyv 10. oldal közép) és személy3tal (29. számú jegyzőkönyv 2. oldal alja, 3. oldal teteje) egyezően adta elő, amely kizárta, hogy személy2től kapta az információt személy6 a vételi lehetőségre.

Hangsúlyozta az elsőfokú bíróság, hogy az alperes célja az volt, hogy az ingatlanjait potenciális befektető vegye meg, ennek érdekében mind a felperesi jogelőd, mind személy5 kereshetett neki vevőt, egyikükkel sem kötött kizárólagos közvetítői szerződést. A felperes tanúi (tanú2 és személy13) is azt adták elő, hogy személy7 számára személy6 keres rendszeresen befektetést, míg személy2 személy4 „ügynöke”, befektetési üzleti partnere. Mindebből az elsőfokú bíróság azt a következtetést vonta le, hogy a felperes jogelődje által közvetített személy, személy2 nem adott információt a másik, szintén érdeklődő tevékenységet végző személy6nak vagy annak üzleti körébe tartozó személynek. Egyébként az elsőfokú bíróság összecszerűség tekintetében sem találta alaposnak a kereseti kérelmet.

[5] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes élt fellebbezéssel, melyben annak megváltoztatását, a kereseti kérelmével egyező döntés meghozatalát kérte. Kérte továbbá a jelen eljárással felmerülő perköltsége megfizetésére is kötelezni az alperest a megbízási szerződés alapján. Nem osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, miszerint nem teljesítette a tanúbizonyítási indítványát személyen10, személy8, személy14 vonatkozásában, ugyanis e tanúk arra a releváns tényre tudnak nyilatkozni, hogy személy2 és személy6 közt az információáramlás a per tárgyát képező ingatlan vonatkozásában megtörtént, személy6 személy2től szerzett információt az ingatlanok értékesítéséről. Kifogásolta, hogy elmaradt személy7 tanúkénti meghallgatása, ugyanis a közokiratba foglalt nyilatkozatának tartalmát a lefolytatott bizonyítás nem igazolta, az nem felel meg több pontban a valóságnak, különös tekintettel személy2hoz fűződő kapcsolatára. Mivel a másodfokú eljárásban bizonyítás lefolytatásának és tényállás kiegészítésének van helye, erre tekintettel a Pp. 376. § (1) bekezdés a) és c) pontja alapján tárgyalás tartását kérte.

A felperes megítélése szerint az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítás eredményének mérlegelését nem a Pp. 279. §-a alapján végezte el, az elmaradt bizonyítás hiánya miatt helytelen, illetve hiányos tényállást állapított meg és abból helytelen jogkövetkeztetést vont le. Álláspontja szerint bizonyította azt a releváns tény, hogy a jogelődje által kiközvetített személy, személy2 üzleti, ismeretségi körébe tartozó személy vásárolta meg az alperesi ingatlanokat, ezért a megbízási díj igénye alapos. személy2 és személy6 több, mint 15 éve ismerik egymást, egyezően előadták, hogy személy9 mutatta be őket egymásnak egy nagyszabású ingatlanprojekt kapcsán. Mindkettőjüknek tudomása volt arról, hogy a másikuk ingatlanbefektetésekkel foglalkozik. Az eljárás során ugyan állították, hogy személy6 nem személy2től hallott a megjelölt ingatlanokról, azonban kizártnak tartotta, hogy ez közöttük nem került szóba még 2017. év során. A keresetlevél mellékleteként F/8. alatt csatolt cégkivonatból megállapítható, hogy az ingatlant megvásárló személy7, majd személy10en keresztül személy6 érdekeltségébe tartozó cég8 Kft. megalapításának időpontja egybeesik azzal, amikor személy2 a megbeszéléstől eltérően az üzlettársa nélkül jelent meg az ingatlanok megtekintésén, majd ennek ellenére kijelentette, hogy nem érdeklik az ingatlanok. A pontos kronológiát az alperes ellenkérelméhez A/7. számon csatolt melléklet tartalmazza.

Mindezzel bizonyítást nyert, hogy a személy1 által bemutatott ügyfél üzleti érdekeltségi körébe, de legalább ismeretségi körébe tartozó személy szerezte meg az ingatlanok tulajdonjogát. Fellebbezésében idézte tanú1 (20. számú jegyzőkönyv 9. oldal), személy6 (29. számú jegyzőkönyv 9. oldal), személy2 (31. számú jegyzőkönyv 3. oldal) vallomásának részleteit. Kiemelte az elsőfokú bíróság észlelését is, hogy a tárgyalási szünetben személy6, személy12 és személy5 szemmel láthatóan jó ismerősként beszélgetnek egymással a folyósón.

A felperes álláspontja szerint személy3 vallomása alapján „nem áll össze” a személy5 által előadott kronológia. személy5 által előadása nem életszerű, nincsen összhangban más tanúvallomásokkal. Hihetetlennek tartotta, hogy ellenérték nélkül készített egy komolyabb munkabefektetést igénylő koncepciót, egy ismeretlen tartalmú fellelhetetlen megbízási szerződés alapján keres vevőt az ingatlanra, majd a határozott, négy hónapos időtartamú megbízási szerződés lejártát követően a lehetőséget átadja személy6 részére ellenszolgáltatás nélkül. Kétséges az is, hogy a koncepciót személy5 készítette-e. személy2 felismerte a látványtervet, melyből következik, hogy a tervek már rendelkezésre álltak, mielőtt személy5 bekerült a képbe vagy az, hogy személy2 az értékesítési folyamatban továbbra is rész vett. Idézte személy3 (29. számú jegyzőkönyv 2. oldal), személy5 (29. számú jegyzőkönyv 7. oldal), személy6 (29. számú jegyzőkönyv 10. oldal) és személy2 (31. számú jegyzőkönyv 3. oldal) vallomását.

[6] Az alperes hatályos ellenkérelmet nem terjesztett elő.

[7] A fellebbezés nem alapos.

[8] A felperesi jogelőd, továbbá az alperes között létrejött megbízási szerződés 8.pontja alapján a sikerdíj (megbízási díj) a megbízottnak akkor is jár, ha a megbízó a megbízott megkerülésével köt az ingatlanok elidegenítésére szerződést a megbízott által bemutatott ügyféllel vagy annak családtagjával, vagy bizonyíthatóan ismeretségi vagy üzleti, érdekeltségi körébe tartozó személlyel. Miután az ingatlanok későbbi vevője jogi személy, az ő esetében a kikötés második (családtag) és harmadik (ismerős) fordulata nem értelmezhető. Így a szerződés 8. pontjának a díjigény szempontjából releváns első (megbízott által bemutatott ügyfél) és negyedik (üzleti, érdekeltségi körébe tartozó személy) fordulata rá legkedvezőbb, legkiterjesztőbb értelmezése mellett is azt kellett volna a felperesnek kétséget kizáró módon bizonyítania, hogy az ingatlanokat megvásárló cég8 Kft.-t, annak vezető tisztségviselőjét, tagjait vagy azok vezető tisztségviselőit mutatta volna be az alperesnek, illetve ezek bármelyike azon érdeklődők üzleti, érdekeltségi körébe tartozik, akiket/amelyeket jogelődje az alperesnek érdeklődőként bemutatott.

A felperes azonban a perben mindvégig nem ezt kísérelte meg bizonyítani, hanem azt, hogy az ingatlanok későbbi vevője a cég3 Holding Zrt. képviselőjeként az ingatlanokat megtekintő személy2 ismeretségi körébe tartozó személyen keresztül szerzett tudomást az eladó ingatlanokról. Azt maga sem állította a felperes, hogy az ingatlanok tulajdonjogát végül megszerző cég8 Kft.-t mint az ingatlanok megvétele iránt érdeklődő vevőjelöltet jogelődje mutatta volna be az alperes ügyvezetőjének, de azt sem állította, hogy az ingatlanberuházásra létrejött projekt cég vezető tisztségviselőjét, tagjait vagy azok vezető tisztségviselőit mutatta volna be az alperesnek az ingatlanok iránt érdeklődő potenciális vevőként. Ugyancsak nem állította, hogy ezek bármelyike üzleti vagy érdekeltségi körébe tartozna azoknak az

érdeklődőknek, (cég12, cég3 Holding Zrt. és cég5 Zrt.), amelyeknek a felperes jogelődje az általa 2017. július 31-én kiállított ún. teljesítési igazolás szerint az ingatlanokról bemutató anyagot küldött.

[9] A felperes fellebbezésében is csupán azt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem találta bizonyítottnak, miszerint az a személy2, akinek - mint a cég3 Holding Zrt. képviselőjének - jogelődje bemutatta az ingatlanokat, majd átadta részére az alperes szervezeti képviselőjének telefonszámát, 15 éves ismeretségben áll azzal a személy6sal, akinek cége előszerződést kötött az ingatlanokra, hogy azután a végleges szerződést e cég kijelölése révén a cég8 Kft. kösse meg. Sérelmezte továbbá az e tény bizonyítására felajánlott tanúbizonyítás mellőzését.

[10] A perben rendelkezésre álló, közvetlen tudomással bíró tanúk vallomása alapján személy6 és személy2 a kérdéses ingatlanokról nem is beszéltek, előbbi attól a személy5től szerzett tudomást az ingatlanokról, illetve az alperes eladási szándékáról, aki - a felperesi jogelődön kívül - ingatlanközvetítői megbízással rendelkezett az alperestől a kérdéses ingatlanok tekintetében, majd maga is, a cég9. Consulting Kft. képviselőjeként megbízási szerződést kötött az alperessel a közvetítésre.

[11] Önmagában az a körülmény, miszerint személy2 15 éve ismeri személy6t sem azt nem bizonyítja, hogy a cég3 Holding Zrt. üzleti, érdekeltségi körébe tartozik a cég9. Consulting Kft., de különösen nem bizonyítja azt, hogy az előbbi társaság ilyen kapcsolatban állna a végleges adásvételi szerződést megkötő cég8 Kft.-vel, annak szervezeti képviselőjével, tagjaival vagy azok szervezeti képviselőivel.

[12] A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróságnak a tanúbizonyítás szükségtelensége tekintetében elfoglalt álláspontjával. A felperes által bizonyítani kívánt tényről közvetlen tudomással rendelkező mindkét érintett személy, személy2 és személy6 egyaránt azt vallotta, hogy utóbbi nem az előbbitől szerzett tudomást az ingatlanokról. Ugyancsak ezt támasztotta alá személy7 közjegyző által közokiratba foglalt nyilatkozata is. Mindezen bizonyítékok bizonyító erejének lerontására olyan tanúk vallomása, akik személyes tudomással nem bírnak a kérdésről, nem alkalmas, emellett a fentiek szerint olyan körülmény bizonyítását célozta, amely a jogvita elbírálásánál nem bír relevanciával. Ezért e bizonyítás lefolytatása szükségtelen volt.

[13] Mindezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[14] A felperes fellebbezése eredményre nem vezetett, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles lenne az alperes másodfokú eljárásban felmerült perköltségének megfizetésére. Az alperes fellebbezési ellenkérelmét elkésztetten terjesztette elő, az hatálytalan,

így a perköltség szempontjából értékelhető tevékenysége nem volt, ezért az ítéltábla a javára perköltséget megállapítani nem tudott.

[15] A felperes személyes illetékmentesség kedvezményében részesült, tehát a fellebbezési eljárási illeték viselésére nem kötelezhető, ezért az a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam terhén marad.

Budapest, 2023. január 24.

Dr. Németh László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Molnár Ágnes s.k.
Anikó s.k.
előadó bíró

Dr. Merőtey
bíró