



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 16.Gf.40.069/2023/8-II

A felperes:

felperes neve

(cím2.)

A felperes képviselője:

Dr. Hidasi és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Hidasi Gábor ügyvéd)

(cím1)

Az alperes:

alperes neve

(cím4)

Az alperes képviselője:

Oppenheim Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Farkas Zsolt Tamás ügyvéd)

(cím3)

A per tárgya: közvetítői díj megfizetése

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 36.G.40.793/2020/69-I. ítélet

A fellebbezést benyújtó fél: felperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 1.270.000 (egymillió-kétszázhetvenezer) forint másodfokú perköltséget és térítsen meg az államnak e határozat jogerőre emelkedésétől számított 60 (hatvan) napon belül 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlája javára.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az alperes 1/1 arányú tulajdonában állt a Budapest XIII. kerület belterület helyrajzi szám1, természetben a cím5. és a cím6. szám alatt található, 19.925 négyzetméter területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: ingatlan). 2010. november 30. napján az alperes megállapodott a ügyvezető ügyvezető által képviselt cég1.-vel, hogy az ingatlan és egy budapesti szállodájával kapcsolatban minden műszaki tárgyú feladatot végezzen el. 2013. január 23. napján a felperes és az alperes megállapodást kötöttek egymással, hogy a felperes az alperes részére székhelyhasználati szolgáltatást biztosít.

[2] A felperes nevében eljáró felperesi képviselő 2016. november 11. napján emailben a cég2. figyelmébe ajánlotta az ingatlant. A cég2. 2017. január 29-én vételi ajánlatot tett az ingatlanra 9,5 millió euró + áfa összegben, amelyet e-mail útján küldtek meg felperesi képviselőnek. Később a cég2. újabb ajánlatot tett az ingatlanra 12 millió euró + áfa összegben. 2017. május 12-én a cég2. ügyvezetője személyesen találkozott az alperes ügyvezetőjével, ügyvezető3 az ingatlan megvételével kapcsolatosan. Az alperes és a cég2. között nem jött létre az adásvételi szerződés.

[3] Ezt követően – pontosan meg nem határozható időpontban – felperesi képviselő hirdetésére tanú3 közvetítő felvette a kapcsolatot a felperessel az ingatlan értékesítése céljából. tanú3 kiajánlotta az ingatlant ügyfelének, törvényes képviselő1 aki az cég3) képviselője volt. törvényes képviselő1 megbízásából találkozó jött létre tanú3, törvényes képviselő1, felperesi képviselő és a felperes ügyvezetője, tanú1 részvételével 2018 decemberében.

[4] 2019. január 14. napján tanú1 a felperes képviseletében e-mailben megküldte az ingatlanra vonatkozó építésügyi dokumentumokat és adatokat törvényes képviselő1 részére.

[5] tanúl az ingatlan iránt érdeklődő vevő bemutatása céljából 2019. február 8. napján üzenetet küldött ügyvezető3 részére, melyben személyes találkozót kért tőle. Arra hivatkozott, hogy ügyvezető6 idejéből ismerik egymást, remélve, hogy emlékszik rá. ügyvezető3 aznapi válaszában tájékoztatta tanúl, hogy három hónappal korábbi időpontig ő intézte az értékesítést, azonban már közvetlenül a cég18 csoport intézi, akik megbízták a cég4.-t az értékesítés koordinálásával.

[6] törvényes képviselő1 az cég3 képviseletében 2019. február 9. napján e-mail útján megküldte az ingatlanra vonatkozó 17.800.000 euró összegű, 2019. március 1. napjáig érvényes vételi ajánlatát tanúl részére. 2019. február 13-án ügyvezető3 Madridban személyes találkozón fogadta tanúl az ingatlannal kapcsolatban. 2019. február 14-én kelt levelében ügyvezető3 arról tájékoztatta tanúl, hogy a legkönnyebb megoldás az volna, ha a cég4.-n keresztül venne részt a versenyeztetési eljárásban, a jutalékát azonban az ügyféllel kell megtárgyalnia, mert a cég18 csoport csak kizárólag a cég4.-nek fog fizetni. A jutalék kérdését sajnálja.

[7] tanúl 2019. február 19. napján üzenetet küldött törvényes képviselő1 részére, hogy az előző héten Madridban bemutatta az ajánlatot a cég18 tulajdonosának. tanúl e-mailben tájékoztatta törvényes képviselő1et, hogy javaslatára beszélt tanú3-val a jutalék megosztásának mikéntjéről, aki azonban azt adta elő, hogy nincs az cég3-val megállapodása és nem kap tőle ellátmányt. Felkérte törvényes képviselő1et, hogy mivel az cég3-nak érvényes ajánlata van, állapodjanak meg 350.000 euró jutalékban. törvényes képviselő1 a 2019. február 22. napján küldött válaszában megerősítette, hogy tanú3 a díját nem tőlük kapja, kapcsolatuk egy harmadik személyen keresztül zajlik, akivel tanú3-nak megállapodása van. Megjegyezte, hogy tanúl a spanyol tulajdonos eladó képviseletében mutatkozott be, ezért a spanyol tulajdonos fizeti őt. Jelezte, hogy cége egyetlen partnerrel áll kapcsolatban és egy díjat fizet.

[8] 2019. február 26. napján az alperes, mint megbízó kizárólagos megbízási szerződést kötött a cég4.-vel kizárólagos értékesítési ügynöki tevékenységének ellátására a perbeli ingatlan vonatkozásában. A szerződés 2.1 pontja értelmében az ügynök értékesítés céljából bevezeti az ingatlant a piacra, lebonyolítja a vevővel az értékesítés feltételeire vonatkozó tárgyalásokat és koordinálja az alperes és vevő közötti tárgyalásokat. Az alperes a megbízási szerződés 3.1 pontjában kötelezettséget vállalt arra, hogy nem bíz meg más ügynököt az ingatlan értékesítésére vonatkozó tárgyalások lebonyolítására. A szerződés 3.2 pontja értelmében az alperes köteles minden érdeklődő féltől és harmadik fél ügynöktől érkező minden közvetlen megkeresést az ügynökhöz irányítani. Amennyiben az alperes bonyolítja le az ingatlan értékesítését azzal, akit az ügynök mutatott be neki, vagy harmadik személyt bíz meg, hogy az értékesítést lebonyolítsa a nevében, az ügynököt csökkentés nélkül megilleti a szerződés 4.1 pontja szerinti díj.

[9] 2019. március 4. napján törvényes képviselői az cég3 képviseletében 18.200.000 euró összegű, 2019. április 1. napjáig érvényes vételi ajánlatot tett az tanúl részére címzett levelében.

[10] 2019. március 6. napján tanúl megkereste ügyvezetőt egyben megköszönve, hogy segít neki a jutaléka tárgyalásában. Válaszában ügyvezető3 tájékoztatta őt, hogy beszélt ügyvezető5, aki azt ígérte, hogy ha megveszik, akkor figyelembe veszik a jutalék igényét. 2019. március 8-án tanúl e-mailben ismételten megkereste ügyvezető3t azzal az értesülésével, hogy az cég3 és a cég4. szóban megállapodtak az adásvételről 18.350.000 euró összeggel. tanúl a jutalékról való megállapodásról érdeklődött. Arra hivatkozott, hogy a cég4. értesítette őt, hogy a cég18 utasítása szerint ők tárgyaljanak a jutalék ügyében. ügyvezető3 2019. március 8. napján kelt válaszában azt javasolta tanúlnak, hogy a cég4.-vel egyeztessen a jutalék kérdésében. Sajnálja, hogy nem tud segíteni, de már így is elég sokat tett azzal, hogy meggyőzte őket, hogy megilleti tanúl a jutalék.

[11] Az alperes 2019. június 20. napján eladta az ingatlant 18.350.000 euróért a cég5.-nek. Az ingatlannyilvántartási hatóság a vevő tulajdonjogát bejegyezte.

[12] A felperes keresetében elsődlegesen kérte, hogy a bíróság a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:51. §-a, 6:63. § (1) és (2) bekezdése, 6:288. §-a, 6:291. § (1) és (2) bekezdése, 6:183. §-a alapján kötelezze az alperest 550.500 euró + áfa, összesen 699.135 euró, valamint ezután 2019. június 21-től a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes európai központi banki euró alapkamat 8%-kal növelt összegével megegyező mértékű késedelmi kamat megfizetésére közvetítői díj címén. Másodlagos kereseti kérelmében az alperes marasztalását a Ptk. 6:583. §-a, 6:585. § (2) bekezdése és 6:272. §-a alapján megbízás nélküli ügyvitel címén kérte. Előadta, hogy az alperes értékesíteni kívánta az ingatlant, ezért 2016. év végén szóban megbízta azzal a felperest, hogy segítse elő az értékesítést és az adásvételi szerződés megkötését. A szerződés megkötése elmaradt, azonban a jogviszony létrejöttét a teljesítés elfogadása ráutaló magatartással valósította meg.

[13] Az alperes kérte a felperes keresetének elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását.

[14] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította, és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 5.949.370 forint perköltséget.

[15] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásában megállapította, hogy a közvetítői szerződéskötés érvényességének nem érvényességi feltétele az írásba foglalás, így azt a felek ráutaló magatartással is létrehozhatják. A felperesnek ezért azt kellett bizonyítania, hogy az alperes teljesítésként elfogadta az általa közvetített vételi ajánlatokat, illetve hogy az alperes

tudatában volt annak, hogy az ajánlatok megtételére a felperes közvetítői tevékenysége folytán került sor.

[16] Az elsőfokú bíróság a felperesi képviselő és a cég2. közötti e-mailek és a tanúvallomások alapján megállapította, hogy a felperes bizonyította azt a tényt, hogy közvetítői tevékenységet végzett a cég2. és az alperes között, amelynek eredményeképpen a cég2. vételi ajánlatot adott. Az alperes törvényes képviselője, ügyvezető3 ügyvezető3 és ügyvezető 2005. év óta voltak kapcsolatban egymással, így az ingatlannal kapcsolatos egyéb szerződésükből eredően ügyvezetőnek arról is tudomása volt, hogy az alperes az ingatlant értékesíteni kívánja. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felperesnek azt is bizonyítania kellett volna, hogy az alperes arról is tudomással bírt, hogy ügyvezető a közvetítő jellegű tevékenységét kifejezetten a felperes törvényes képviselőjeként látta el az egyeztetések során. A felperes ezt a tényt azonban nem bizonyította a perben. A felperes részéről a kapcsolatot az alperessel kizárólag ügyvezető tartotta, felperesi képviselő a személyes tárgyaláson kívül más alkalommal nem találkozott az alperessel, akivel ügyvezetőn keresztül egyeztettek. tanú tanúvallomásában szintén azt a nyilatkozatot tette, hogy ügyvezető egyeztetett az alperes törvényes képviselőjével, ugyanis 2016. év elejétől 2018. év őszéig ő maga nem vett részt aktívan a felperes ügyeiben. A felpereshez tehát egyfelől felperesi képviselő személye volt köthető, de azt a tényt, hogy amennyiben részt vett a személyes tárgyaláson, az alperesnek tudomása volt róla, hogy részvétele a felperes képviselésében történt, nem lehetett bizonyítottnak tekinteni. A felpereshez továbbá ügyvezető személye volt köthető, akiről az ügyvezető3 tudta, hogy a felperesi cég törvényes képviselője volt. Azt azonban a felperes nem bizonyította, hogy az alperesnek tudomása volt arról is, hogy ügyvezető a felperes törvényes képviselőjeként egyeztetett az ingatlannal kapcsolatosan.

[17] ügyvezető azt a vallomást tette, hogy az ingatlanra a felperesen keresztül érkeztek ajánlatok, illetve, hogy tanú közvetítette a cég2.-t az alperes felé, továbbá a Szikra Ingatlannal (a perbeli ingatlan elnevezése) összefüggésben a felperes nevében ő maga semmilyen tevékenységet nem végzett, a tárgyaláson nem a felperes, hanem az alperes megbízásából vett részt. A felperes tehát nem tudta bizonyítani, hogy az alperes törvényes képviselőjének tudomása volt arról, hogy a cég2.-vel lebonyolított közvetítői tevékenységet a felperesi gazdasági társaság végezte. A felperes nem tudta bizonyítani azt sem, hogy a felperes és az alperes megállapodtak közvetítői jutalékban. A jutalékkal kapcsolatban továbbá ügyvezető azt a nyilatkozatot tette, hogy egyeztetett az alperes törvényes képviselőjével a kérdésről, de nem hangzott el, hogy az alperes a felperesnek fog jutalékot fizetni. Az elsőfokú bíróság ezért megállapította, hogy nem bizonyított, hogy a cég2. ajánlatának elfogadásával a felperes és alperes között közvetítői szerződés jött volna létre.

[18] Az cég3 cégcsoporttal kapcsolatosan a felperes bizonyította, hogy a felperes közvetítői tevékenységet végzett, és az ingatlanra vonatkozóan vételi ajánlatot kapott törvényes képviselőltől. Ezt támasztja alá tanú 2019. január 14. napján a felperes képviselésében törvényes képviselő1 részére küldött e-mailje, illetve törvényes képviselő1nek az cég3 képviselésében 2019. február 9. napján küldött levele, amelyben vételi ajánlatot tett az ingatlanra. tanú3 tanúvallomásában elmondta, hogy törvényes képviselő1-csel többször találkozott, ő ajánlotta törvényes képviselő1 figyelmébe az ingatlant, amelyről a felperes

képviselőjében eljáró felperesi képviselő által feltett hirdetésből szerzett tudomást. A tanú törvényes képviselői megbízásából beszélt tanúval. Ezt, illetve, hogy tanúval tárgyaltak, törvényes képviselői is alátámasztotta vallomásaiban.

[19] Az alperes törvényes képviselőjének tudomása volt a felperesnek az cég3-val összefüggő közvetítői tevékenységéről, hiszen tanú a vevő bemutatása céljából 2019. február 8. napján üzenetet küldött ügyvezető részére, amelyben személyes találkozót kért tőle. A felperes azonban nem tudta a perben bizonyítani, hogy az alperes elfogadta a felperes közvetítői tevékenységét az cég3-val kapcsolatosan.

[20] Az alperes 2019. február 8. napján, tanú megkeresésére válaszul e-mailben rögtön azt hozta a felperes tudomására, hogy az alperes az ingatlannal kapcsolatosan a közvetítői viszonyokban megbízóként nem lép fel, minden közvetítőnek a cég4.-t kell megkeresnie. Azzal a ténnyel tisztában volt a felperes is, hogy az alperes törvényes képviselőjének tevékenysége mögött ott állt a cégcsoport tulajdonosi szándéka. Ezt támasztja alá tanúnak a tanúvallomása is, melyben úgy nyilatkozott, hogy „ez egy bevált munkamenet az alperesnél, én tisztában voltam azzal, hogy ügyvezető úr semmiben sem dönthet.” Az alperesnek az a magatartása, hogy ettől függetlenül hajlandó volt személyesen találkozni a felperes képviselőjével, nem értékelhető úgy, hogy az alperes elfogadta a felperes közvetítői tevékenységét. Ezt támasztja alá az alperes törvényes képviselőjének fenti nyilatkozata, a találkozó elfogadásakor ugyanis rögtön hozzáfűzte, hogy más közvetítőt is a cég4-hez kellett irányítani. Ezt felperes nem érthette úgy, hogy az alperes a közvetítői tevékenységét elfogadja. A felperes ekkor még nem rendelkezett az cég3-tól vételi ajánlattal.

[21] ügyvezető Madridban találkozott tanúval. A felperes nem tudta bizonyítani azt az állítását, hogy az alperes törvényes képviselőjének Madridban átadta a vételi ajánlatot, aki azzal bízta meg őt, hogy magasabb vételárat érjen el a vevőjelölnél, és ebben az esetben számíthat felperes a közvetítői díj kifizetésére. tanú tanúvallomásában elmondta, hogy Madridban átadta az cég3 szándéknyilatkozatát, majd 3%-os jutalékot kért az alperes törvényes képviselőjétől, ügyvezetőtől, aki azt válaszolta, hogy ez teljesen természetes, de azt is előadta, hogy ügyvezető azt mondta, hogy a tulajdonosokkal kell egyeztetnie a jutalék mértékéről. ügyvezető vallomásaiban azt a nyilatkozatot tette, hogy Madridban tájékoztatta tanú, hogy a cég18 csoport nem fizet közvetítői díjat, csak a cég4.-nek, mire tanú tanú azt felelte, hogy akkor ő egyeztetni fog a cég4.-vel. Az alperes törvényes képviselőjének ezt az előadását támasztja alá az a 2019. február 14. napján kelt levél, amelyet ügyvezető írt tanú részére, tájékoztatva őt arról, hogy a cég4.-n keresztül kellene részt vennie a versenyeztetési eljárásban és a jutalékját az ügyféllel kell megtárgyalnia, mert a cég18 csoport kizárólag a cég4.-nek fog fizetni.

[22] Az elsőfokú bíróság szerint felperes nem bizonyította, hogy az alperes a Madridi találkozón az ingatlan értékesítésével bízta meg a felperest. A 2019. február 14-i alperesi levél szerint jutalékot az alperes nem kívánt fizetni a felperes részére. Ezt csak úgy lehetett érteni, hogy az alperes nem kívánt közvetlenül közvetítői szerződést kötni a felperessel. Az elsőfokú bíróság nem osztotta azt a felperesi álláspontot sem, hogy már az első cég3 ajánlat

alperes részére történő megküldése a felperesi teljesítés elfogadásának tekintendő, tekintettel arra, hogy az alperesi törvényes képviselő 2019. február 14-én, az ajánlat megküldését követő pár napon belül levélben közölte felperessel, hogy kizárólag a cég4.-nek fog fizetni.

[23] A felperes nem tudta bizonyítani, hogy az cég3-tól származó második, magasabb összegű vételi ajánlattételre az alperes törvényes képviselőjének az utasítására végzett közvetítői tevékenységének a következtében került sor. tanúl az cég3 második ajánlatát ugyan továbbította az alperes részére is, de a levelet nem az alperesnek címezte, hanem a cég4.-nek. Ez a körülmény szintén azt támasztja alá, hogy a felek között nem jött létre közvetlenül közvetítői szerződés, hanem a felperes a cég4.-n keresztül kívánt bekapcsolódni az ingatlan értékesítésébe. Ezt támasztja alá tanúl tanúvallomása is, amely szerint miután megtekintette az alperes 2019. február 14. napján küldött levelét, telefonon megkereste ügyvezető3t, aki azt tanácsolta, hogy vegye fel a kapcsolatot a cég4.-vel. tanúl ezt követően felkereste képviselőt a cég4.-től, aki megkérte, hogy küldje el az cég3 ajánlatát.

[24] törvényes képviselő1 tanúvallomása is azt támasztja alá, hogy az alperes és a felperes között nem jött létre közvetlenül közvetítői jogviszony, mert az ajánlat elküldését követően nem kapott választ a felperestől, és így kiderült számára, hogy a tulajdonos nem a felperessel tárgyal. Ezt követően maga kereste fel az alperesi cégcsoportot Spanyolországban, akik a cég4.-hez irányították. Ilyen körülmények között a bíróság az alperes törvényes képviselőjétől származó nyilatkozatokat nem tekintette a teljesítés elfogadásának, az alperes ugyanis a kezdetektől azt az álláspontot képviselte, hogy ő nem hozhat döntést a felperes külön megbízásáról, hanem ebben a kérdésben a cég18 csoport dönt, az értékesítés kizárólagos megbízottja pedig a cég4.

[25] ügyvezető3 vallomása nem támasztotta alá a felperesnek azt a nyilatkozatát, illetve tanúl vallomását, hogy már a kezdetektől fogva nem volt vitás, hogy az alperes jutalékban fogja részesíteni a felperest, csupán a mértékéről tárgyaltak a felek. ügyvezető3 úgy tájékoztatta tanúl, hogy ha megveszik az ingatlant, akkor figyelembe veszik a jutalék igényét, a körülményeket tekintve azonban nem bizonyított, hogy az alperesi cégcsoport, vagy a kizárólagos közvetítő útján, a közvetítői szerződés 4.1.1 pontja alapján gondolták figyelembe venni a felperes jutalék igényét. Az alperes nem ellenezte a felperesi tevékenységet, amit azonban nem lehet olyan kiterjesztően értelmezni, amire a felperes hivatkozott, és úgy tekinteni rá, hogy az alperes a felperesi közvetítői munkát elfogadta, mint megbízó. Az alperes valóban nem szólította fel a felperest, hogy ne vegyen részt az ingatlan értékesítésében, de az első alkalommal felhívta a felperes figyelmét arra, hogy mindezt nem közvetlenül, hanem a cég4.-n keresztül teheti meg, mivel az alperes csak neki fog jutalékot fizetni. Az elsőfokú bíróság ezért nem találta alaposnak azt a felperesi állítást, hogy közvetítői szerződés jött létre a felek között, ezért a felperes elsődlegesen előterjesztett keresetét elutasította.

[26] Az elsőfokú bíróság a felperes másodlagosan előterjesztett keresetét szintén alaptalannak találta. A Ptk. 6:583. §-a alapján megállapította, hogy a felperes beavatkozott az alperes tulajdonában álló ingatlan értékesítésébe, idegen ügyet látott el, így eljárására a

megbízás nélküli ügyvitelre vonatkozó rendelkezések az irányadók. A perbeli esetben azonban nem állt fenn a Ptk. 6:584. §-a szerinti, beavatkozás helyénvalóságának kritériuma. A más ügyébe jogosultság nélkül való beavatkozást ugyanis csak akkor lehet helyénvalónak tekinteni, ha megfelel a másik feltehető érdekének és akaratának, különösen, ha a beavatkozás őt károsodástól óvja meg. A perben nem felelt meg az alperesi akaratnak és az alperesi érdeknek az, hogy a felperes és alperes között közvetlen módon közvetítői jogviszony jöjjön létre, tekintettel a cég4. kizárólagos megbízására. Az alperesnek – ha elfogadta volna a felperesi közvetítői tevékenységet – jutalékot kellett volna fizetnie nem csak a felperesnek, de a cég4.-nek is. Az alperes ezért irányította a felperest a cég4.-hez, illetve ezért tájékoztatta arról, hogy csak a cég4.-nek fog jutalékot fizetni. A felperes beavatkozása nem volt helyénvaló, ezért a Ptk. 6:585. § (3) bekezdése értelmében a felperes díjazást, azaz jutalékot nem követelhet.

[27] Az elsőfokú bíróság a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes felperest az alperes jogi képviselőjének munkadíjából és igazolt fordítási költségéből álló perköltségének viselésére. A jogi képviselő díját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 3. § (2) bekezdése alapján a pertárgy értékéből kiindulva áfával együttesen állapította meg.

[28] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és az elsődleges vagy másodlagos kereseti kérelmének helyt adó döntés hozatalát, illetve az alperes első- és másodfokú perköltségben való marasztalását. Másodlagosan az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértésére, illetve a bizonyítási eljárás megismétlésének vagy kiegészítésének szükségességére hivatkozással kérte az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per új tárgyalására és új határozat hozatalára történő utasítását. Ennek keretében kérte, hogy a másodfokú bíróság a jogalap kérdésében közbenső ítélettel határozzon a Pp. 383. § (4) bekezdése és 341. § (4) bekezdése értelmében. Arra az esetre, ha a másodfokú bíróság egyik fellebbezési kérelmének sem adna helyt, kérte a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezésének megváltoztatását akként, hogy kérte az alperes javára megítélt perköltség összegének 2 millió forintra való mérséklését.

[29] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást csak részben állapította meg helyesen, ennek következtében téves ténybeli és jogi következtetéseket vont le, a meghallgatott tanúk nyilatkozatait tévesen értékelte. Az elsőfokú bíróság eljárási szabályt sértett, amikor az alperesi ügyvezető személyes nyilatkozatát a bizonyíték szintjére emelte. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy 2016. év végén a felperes megbízásából eljáró felperesi képviselő a cég2. figyelmébe ajánlotta a perbeli ingatlant, majd a vételi ajánlatokat is továbbította az alperesnek ügyvezető közreműködésével. Az F/5. szám alatt csatolt e-mail levelezés azt is igazolja, hogy a felperes nem csak a vevőjelölttel, hanem az alperes képviselőjével is kapcsolatban állt. ügyvezető tanúvallomása azt is alátámasztja, hogy a felperes 2018-ban egy másik ajánlatot is közvetített az alperes felé, amely a cég19-től származott. Az elsőfokú ítélet helyesen tartalmazza, hogy az cég3-ot is a felperes közvetítette az alpereshez 2019 februárjában, amelyhez képest az alperes több mint fél hónappal később kötött csak szerződést a cég4-del. Tény, hogy az alperes soha nem adott át olyan társasági

határozatot a felperesnek, amelyben az ügyvezetőjétől megvonta volna a képviseleti jogosultságot, így a felperes az alperesi ügyvezető korábbi magatartásából okkal gondolhatta, hogy az elvégzett és elfogadott közvetítői tevékenységéért díjazásra számíthat.

[30] A perben a felperes igazolta, hogy a közvetítői tevékenységet a cég2. esetben elvégezte. felperesi képviselő meghallgatása során egyértelműen úgy nyilatkozott, hogy a felperes nevében járt el. ügyvezető két cég törvényes képviseletét is ellátta, az egyik a cég1, a másik a felperes volt, és miután az előbbi ingatlanközvetítői tevékenységet nem végzett, ezért az elsőfokú bíróságnak azt a következtetés kellett volna levonnia, hogy ügyvezető a cég2.-vel kapcsolatos tevékenységét csak a felperes képviseletében végezhet. Ezt a tényt ügyvezető tanúvallomásának egyes nyilatkozataival meg is erősítette. Az alperesi ügyvezetőnek a cégnyilvántartásból is tudnia kellett, hogy ügyvezető a felperesnek is törvényes képviselője. A cég2.-vel való találkozó eredetileg a felperes irodájában lett volna, de a helyszínt az alperes kérésére módosították. Ehhez képest az elsőfokú bíróság megalapozatlanul állapította meg, hogy a felperes nem bizonyította volna azt a tényt, hogy ügyvezető a közvetítő jellegű tevékenységét a felperes törvényes képviselőjeként látta volna el. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat okszerűtlenül mérlegelte és nagyobb jelentőséget tulajdonított a felperes hátrányára bizonyítottan elfogult ügyvezető nyilatkozatainak és bizonyítéki szintre emelte az alperesi ügyvezető személyes nyilatkozatát, amellyel megsértette a Pp. 268. § (2) és (3) bekezdését, illetve 288. §-át. ügyvezető tanúvallomásában úgy nyilatkozott, hogy az alperes megbízásából vett rész a cég2.-vel tartott tárgyaláson, de az alperes ügyvezetőt magánszemélyként nem bízhatta meg, mert nem egyéni vállalkozó, így csak az ingatlanközvetítéssel foglalkozó felperes nevében kaphatta a megbízását. Ebből következően az alperesnek tudomással kellett bírnia arról, hogy a cég2.-t a felperes közvetítette, illetve hogy ügyvezető és felperesi képviselő a tevékenységét a felperes nevében végezte.

[31] Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a Ptk. 6:63. § (3) bekezdését, amikor a felperes hátrányára értékelte, hogy nem bizonyította a jutalékban való megállapodást az alperessel. A díjfizetési kötelezettség ugyanakkor önmagában a Ptk. 6:61. §-ából levezethető, míg a díj mértéke megállapodás hiányában a teljesítési helynek megfelelő középárhoz igazodik. ügyvezető és felperesi képviselő tanúk is megerősítették, hogy az alperes vállalta a díjfizetést a közvetítői tevékenység elvégzéséért a felperes javára. Az elsőfokú bíróság ítélete ellentmondásos, amikor a cég2. ajánlatának elfogadását bizonyítottan fogadja el, de álláspontja szerint ez a közvetítői szerződést nem hozta létre. A bírói gyakorlat szerint a szerződéses akarat kifejezésére alkalmas lehet a szolgáltatás teljesítésének elfogadása is. Azáltal, hogy az alperes befogadta a felperes által közvetített vevőjelöltek ajánlatait, a teljesítést elfogadta.

[32] Az elsőfokú bíróság bizonyítottan fogadta el azt is, hogy az cég3 ajánlatait is a felperes közvetítette az alperes felé, ugyanakkor tévesen következtetett arra, hogy a felperes nem bizonyította, hogy az alperes elfogadta a felperes közvetítői tevékenységét ebben a körben. A perben csatolt e-mail levelezés igazolja, hogy tanú a felperes képviseletében 2019. február 8. napján tájékoztatta az alperesi ügyvezetőt a vételi ajánlattal rendelkező vevőjelöltről, majd az ajánlatot személyesen vitte el Madridba és adta át az alperes ügyvezetőjének. Ebben az időpontban az alperes még nem kötött szerződést a cég4-del, így az

erre vonatkozó alperesi tájékoztatás valótlan volt. Lényeges körülmény, hogy az alperesi ügyvezető nem ingatlanközvetítőnek, hanem koordinátornak tekintette a cég4 -et. Az alperesi ügyvezető és tanúl közötti találkozóra 2019. február 13-án került sor úgy, hogy az cég3 szándéknyilatkozatát tanúl már február 12-én megküldte e-mailben az alperesi ügyvezetőnek, amely nem zárja ki azt, hogy az ajánlatot a személyes találkozón is átadja. Az alperesi ügyvezető ezt követően valóban tájékoztatta tanúl, hogy a cég4-nek kívánnak csak fizetni, ez azonban nem jelenti azt, hogy a felperes nem jogosult a közvetítői díjra, az ugyanis annak jár, aki a közvetítői tevékenységet elvégezte, márpedig azt az elsőfokú ítélet is megállapította, hogy ezt a tevékenységet a felperes végezte el. Ehhez képest teljesen irreleváns, hogy az alperes miben állapodott meg a cég4-del, mert a peradatokból egyértelműen megállapítható, hogy az cég3-ot nem a cég4, hanem a felperes közvetítette az alperes felé.

[33] Az elsőfokú bíróság azt a körülmény sem értékelte, hogy a felperes nem csak egy ajánlatot küldött az alperes felé, hanem az alperesi ügyvezetővel való találkozót követően meggyőzte az cég3-t egy magasabb ajánlatról, amelyet szintén megküldött az alperesi ügyvezetőnek. Ezt az ajánlatot a felperes a cég4-nek kizárólag az alperes kérése miatt küldte meg, ezzel is követve az utasításait. Az alperes ugyanakkor nem utasította vissza az ajánlatot és nem mondta azt, hogy a felperes hagyjon fel a tevékenységével. Az elsőfokú bíróság tehát téves jogi következtetést vont le, amikor az ajánlatok befogadását nem minősítette a felperesi teljesítés elfogadásának.

[34] Az alperes abban a hitben tartotta a felperest, hogy az ügylet sikerrel való zárulása esetén díjat fog fizetni. Az F/12. alatt csatolt elektronikus levelek is bizonyítják, hogy az alperesi ügyvezető elismerte, hogy a jutalék megilleti a felperest és amennyiben az cég3 megveszi az ingatlant, akkor ügyvezető5 figyelembe fogja venni a felperes jutalékigényét. Ezekből a nyilatkozatokból kiderül, hogy az alperes a felperesi tevékenység elvégzését és a felperes díjigényét nem vitatta, csupán annak mértékéről akart még egyeztetni. Ezzel összefüggésben az elsőfokú ítélet tévesen csak a 2019. február 14-i alperesi levélnek tulajdonított jelentőséget, és a perben született többi bizonyítékot figyelmen kívül hagyta. Az alperes nyilatkozatát az elsőfokú bíróság tévesen tekintette a közvetítői szerződés megkötésétől való elzárkózásnak, ugyanis a nyilatkozat megtétele az cég3 ajánlatának elfogadását követően született, amikor a teljesítés elfogadása ráutaló magatartással már létrehozta a jogviszonyt. tanúl vallomása is bizonyítja, hogy a jutaléknak a közvetítői tevékenység elvégzése volt a feltétele a Ptk. 6:288. §-ával összhangban.

[35] Az elsőfokú ítélet szerint a felperes nem tudta bizonyítani, hogy a magasabb összegű vételi ajánlattételre az alperes törvényes képviselőjének utasítása alapján végzett közvetítői tevékenység következtében került sor, holott külön bizonyítás nélkül is belátható, hogy a magasabb ajánlat egyedül az alperes érdekeit szolgálta, és ezt a felperes az alperes érdekében érte el. Azt a tényt, hogy az cég3-t a felperes közvetítette, az alperes ügyvezetője is megerősítette személyes nyilatkozata során. A bírói gyakorlat szerint a megbízott által közvetített személynek az minősül, aki elismeri, hogy az ingatlan eladására irányuló lehetőségről a megbízottól szerzett tudomást. Ebből következően a felperes a megbízási díjra jogosulttá vált.

[36] Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a felperes az ügyletbe a cég4-en keresztül akart bekapcsolódni. Ezzel a céggel a felperes csak azért vette fel a kapcsolatot, mert az alperes ezt kérte, de a felperes és a cég4 között nem jött létre semmilyen jogviszony. A cég4 az alperes közreműködője volt. Az elsőfokú bíróság tévesen értékelte törvényes képviselői tanúvallomását, aki nem jogász, így a peres felek jogviszonyával kapcsolatos nyilatkozata legfeljebb szubjektív véleményként értékelhető. Az elsőfokú bíróság megállapításával szemben a felperes bizonyította, hogy az igényét az alperessel szemben érvényesítheti, hiszen az alperes részére nyújtott szolgáltatást, így mástól nem is várhatna díjfizetést. Az alperes és a cég4 közötti szerződés 4.1.1. pontja nem vonatkozik a felperesre, miután a felperes nem minősül a cég4 által igénybe vett harmadik személynek.

[37] Az elsőfokú bíróság a másodlagos kereseti kérelem kapcsán megállapította, hogy a felperes megbízás nélküli ügyvivőként járt el, ugyanakkor téves jogi következtetésre jutott, amikor az alperes ügyébe történő beavatkozást nem minősítette helyénvalónak. Az elsőfokú bíróság tévesen határozta meg az alperes érdekét és ezért téves következtetést vont le a beavatkozás helyénvalóságára nézve. Az elsőfokú bíróságnak abból kellett volna kiindulnia, hogy az alperes az ingatlanát értékesíteni akarta, ezért az állt érdekében, hogy vevőt találjon és az ingatlant kedvezőbb áron értékesítse. A Ptk. alapján a helyénvalóság körében a beavatkozást kell vizsgálni, amely jelen esetben az elvégzett tevékenységet, azaz a közvetítést jelenti. A bírói gyakorlat szerint a beavatkozás akkor nem tekinthető helyénvalónak, ha az ellen az ügy ura kifejezetten tiltakozik, ezt azonban az alperes bizonyítottan nem tette meg egyik ügyvezetője útján sem. Az elsőfokú bíróság maga is megállapítja, hogy az alperes képviselőjének a szándéka arra irányult, hogy a felperes tevékenysége honorálva legyen. Az alperesi ügyvezető és a tanúk nyilatkozatából az olvasható ki, hogy az ingatlan értékesítése céljából végzett felperesi tevékenység megfelelt az alperes érdekének, mert ő is vevőt keresett. Tévedett tehát az elsőfokú bíróság, amikor a felperes beavatkozását nem tekintette helyénvalónak és ennek okán a másodlagos kereseti kérelmet is elutasította.

[38] A közvetítői díj mértéke vonatkozásában a felperes kifejtette, hogy a díjhoz való jog a visszterhesség vélelméből következik, annak a keresetben megjelölt 3%-os mértéke nem eltúlzott és megfelel a piacon szokásos összegnek. Ezen állítása bizonyítására a felperes a perben szakértői bizonyítást indítványozott azzal, hogy a 3%-os ingatlanközvetítői díj mint köztudomású, vagy a bíróság hivatalos tudomásának megfelelő tényként bizonyítás nélkül is figyelembe vehető.

[39] A felperes hivatkozott továbbá arra is, hogy az elsőfokú bíróság által az alperes javára megállapított ügyvédi munkadíj a perben kifejtett ügyvédi tevékenység mértékéhez képest eltúlzott, ezért kérte annak mérséklését a vonatkozó IM rendelet 3. § (6) bekezdésének alkalmazásával.

[40] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását. Kiemelte, hogy

az alperes részéről szó sem volt a felperes igénybevételének szándékáról. 2017-ben az alperes nem tudott arról, hogy a felperes eljárta volna, 2019-ben pedig azonnal és egyértelműen jelezte, hogy a felperes nem tud részt venni az értékesítési folyamatban. Az elsőfokú bíróság helytállóan következtetett arra, hogy az alperes ráutaló magatartás útján elfogadó nyilatkozatot nem tett és közvetítői jogviszonyt nem hozott létre. Az elsőfokú bíróság azt is helyesen állapította meg, hogy a felperes az alperes ügyében erre vonatkozó jogosultság nélkül járt el, és a részére adott tájékoztatások mellett az eljárása nem volt összhangban az alperes érdekével, illetve akaratával. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat összességükben és okszerűen értékelte, a tényállást helyesen állapította meg, és abból helytálló jogi következtetést vont le.

[41] Az alperes kifejtette, hogy 2017-ben kizárólag ügyvezetővel állt kapcsolatban, aki őt a felperes tevékenységéről nem tájékoztatta, ezzel szemben saját magát tüntette fel közvetítőnek. Amennyiben a felek között közvetítésre vonatkozó eseti megállapodás jött volna létre, az bizonyosan nem tekinthető folyamatosan fennálló jogviszonynak, amelyet alátámaszt tanú 2019. február 8. napján az alpereshez intézett levelének szövege is. Az alperest ügyvezető kereste meg, akinek a cég1 cége jogviszonyban állt az alperessel. Az alperes kifejezetten rögzítette azt a feltételezését, hogy az ingatlan iránti érdeklődés ügyvezetőn keresztül érkezett, ennek ellenkezőjéről ügyvezető soha nem tájékoztatta, sőt tanúvallomásában kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy a felperes nevében a perbeli ingatlannal kapcsolatban semmilyen tevékenységet nem végzett. Az alperes tehát nem következtethetett arra, hogy ügyvezető a felperes képviselőjében járt volna el. Ilyen tudomás hiányában az alperes értelemszerűen semmilyen felperesi eljárást nem fogadhatott el, sem szóban, sem ráutaló magatartással. ügyvezető részéről egyetlen olyan kapcsolatfelvétel nem történt, ahol a felperes neve szerepelne. ügyvezető tanúvallomásában azt is elmondta, hogy a cég2.-vel történt megbeszélésen az alperes megbízottjaként vett részt. A felperes arra is hivatkozott, hogy felperesi képviselő a felperes képviselőjében vett részt a személyes megbeszélésen, de ezt a tényt ugyanakkor nem tudta bizonyítani a per során. Ezt a felperesi tényelőadást kizárólag felperesi képviselő tanúvallomása támasztaná alá, amely egyrészt saját perbeli érdekeltsége miatt, másrészt azért nem vehető figyelembe, mert ellentétben áll a találkozót követően született alperesi e-mail-lel, amelyen felperesi képviselő nem szerepel. Ebből következően a felek között eseti megbízás sem jött létre 2017 folyamán, de ha létre is jött volna ilyen jogviszony, az nem juthatott volna túl az adott érdeklődővel folytatott tárgyalásokon. Ezt önmagában igazolja az tanú által 2019. február 8. napján írt elektronikus levél, amely világosan mutatja, hogy nem egy élő, fennálló jogviszonyról van szó, hanem egy évtizedes múltból leporolt kapcsolatról.

[42] Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felek között közvetítői szerződés 2019-ben sem jött létre. Az elsőfokú bíróság helytállóan tulajdonított jelentőséget annak, hogy az alperesi képviselő a felperesnek 2019. február 8-án érkezett e-mail-jére rögtön azt hozta a felperes tudomására, hogy a közvetítést a cég4 végzi, illetve későbbi levelében külön nyomatékosította, hogy a cég4-en kívül senkinek nem fog közvetítői díjat fizetni. Az elsőfokú bíróság helytállóan tulajdonított meghatározó jelentőséget annak a ténynek is, hogy az alperes ügyvezetője képviselői jogának a felperes által ismert korlátozottsága folytán az értékesítésre vonatkozó közvetítői szerződést nem köthetett. Ehhez képest súlytalan az a felperesi érvelés, amikor a képviselői jog korlátozásáról szóló társasági határozat hiányára hivatkozik, ugyanis annak a képviselői jog korlátozásának hatálya szempontjából nincs

jelentősége. A tanúvallomásában tanú is elmondta, hogy tisztában volt azzal, hogy ügyvezető³ úr semmiben nem dönthet. A felperes megalapozatlanul hivatkozott arra, hogy az alperesi ügyvezető a felperes által továbbított ajánlatot elfogadta volna. Ehhez képest kifejezetten közölte, hogy az értékesítési folyamatban kizárólag a cég⁴ vesz részt, így a felperes kizárólag rajtuk keresztül tud fellépni. Az alperes tehát éppen a cég⁴-del fennálló jogviszonyra figyelemmel hárította el a felperes közvetlen tevékenységét. A felperesi igényt a cég⁴ által ellátott kizárólagos tevékenység fogalmilag kizárja. Az alperes és a cég⁴ között egyébként 2018 decemberében jött létre jogviszony, amely alapján a cég⁴ a felperest megelőzően járt el az ingatlan értékesítése érdekében.

[43] A felperes nem bizonyította azt az állítását sem, hogy az alperesi ügyvezetőtől utasítást kapott volna magasabb összegű ajánlat elérésére. Az alperesi ügyvezető a 2019. február 14-én kelt levélben kifejezetten rögzítette, hogy a felperesnek a cég⁴ útján kell részt vennie a folyamatban, így a felperes a tájékoztatásnak megfelelően a magasabb ajánlatot a cég⁴ részére küldte meg. Az elsőfokú bíróság tehát helyesen állapította meg, hogy az alperes a cég⁴-en keresztül történő értékesítésbe tagozódott be. Jelentős körülmény, hogy az ajánlat címzettje a cég⁴ volt, azt az alperes csak másolatban kapta meg. A felperes is elfogadta tehát azt a tájékoztatást, hogy az értékesítési folyamatban csak a cég⁴ útján tud részt venni.

[44] A korábban kifejtettekből következik, hogy az alperesi ügyvezető jutalék fizetésére vonatkozó kötelezettségvállalást nem tett, és nem is tehetett, emellett a felperes nem igazolta azt a tényállítást, hogy az alperesi ügyvezető elfogadta volna a felperes jutalékigényét. Az alperesi ügyvezető kifejezetten úgy nyilatkozott a felperesi igény bejelentésére, hogy a cég⁴-del fennálló együttműködésre tekintettel további közvetítői díjat nem fizetnek. Tény, hogy az alperesi ügyvezető hangot adott azon véleményének, hogy meghatározott eladási értéket elérő értékesítés esetén figyelembe vehető a felperes jutalékigénye az elnök jóváhagyásától függően, ezt a küszöbértéket azonban az eladási ár nem érte el. A felperesi előadással szemben az alperes másik ügyvezetője sem tett jutalék fizetésére vonatkozó kötelezettségvállalást. Tény továbbá, hogy a felperes megkísérelt közvetítői jutalékot érvényesíteni a vevővel szemben is, amelyből következik, hogy a felperes ténylegesen nem tekintette magát az eladó közvetítőjének. Az alperes védekezését törvényes képviselő tanúvallomása is alátámasztja, aki elmondta, hogy az eladóval való közvetlen tárgyalások alapján derült ki számára, hogy a felperesnek semmi szerepe nincs.

[45] A felperes megbízás nélküli ügyvitelre alapított keresete is megalapozatlan, mert az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes eljárása nem felelt meg sem az alperes érdekének, sem az alperes akaratának. A perbeli esetben a felperes pontosan jól ismerte az alperes érdekét és akaratát, mivel az alperesi ügyvezető rögzítette, hogy a közvetítésre kizárólagos megbízottja van, akin kívül másnak nem fognak közvetítői díjat fizetni. Az alperesi ügyvezető által 2019 februárjában írt e-mailek alapján az alperes akaratát az volt, hogy a felperes ne járjon el az alperes közvetítőjeként. Ennek a körülménynek nemcsak a szerződéses jogviszony létrejötte körében, hanem a megbízás nélküli ügyvitel kapcsán is jelentőséget kell tulajdonítani. A beavatkozás helyénvalósága szempontjából az alperesi érdeket nem lehet önmagában abban megragadni, hogy az alperes az ingatlanát értékesíteni kívánta, hanem figyelembe kell venni a közvetítők ezzel kapcsolatos jutalékigényét is. A felperes nem jóhiszeműen végezte a tevékenységét, hanem pontosan

tudta, hogy ilyen tevékenységre az alperesnek a felperestől nincs szüksége. Lényeges az a tény, hogy az alperes a felperesnek a tevékenység alapjául szolgáló információkat soha nem bocsátotta rendelkezésre. Az értékesítéshez szükséges információkat az alperes ügyvezetőnek mint műszaki megbízottjának a kizárólagos közvetítő cég4 részére való továbbítás érdekében tárta fel. A felperes az így megszerzett információkat használta fel jogszerűtlenül.

[46] A felperes másodlagos kereseti kérelmének teljesíthetőségét törvényes képviselői tanúvallomása is kizárja, mert az önmagában igazolja, hogy a felperesnek semmilyen szerepe nem volt az értékesítési folyamatban. A felperes az alperesi tájékoztatásnak megfelelően az értékesítési folyamatban a cég4 útján vett részt, így megbízás nélküli ügyvivőnek nem is minősülhet. A beavatkozás helyénvalósága nem az ügy urának kifejezett tiltakozásától függ, hanem ahogyan azt a felperes által hivatkozott eseti döntés is tartalmazza, a kifejezett tiltakozás kizárja a beavatkozás helyénvalóságát, ugyanakkor a tiltakozás hiányából nem lehet következtetni ennek ellenkezőjére. Az alperesi képviselő által a felperesnek adott tájékoztatás a beavatkozás ellenzésének minősül és a Ptk. 6:586. §-ának alkalmazásához vezet. Ebben a körben az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása téves, ugyanis az alperes ügyvezetőjének tájékoztatása azt jelentette, hogy a felperesi tevékenységet ellenzi. Mivel a megbízás nélküli ügyvivő képviseleti jog hiányában pedig a saját nevében jár el, a tudottan idegen ügy ellátása fogalmilag sajátként való ellátást jelent, és így arra a Ptk. 6:586. §-a vonatkozik, amelyből következően a felperest díj nem illetheti.

[47] A felperes keresete összecszerűségét illetően is megalapozatlan. Nincs olyan köztudomású, vagy a bíróság számára hivatalos tudomás alapján fennálló tény, hogy a közvetítői díj egy 20 millió eurós ingatlan esetében 3% lenne. Abban az esetben, ha a felperes keresetének jogalapja fennállna, akkor valóban szakértői bizonyításra lenne szükség annak megállapítása érdekében, hogy az adott piacon az adott időpontban mi volt az adott tevékenység kialakult középára. Tény ugyanakkor, hogy a kizárólagos és teljes értékesítési tevékenységet végző cég4 szerződésében a közvetítői díj 175.000 euró + áfa összeg volt.

[48] A felperes perköltség tárgyában előterjesztett fellebbezése is megalapozatlan, különösen arra tekintettel, hogy pernyertessége esetére a felperes a pertárgy érték alapján számított ügyvédi munkadíjra tart igényt, míg pervesztessége esetére ezt már eltúlzottnak tartja. Az elsőfokú bíróság által megállapított ügyvédi munkadíj ugyanakkor nem eltúlzott, az alperes beadványai 50 oldalt foglalnak magukban, míg az elsőfokú eljárásban tartott 9 tárgyalási nap teljes időtartama a 26 tárgyalási óra volt, így a felperesi beadványok tanulmányozása, az alperesi beadványok elkészítése, a tárgyalásokra való felkészülés és a tárgyalások ellátása, illetve az ügyfél tájékoztatása az alperes jogi képviselőjének oldalán több mint 200 munkaórát vett igénybe a három évig tartó elsőfokú eljárás során. Csak 200 munkaórával számítottan is a pertárgy érték alapján meghatározott ügyvédi munkadíj óránkénti összege 30.000 forint, amely a pertárgy értéke és az ahhoz kapcsolódó ügyvédi felelősség mellett semmiképpen nem tekinthető eltúlzottnak.

[49] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelmében bírálta felül, mivel annak elsőfokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt.

[50] A felperes fellebbezése nem alapos.

[51] A felperes másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 381. §-a szerinti mérlegelhető hatályon kívül helyezésére irányult, ezért az ítéltáblának először azt kellett vizsgálnia, hogy történt-e olyan lényeges, az ügy érdemi eldöntésére kiható eljárási szabálysértés az elsőfokú eljárás során, amely miatt az elsőfokú eljárás megismétlése lenne szükséges. A felperes az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését azért kérte, mert az elsőfokú bíróság a jogalap hiányában utasította el a keresetet és a felperes által az összecszerűség körében indítványozott szakértői bizonyítást nem folytatta le. A felperes ezért az elmaradt szakértői bizonyítás pótlása érdekében kérte az elsőfokú eljárás megismétlését arra az esetre, ha a követelés jogalapját az ítéltábla közbenső ítélettel megállapítaná. Az ítéltábla azonban a későbbiekben kifejtett indokok alapján a felperes keresetének jogalapját nem tartotta alaposnak, ezért a közbenső ítélet hozatalának, illetve további bizonyítás lefolytatásának nem volt helye, így az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére sem volt ok.

[52] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla a döntésével is egyetértett, annak jogi indokait a fellebbezésben foglaltakra is figyelemmel az alábbiak szerint pontosítja, illetve egészíti ki.

[53] A felperes a fellebbezésében kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság az alperesi ügyvezető nyilatkozatát a bizonyítékok között vette figyelembe, illetve indokolatlanul nagy jelentőséget tulajdonított a felperessel szemben elfogult ügyvezető tanúvallomásának. A bíróság azonban a Pp. 279. § (1) bekezdésére figyelemmel a tényállást nemcsak a bizonyítékok, hanem a felek tényállításai és az egyéb peradatok egybevetése, egyenként és összegében történő értékelése alapján állapíthatja meg. Az elsőfokú bíróság abban sem tévedett, hogy a tényállásban nem tért ki a cég19-től származó ajánlatra, mert arra nézve okirati bizonyítékok hiányában nem álltak rendelkezésre adatok, illetve annak a per eldöntése szempontjából sem volt jelentősége.

[54] A felperes a díjigényét az cég3 felé történt sikeres közvetítői tevékenységére alapozta, ezért a cég2. vonatkozásában végezett tevékenységnek csak a peres felek közötti jogviszony létrejöttének bizonyítása körében lehetett relevanciája. Arra azonban az alperes alappal hivatkozott a fellebbezési ellenkérelmében, hogy ha a cég2. ajánlatának felperes általi közvetítése és alperes általi elfogadása bizonyított lenne, az nem lenne alkalmas annak alátámasztására, hogy a felek között 2017-től 2019-ig egy hosszútávú, folyamatosan fennálló megbízás jött volna létre. Ezt utóbbit önmagában kizárta teszi az a körülmény, hogy tanú1 2019. február 8. napján nem egy fennálló megbízási viszonyra utalással vette fel a kapcsolatot az alperes ügyvezetőjével, hanem arra hivatkozott, hogy az ingatlan alperes általi megszerzése kapcsán találkoztak utoljára. Amennyiben a felperes állítása valós lenne, és a felek között 2017-ben ráutaló magatartással létrejött volna a megbízási jogviszony, és az 2019-ben is fennállt volna, akkor a felperes nevében eljáró tanú1 a levelében nyilván nem az ingatlan 2005. évi megvásárlására utalt volna vissza.

[55] Az elsőfokú bíróság helytállóan következtetett arra, hogy a felperes nem bizonyította, hogy az alperes tudomással bírt volna arról, hogy ügyvezető a felperes nevében egyeztetett az ingatlanok a cég2. részére történő értékesítéséről. Az nem vitás, hogy a cég2.-vel a felperes nevében eljáró felperesi képviselő tartotta a kapcsolatot, aki azonban az alperessel közvetlenül nem állt kapcsolatban, mert az alperessel ügyvezető kommunikált a saját cégén, a cég1.-n keresztül (7/A/13.). A felperes és az alperes közötti jogviszony létrejöttének az is ellentmond, hogy ügyvezető a tanúvallomásában úgy nyilatkozott, hogy a cég2. és alperes közötti tárgyaláson az alperes megbízásából, és nem a felperes képviselőjében jelent meg, illetve hogy a felperes nevében a perbeli ingatlant illetően semmilyen tevékenységet nem végzett (36. sorszámú jkv.). Ilyen körülmények között az alperesnek nem lehetett tudomása arról, hogy a cég2. a felperesnek betudható közvetítői tevékenység eredményeképpen tett volna ajánlatot, hiszen ügyvezetővel nem mint a felperes képviselőjével állt kapcsolatban. A cég2.-vel való tárgyalások kapcsán tehát az alperes számára a felperesi társaság igazolható módon nem jelent meg.

[56] Az elsőfokú bíróság arra is helyesen vont következtetést, hogy a felperes valóban végzett közvetítői tevékenységet az alperes számára az cég3 ajánlatának megszerzésével, azt ugyanakkor nem tudta bizonyítani, hogy ezt a közvetítői tevékenységet az alperes elfogadta volna. Az alperes magatartásának értékelése szempontjából kiemelt jelentőséget kell tulajdonítani annak, hogy ügyvezető3 alperesi ügyvezető 2019. február 8-án a felperes első megkeresésére úgy reagált, hogy az értékesítést már nem ő, hanem a cég18 csoport intézi, amely az értékesítéssel a cég4-et bízta meg, ezért az érdeklődőket oda irányítják (7/A/8.). Az alperesi ügyvezető ezt követően a 2019. február 14-én kelt levelében kiemelte, hogy az alperes csak a cég4 részére fog közvetítői díjat fizetni, és a felperes csak a cég4-en keresztül tud részt venni a folyamatban (7/A/12.). A két alperesi levélből, illetve a későbbi nyilatkozatokból egyaránt az tűnik ki, hogy az alperes előre kizárta annak a lehetőségét, hogy a felperes részére díjat fizessen. Ezt a tájékoztatást a felperes annyiban elfogadta, hogy felvette a kapcsolatot a cég4-del, illetve – ugyancsak sikertelenül – megkísérelte a díját a vevő cég3-val szemben is érvényesíteni. Ilyen körülmények között arra lehet következtetni, hogy maga a felperes sem tekintette úgy, hogy a megbízási jogviszony az alperessel ráutaló magatartással létrejött volna.

[57] A korábbi nyilatkozatok mellett az alperes 2019. március 6-i levele (1/F/12.) sem értékelhető úgy, hogy arra a felperes díjigényt alapozhatna. Az alperesi ügyvezető eleve kizárta, hogy az eladás tárgyában eljárhatna, és ebben a levélváltásban csak a segítőkészségét fejezte ki a felperes felé, de azt is csak annyiban, hogy találkozót készítene elő a jutalék megbeszélése tárgyában. ügyvezető3 2019. március 8-i levéléből (7/A/14.) ugyanakkor kiderül, hogy a felperes díjigényét az alperesi társaság változatlanul nem fogadta el.

[58] törvényes képviselő1 tanúvallomása is azt erősítette meg, hogy a felek között nem jött létre megbízási jogviszony. A tanú úgy nyilatkozott, hogy az első találkozót követően nem tanú1-val tartotta a kapcsolatot, mert „kiderült, hogy nincs meghatalmazása az ingatlan eladására” (62. számú jkv. 4. oldal). A tanúvallomás szerint az cég3 által tanú1 útján

megküldött ajánlatra nem érkezett válasz, ezért az cég³ felvette a közvetlen kapcsolatot az alperessel, aki a cég⁴-hez irányította őket. A tanúvallomás tehát megerősíti, hogy az alperes nem a felperes megbízásával kívánta eladni az ingatlant.

[59] A felperes fellebbezési hivatkozásával ellentétben nincs jelentősége annak, hogy az alperes 2019. február 8-i levelében nem ingatlanközvetítőnek, hanem koordinátornak nevezte a cég⁴-et, mert utóbb ténylegesen kizárólagos ingatlanközvetítői szerződést kötött vele. Tény, hogy a levél megírásakor ezt a kizárólagos szerződést még nem írták alá, a tájékoztatás azonban mégsem tekinthető valótlannak, mivel az alperes és a cég⁴ között már 2018. december eleje óta zajlottak az egyeztetések az együttműködésről (14/A/19.).

[60] Az elsődleges kereseti kérelem összecszerűsége körében a felperes alaptalanul hivatkozott a Ptk. 6:63. § (3) bekezdésére, mert az a szerződés létrejöttének azon esetére tartalmaz szabályt, amikor az ellenszolgáltatás mértékének meghatározása elmarad. A felperes azonban a kifejtettek szerint a felek közötti szerződés ráutaló magatartással való létrejöttét nem tudta bizonyítani, ezért az elsőfokú bíróság helyesen mellőzte a közvetítői díj összegére vonatkozó bizonyítási indítvány teljesítését.

[61] A másodlagos kereseti kérelem elutasítása körében az ítéltábla az elsőfokú bíróság indokait csak részben osztotta. Azt helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes ténylegesen végezett közvetítési tevékenységet, amelyre szerződéses jogviszony hiányában a megbízás nélküli ügyvitel szabályai alkalmazandók. Az ítéltábla azonban nem értett egyet az elsőfokú bírósággal abban, hogy a felperes beavatkozása a Ptk. 6:584. § (1) bekezdése értelmében ne lett volna helyénvaló. A helyénvalóság akkor állapítható meg, ha a beavatkozás a másik fél, azaz jelen esetben az alperes feltehető akaratának és érdekének megfelel. Ebben a körben a másik fél akaratát és érdekét a beavatkozással érintett ügylethez fűződő viszonyában kell vizsgálni, és nem azt kell értékelni, hogy a másik fél hogyan viszonyul a megbízás nélkül eljáró személyhez. Ezért nem annak volt jelentősége, hogy az alperesnek érdekében állt-e a felperessel közvetlen közvetítői jogviszony létrehozása, hanem annak, hogy az alperesnek mi volt a viszonya a tulajdonát képező ingatlan értékesítéséhez. Az alperes akarata nem vitásan a perbeli ingatlan eladására irányult, ennek megfelelően az érdekét az szolgálta, ha sikerül olyan vevőt találnia, akivel a vételárban meg tud állapodni. A felperes eljárása is éppen erre a célra irányult volna, így téves az az álláspont, hogy a felperes tevékenysége ebben az értelemben az alperes számára ne lett volna helyénvaló.

[62] Más kérdés és nem a felperesi eljárás helyénvalósága körében értékelendő az a körülmény, hogy az alperes a korábban kifejtettek szerint kezdettől fogva kizárta a felperes számára történő díjfizetés lehetőségét, és az első alkalommal figyelmeztette, hogy az ingatlan eladását a cég⁴-del kötött kizárólagos szerződés alapján kívánja lebonyolítani. Ezzel az alperes nem azt fejezte ki, hogy nincs szándékában és érdekében az ingatlan akár közvetítő útján történő eladása, hanem azt, hogy a felperessel nem kíván szerződni és a részére nem fog díjat fizetni. Ilyen előzmények után a felperes a további tevékenységét csak saját kockázatára végezhetette, és az eljárása az alperes viszonylatában nem tekinthető jóhiszeműnek, mert az alperesi nyilatkozatok mellett tisztában kellett lennie azzal, hogy közvetlen közvetítői eljárás

folytatásához nincs joga. A megbízás nélküli ügyvivő rosszhiszemű eljárására pedig a Ptk. 6:586. §-a irányadó, amely a megbízás nélküli ügyvitel sajátos esete, amikor a beavatkozó tudja, hogy nem jogosult az idegen ügy ellátására. Ez nem zárja ki azt, hogy a beavatkozás egyébként helyénvalónak minősüljön (vö. Ptk. Nagykomentár IV. kötet, Opten, 2014., 378. oldal), azonban a megbízás nélküli ügyvitelért díjazás nem követelhető.

[63] A felperesnek az alperes javára megállapított elsőfokú perköltség összegét támadó fellebbezése sem alapos, mert az elsőfokú bíróság az alperesi jogi képviselő munkadíját az IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja szerint állapította meg. A munkadíj mérséklése az ügy tárgyi súlya, a beadványok száma és terjedelme, valamint a tárgyalások időigénye mellett nem volt indokolt.

[64] Az ítéltábla mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[65] A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes jogi képviseletével felmerült másodfokú perköltség viselésére, amelynek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja és (5) bekezdése alapján, az elvégzett munka mennyiségére figyelemmel a (6) bekezdés szerint mérsékelve állapította meg.

Budapest, 2023. október 18.

Dr. Buglyó Gabriella s.k.
a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

Dr. Kovács Mária s.k.
bíró