

Győri Ítéltábla
Gf.IV.20.175/2012/4.szám

A Győri Ítéltábla a dr. Melis György ügyvéd által képviselt **felperes neve** (felperes címe) **felperesnek** a jogtanácsos által képviselt **alperes neve** (alperes címe) **alperes** ellen 15.600.000,-Ft és járulékai megfizetése iránti perében a Győri Törvényszék 2012. március 7. napján kelt G.20.043/2011/33. számú ítélete ellen a felperes részéről 34. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles megfizetni a felperes az államnak az illetékügyekben eljáró hatóság külön felhívására 1.248.000,- (Egymillió-kettőszáznegyvennyolcezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket, továbbá az alperesnek 15 napon belül 250.000,- (Kettőszázötvenezer) Ft másodfokú perköltséget, ezt meghaladóan viselje a fellebbezéssel felmerült költségeit.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes kereseti kérelmében 15,6 millió Ft megbízási díj és ennek 2009. május 4. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamata és perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Előadta, hogy a 2006. március 31-én kelt 6 hónap határozott idejű szerződés alapján az alperes részére ingatlanközvetítői tevékenységet végzett.

A **felperesi telephely címe** szám alatti telephelyen elhelyezkedő, győri a./ és b./ hrsz-ú (az ingatlanok megosztását követően c./ és d./ hrsz-ú) értékesítendő ingatlanokat 2006. június 6-án kiajánlotta - az **A./ cég** cég számára megvásárolható ingatlanok megszerzésében közreműködő - **B./ cég** -nek.

A határozott idejű ingatlanközvetítői szerződés lejártát követően, 2007. évben és 2008. év elején a felperes több érdeklődőnek is bemutatta az ingatlanokat.

A területet a **C./ cég.** vásárolta meg, akinek tulajdonjogát a győri c./ hrsz-ú ingatlanra 2008. október 21. napján, az d./ hrsz-ú ingatlan tekintetében 2008. december 19. napján vezették át

az ingatlan-nyilvántartásban. A vevő több mint 1 éves időtartamú engedélyeztetési eljárás lefolytatása és egyéb ingatlanfejlesztési tevékenységet követően az ingatlanokat továbbértékesítette. A győri **c./ hrsz-ú** ingatlan tulajdonjogát az **D./ cég.** szerezte meg 2008. november 20. napján, a győri **d./ hrsz-ú** ingatlan tulajdonjogát pedig a **E./ cég.** 2009. április 17. napján.

A felperes álláspontja az volt, hogy a közvetítői díjra igényt tarthat, mivel az ingatlan végül az **A./ cég** cég tulajdonában került, aki - a felperes tevékenysége eredményeként vevőként jelentkező projektcégen - az **B./ cég-n** keresztül szerzett tudomást az alperes által értékesíteni kívánt ingatlanokról. A közvetlen vevő, a **C./ cég.** is a felperesen keresztül értesült az ingatlanok eladásáról a felperes által a **C./ cég.** tulajdonosával, **C./ cég tulajdonosa-val** folytatott tárgyalások során.

Felperes állította, hogy a felek a köztük létrejött határozott idejű közvetítői szerződést ráutaló magatartással meghosszabbították.

Alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Nem vitatta, hogy felperes az **B./ cég.** részére kiajánlotta a perbeli ingatlanokat, aki azonban az ingatlanok továbbértékesíthetőséghez szükséges fejlesztések költségvonzatait mérlegelte, miközben az ingatlanokra más vevő jelentkezett.

Hangsúlyozta, hogy a felperes az ingatlanok megközelíthetőségével kapcsolatos, a körforgalom kialakítására vonatkozó építéshatósági egyeztetéseken a határozott idejű közvetítői szerződés lejártát követően azért vett részt, mert a tárgyalásokon szintén jelenlévő **B./ cég-vel** az alperes a felperes tevékenysége folytán került kapcsolatba. Kiemelte az alperes, hogy a **C./ cég-vel** csak a megbízási szerződés 2006. szeptember 30. napján történő megszűnését követően, 2007. júliusában kezdte meg a tárgyalásokat.

Az elsőfokú bíróság a felperes kereseti kérelmét elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak 900.000,-Ft feljegyzett eljárási illetéket, és fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 500.000,-Ft jogtanácsosi munkadíjból álló perköltséget. Rendelkezett, hogy ezt meghaladó költségeiket a felek maguk viselik.

Az elsőfokú bíróság tanúként hallgatta meg **1. tanút**, az alperes ingatlangazdálkodási igazgatóját, **2. tanút**, az **B./ cég.** ügyvezetőjét, **3. tanút**, a **C./ cég.** ügyvezetőjét és **C./ cég tulajdonosát** a **C./ cég.** tulajdonosát.

A tanúk egybehangzó, és egymást szervesen kiegészítő vallomásait értékelve az elsőfokú bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy a megbízási szerződés tárgyát képező ingatlanok konkrét vevője a **C./ cég.** nem a felperes közvetítői tevékenysége eredményeként szerzett tudomást az alperes ingatlanértékesítési szándékáról. Mind az alperesi eladó képviselőjében eljáró, **1. tanú**, mind a vevő, **C./ cég.** képviselője és tulajdonosa egybehangzóan nyilatkoztak arról, hogy a **C./ cég.** egy korábbi, alperessel közös projekt (az alperes 1. számú telephelyének felosztása) során szerzett tudomást az értékesítendő **c./ és d./ hrsz-ú** ingatlanokról. A felperes tehát a közvetítési szerződés alapján a vevő **C./ cég.**

vonatkozásában nem fejtett ki sikeres közvetítői tevékenységet, ezért részére a Ptk. 478. §. (1) bekezdése és a megkötött szerződés alapján díjazás nem jár.

Az a körülmény, hogy a vevő a későbbiekben - ingatlanfejlesztési tevékenység elvégzését követően - az ingatlanokat egy olyan cég részére értékesítette (**A./ cég**), amely a felperes által közvetített másik ingatlanfejlesztő cégen keresztül is vásárol ingatlanokat, a perben relevanciával nem bírt.

Utalt az elsőfokú bíróság arra, hogy a közvetítői szerződés a határozott időtartam elteltével megszűnt. A felperes nem tudta bizonyítani sem a felek - szerződés határozatlan idejűvé alakítására vonatkozó - konszenzusát, sem ráutaló magatartását.

A felperes **4. tanú** (az **A./ cég** Magyarország akkori hálózatfejlesztési vezetője) tanúkénti meghallgatásával kívánta igazolni, hogy az ingatlan a felperes közvetítői tevékenysége folytán került az **A./ cég** tulajdonába, ugyanezen körülményre **5. tanú** és **6. tanú** tanúkénti meghallgatását indítványozta a **F./ cég** áruház létesítésére megvásárolt ingatlan tekintetében.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási indítványokat, mint elkésetteket a Pp. 141. §. (6) bekezdése alapján elutasította. Rámutatott arra, hogy a tanúbizonyítási indítványok azért sem fogantatosíthatók, mivel azok érdemben sem alkalmasak a felperest terhelő bizonyítási kötelezettség teljesítésére.

Az ítélettel szemben a felperes élt fellebbezéssel.

Kérte, hogy az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §. (2) bekezdése alapján megváltoztatva a kereseti kérelemnek adjon helyt, alperest perköltségben marasztalja. Másodlagos kérelme az ítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára utasítására irányult.

Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat a Pp. 206. §. (1) bekezdésében foglaltakat megsértve, helytelenül értékelte, az általa megállapított tényállás téves, ezért jogi következtetései sem helytállóak. Kifejtette, hogy bizonyítási indítványok elutasításának feltételei nem álltak fenn, mivel fogantatosításuk **C./ cég tulajdonosa** és **3. tanú** tanúvallomásainak tükrében vált szükségessé.

A 2011. március 10-én előterjesztett - és az alperes és a **C./ cég** között létrejött adásvételi szerződés becsatolására vonatkozó - bizonyítási indítvány annak tisztázására irányult, hogy az alperes milyen konstrukcióban értékesítette az ingatlanokat. Nem vitatta, hogy azt elkésetten terjesztette elő, azonban annak fogantatosítása a per befejezését nem késleltette volna, ezért a bíróság azt a Pp. 141. §. (6) bekezdése alapján nem utasíthatta volna el.

A felperes hangsúlyozta - azt a meghallgatott tanúk által is megerősített tény - , miszerint mind a felperes által közvetített **B./ cég**., mind az ingatlanokat ténylegesen megvásárló **C./ cég**. nem hosszútávú saját célokra, hanem az **A./ cég** és a **F./ cég** áruházak létesítése érdekében, azok speciális igényeinek megfelelő ingatlanfejlesztés megvalósítására, továbbértékesítési céllal kívánta megvásárolni az alperes ingatlanait. .

Alperes a fellebbezés elutasítását és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Állította, hogy a megbízási szerződést a felek ráutaló magatartással nem hosszabbították meg. **1. tanú** tanúvallomására hivatkozva kiemelte, hogy az alperes magatartása és akarata kifejezetten a szerződés megszüntetésére irányult. A Ptk. 474. §. (3) és a Ptk. 365. §. (3) bekezdéseinek együttes értelmezéséből az következik, hogy - jelen tényállás esetén - az írásbeli alakítás kötelező, így a megbízási szerződés ráutaló magatartással nem hosszabbítható meg.

Hangsúlyozta, hogy felperes nem bizonyította, hogy a vevő a felperesi közreműködés eredményeként vásárolta meg az ingatlanokat.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az ítéletábra megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges körben lefolytatta, helyes tényállást állapított meg, amelyből levont jogi következtetéseivel az ítéletábra egyetért.

A Ptk. 478. §. (1) bekezdése, és a felek közt 2006. március 31. napján létrejött szerződés 2. pontja alapján jutalékfizetésre alapot adó, sikeres közvetítésnek minősül, ha „a közvetítő tevékenységével kapcsolatban, arra visszavezethetően megismert információ felhasználásával az érdeklődővel adásvételi szerződés jön létre a körülírt ingatlanra.”

Az elsőfokú eljárásban meghallgatott tanúk vallomása alapján ítéleti bizonyossággal állapítható meg, hogy az ingatlanokat megvásárló **C./ cég.** nem a felperes közvetítői tevékenysége útján, hanem közvetlenül az alperestől szerzett tudomást az ingatlanok értékesítéséről. Az adásvételi szerződés megkötésére nem a felperes közvetítői tevékenysége eredményeként került sor.

A határozott idejű megbízási szerződés 6 hónap elteltével történő megszűnése a közvetítői díj kifizetésének nyilvánvalóan nem képezte volna akadályát abban az esetben, ha a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megállapítható az, hogy a **C./ cég**-vel kötött adásvételi szerződésben a felperes közvetítői tevékenysége realizálódott. Peres felek korábbi együttműködése során - egyéb ingatlanokkal kapcsolatosan - volt példa felperes részére közvetítői szerződés megszűnését követő, utólagos kifizetésre. Jelen tényállás mellett azonban az ingatlanok értékesítése a felperes tevékenységével nem hozható összefüggésbe.

A felperes által előadottak is alátámasztják azt a körülményt, hogy az ingatlanokat huzamosabb időre, beruházási célzattal, áruház létesítésére megszerezni kívánó cégek (**A./ cég**, **F./ cég**) a területeket - azok alperes általi értékesítésekor meglévő állapotában - közvetlenül nem kívánták megvásárolni, vevőként alperes irányában nem léptek fel.

A felperes által sem vitatott gyakorlatuk szerint ingatlanfejlesztéssel (is) foglalkozó cégekkel állnak kapcsolatban, akik a nagy volumenű beruházásokra potenciálisan alkalmas ingatlanokat azok megvásárlását követően a beruházás létesítésére (áruház építése) ingatlanfejlesztési tevékenységükkel alkalmassá teszik. Ez a tevékenység az építkezéshez

szükséges engedélyeztetési eljárások lefolytatását, az ingatlanok településrendezési terv szerinti megközelíthetőségének biztosítását, az esetleges bontási munkák elvégzését stb. takarja.

Jelen tényállás mellett az ingatlanpiaci szereplők szerződéskötési szabadsága, és nem a közvetítői jutalékfizetési kötelezettség kiküszöbölésének célzata ösztönözte a megkötött adásvételi szerződésekben résztvevőket arra, hogy a - vitathatatlanul nagy beruházásokra szánt - alperesi területeket nem a felperes által közvetített **B./ cég.** részére, hanem - az ingatlanfejlesztést végző - **C./ cég.** részére értékesítsék.

Nem hivatkozhat a felperes alappal arra, hogy a nagy beruházásra potenciálisan alkalmas alperesi ingatlanok fejlesztésének és továbbértékesítésének lehetőségét nem a felperes által kiközvetített cég, hanem az **C./ cég.** szerezte meg, aki később az ingatlanokat - jelentős költség- és munkaráfordítással - azon nagyberuházó cégek számára értékesítette tovább, akik a felperes által közvetített ingatlanfejlesztő cégnek (**B./ cég.**) is potenciális vevői lehettek volna. Ez azonban közvetítői jutalék iránti igényt a felperes javára nem alapoz meg.

Utal az ítélet tábla arra, hogy a Pp. 3.§. (3) bek. szerinti tájékoztatást követően a megadott határidőn túl előterjesztett bizonyítási indítványokat az elsőfokú bíróság alappal utasította el. A bizonyító félnek kell mérlegelnie az erre biztosított határidőben, hogy a rendelkezésére álló bizonyítékok közül melyek alkalmasak(vagy lehetnek alkalmasak) azon tények igazolására, amelyeket bizonyítani kell. Ez azonban nem függvénye annak, hogy egy korábban fogantatosított bizonyítás sikeresnek mutatkozik-e.

Jelen esetben **4. tanú**, **5. tanú**, és **6. tanú** tanúk tudomása az ügyben releváns - jóval korábbi - tényekről, nem mutat összefüggést azzal , hogy **3. tanú**, és **C./ cég tulajdonosa** tanúvallomásai mely tények alátámasztására alkalmasak, és a felperes számára kedvezőek-e. Ezért a meghallgatásukra vonatkozó indítványok késedelmes előterjesztését nem indokolja azon fellebbezésben hivatkozott felperesi állítás, hogy meghallgatásuk **3. tanú** és **C./ cég tulajdonosa** vallomásait követően vált szükségessé.

A fentiek alapján az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét - annak helyes indokaira tekintettel - a Pp. 254. §. (3) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az ítélet tábla az eredménytelenül fellebbező felperest kötelezte a feljegyzett fellebbezési illeték állam javára való és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján megállapított mértékű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség alperes részére való megfizetésére.

Győr, 2012. november 7. napján

Dr. Zámbo Tamás sk.
a tanács elnöke

. Sarmon Hedvig
előadó bíró

sk.. Maurer Ádám sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó: