

Győri Ítéltábla
Gf.IV.20.040/2012/3.szám

A Győri Ítéltábla a dr. Horváth Péter ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Bognár Attila ügyvéd által képviselt **alperes** ellen 9.994.700,-Ft és járulékai megfizetése iránt indított perében a Vas Megyei Bíróság 2011. október 6. napján kelt 15.G.40.132/2010/24. számú ítélete ellen a felperes részéről 25. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles a felperes megfizetni az államnak az illetékügyekben eljáró hatóság felhívására 563.600,- (Ötszázhatvanháromezer-hatszáz) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket, továbbá 15 napon belül az alperesnek 250.000, (Kettőszáz-ötvenezer) Ft másodfokú perköltséget, viselje továbbá a fellebbezéssel felmerült költségeit.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes módosított keresetében 9.393.925,-Ft megbízási díj és kamatai, valamint a perköltség megfizetésére kérte az alperes kötelezését. Arra hivatkozott, hogy a felek között létrejött ingatlanközvetítői szerződésben foglaltak szerint az eredményes közvetítésre figyelemmel díjazásra jogosult.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Nem vitatta, hogy a felek között szerződés jött létre, illetve, hogy a felperes ingatlanokat ajánlott az alperes figyelmébe. Álláspontja szerint azonban az ingatlanközvetítés nem vezetett eredményre, az ingatlanok későbbi megvásárlása nem volt összefüggésben a felperesi tevékenységgel.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az államnak 563.635,-Ft feljegyzett eljárási illetéket, az alperesnek pedig 15 napon belül bruttó 562.500,-Ft perköltséget.

Határozata indokolásában megállapította, hogy az alperes, mint megbízó és a felperes jogelődje között 2003. április 16-án megbízási szerződés jött létre. A felperes **"Helység 1"** város területén és közvetlen környezetében az alperes által megadott szempontok szerint ingatlanközvetítői tevékenységet vállalt, amely után két együttes feltétel teljesülése esetén illette volna meg díjazás:

- a felperes az alperes megbízása alapján megvásárolandó ingatlant ajánl az alperes figyelmébe,

- az ingatlanközvetítés eredményeként az alperes tulajdonjogot szerez **"Helység 1"** város területén és közvetlen környezetében és ezt a körzeti földhivatal is jogerősen bejegyezte.

A szerződés szerint csak eredményes közvetítés esetén jogosult a felperes díjazásra, ezenkívül semmilyen közvetített, vagy közvetlen költséget nem számíthat fel. A szerződés a megbízási díj kiszámításának módját is szabályozta.

Az ítéleti tényállás szerint a felperes több ingatlant is az alperes figyelmébe ajánlott, a felek között levelezés, egyeztetés folyt. Az alperes 2005. március 9-én felmondta a megbízási szerződést arra hivatkozással, hogy az konkrét eredmény nélkül zárult, majd a korábbiakban a felperes által figyelmébe ajánlott ingatlanok közül a és, a és, valamint a hrsz-ú ingatlanokon tulajdonjogot szerzett, a felperesnek azonban megbízási díjat nem fizetett.

Az elsőfokú ítélet indokolása szerint a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy szerződésszerűen teljesített és ebből kifolyólag a megbízási díj megilleti. A Pp. 3. §. (3) bekezdése alapján adott tájékoztatás után felhívta a bizonyítékok benyújtására, majd a felek indítványának megfelelően a bizonyítási eljárást lefolytatta.

Kiemelte, hogy az ingatlanközvetítő a rábízott ügyet akkor látja el, ha tevékenysége eredményeként az ingatlan eladásra, vagy vételre kerül, a kifejtett tevékenység és az eredmény között okozati összefüggés áll fenn (BH 1997.302., Legfelsőbb Bíróság Pfv.VII.21.812/2005/6.).

A peres felek, illetve a felekhez köthető személyek nyilatkozataival szemben a bíróság a bizonyítékok mérlegelésénél döntő jelentőséget tulajdonított a kívülálló harmadik személyek - az eladók képviselői, ügyintézői - nyilatkozatainak. Úgy ítélte meg, hogy sem **"A"**, sem **"B"**, sem pedig **"C"**, illetve **"D"** tanúvallomásai nem engednek alappal következtetni arra, hogy az adásvételi szerződések megkötése és a felperesi tevékenység között okozati összefüggés állna fenn, így a bizonyítatlanságnak a kereset elutasításában megnyilvánuló következményeit a felperesnek kell viselni.

A felperes fellebbezésében az ítélet keresete szerinti megváltoztatását kérte. Fellebbezése szerint az elsőfokú bíróság részben hiányosan és tévesen állapította meg a tényállást, nem értékelte kellő részletességgel, illetve tévesen értékelte a bizonyítás eredményét. Nem adott kellően számot a bizonyítékok értékelésének indokáról, a megállapított tényállásból részben azzal ellentétes jogi következtetést vont le, csak részben tett eleget a bizonyíték értékelési és indokolási kötelezettségének, amely sérti a Pp. 206. §. (1) bekezdésének és 221. §. (1) bekezdésének rendelkezéseit.

A felperes a fellebbezési eljárás során hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletében megjelölt jogszabályi rendelkezésekhez képest szűken értelmezte az ingatlanközvetítői

tevékenység mibenlétét. A perbeli esetben megvalósult az a szerződési kikötés, hogy a felperes ingatlanokat ajánlott a megbízó figyelmébe és azon az alperes tulajdonjogot is szerzett. Hangsúlyozta, hogy az ingatlanközvetítői tevékenység nem eredménykötelem. A felperes a megfelelő gondossággal járt el a szerződésben foglaltak teljesítése érdekében.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybehagyására irányult. Az elsőfokú eljárásban előadott álláspontját fenntartva utalt arra, hogy a felek a szerződésben eredménykötelemmé tették a jogviszonyukat, továbbá az is megállapítható, hogy az alperes az érintett ingatlanok után eleve is érdeklődött.

A felperes fellebbezése az alábbiak szerint nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a per eldöntéséhez szükséges bizonyítás útján beszerzett peradatok okszerű mérlegelésével helyes tényállást állapított meg, döntésével és annak indokaival az ítéletábra egyetértett, a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

Annak eldöntése során, hogy a felek közötti szerződés rendelkezésének megfelelően beállt-e az alperes megbízási díj fizetési kötelezettsége, elsősorban a megállapodás 2. és 3. pontjában foglaltak értelmezéséből kellett kiindulni. Utóbbi szerint a megbízott csak az eredményes közvetítés esetén jogosult díjazásra, ezen kívül semmilyen közvetített, hogy közvetlen költséget nem számíthat fel a megbízó felé. A megállapodás 2. pontja arra az esetre jogosítja fel a felperest, mint megbízottat díjkövetelésre, ha a megbízó részére megvásárolandó ingatlant ajánl a figyelmébe és a megbízó tulajdonjog szerzése az ingatlanközvetítés eredménye.

Ezen rendelkezés értelmezése útján helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság akként, hogy a díjkövetelés megalapozottságához a felperesi tevékenység és az alperes tulajdonszerzése között közvetlen okozati összefüggésnek kell fennállni. A perbeli esetben tehát a megbízási díj nem pusztán gondos megbízotti eljárást feltételez, hanem ezzel okozati összefüggésben álló alperesi tulajdonszerzést is megkövetel.

A peranyag alapján nem vitatható, hogy az érintett ingatlanokat a felperes az alperes figyelmébe ajánlotta és azokon később az alperes tulajdonjogot szerzett.

A lefolytatott bizonyítás anyagából megállapítható, hogy az alperes célja elsődlegesen a már meglévő **helység 1-i** ingatlana melletti terjeszkedés volt, mégpedig a közvetlenül határos ingatlanok megvásárlása útján. A felperes ennek megfelelően járt el az alperes érdekében az érintett ingatlan-együttes megszerzésének elősegítése iránt. A csatolt e-mailek, valamint a meghallgatott tanúk - elsőfokú bíróság által nyomatékkal értékelt - vallomása alapján azonban megállapítható, hogy az alperesi ingatlannal szomszédos „**E**”-ingatlan” miatt 2003. év végére a terjeszkedés iránti lépések megtorpanak, ugyanis ez az ingatlan nem volt eladó, a felperesnek sem sikerült e tekintetben előrelépést elérnie, míg az alperesnek a közvetlen szomszédos ingatlan nélkül nem állt érdekében a távolabbi ingatlanok megvásárlása.

Ezt követően több mint 1 évig nem volt érdemi előrehaladás az alperesi szándékok megvalósítása terén. Ez idő alatt (az e-mailek tanúsága szerint) a felperes sem folytatta az ezzel kapcsolatosan korábban megkezdett tevékenységét.

Később, 2005-ben magának az alperesnek sikerült elérnie a tulajdonos erről rendelkezni jogosult Egyesült Államokbeli képviselőtén keresztül, hogy „E”-féle ingatlan is eladó legyen, ekként az egész ingatlan-együttes megvásárolhatóvá váljon. Ez az alperesi magatartás és nem a felperes korábbi eljárása teremtette tehát meg az ingatlanok megvásárlásának konkrét lehetőségét, az alperes tulajdonszerzésére ennek és nem a felperes ingatlanközvetítői tevékenységének eredményeként került sor. Helyesen foglalt tehát állást az elsőfokú bíróság akként, hogy a felperesi tevékenység és az alperesi tulajdonszerzés között közvetlen okozati összefüggés nem áll fenn, így a keresetet elutasító döntését az ítélet tábla a Pp. 253. §. (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp. 78. §. (1) bekezdése alapján kötelezte a feljegyzett fellebbezési illeték állam javára, továbbá az ÁFA-t is magában foglaló ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség alperes javára való megfizetésére.

Győr, 2012. szeptember 26. napján

Dr. Zámbo Tamás sk.
a tanács elnöke

. Maurer Ádám sk.. Sarmon Hedvig sk.
előadó bíró bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: