

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.I.30.351/2012/3.szám

A Szegedi Ítéltábla a Magyarossy Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Magyarossy József ügyvéd) által képviselt **(felperes neve, címe)** alatti székhelyű felperesnek - az Imre Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Imre András ügyvéd) által képviselt **(alperes neve, címe)** alatti székhelyű alperes ellen közvetítői díj megfizetése iránt indított perében a Szegedi Törvényszék 2012. május 9. napján kelt 6.G.40.258/2011/8. számú ítélete ellen a felperes 11. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi a felperest, 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 200.000,- (Kettőszázezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A két tagú felperesi betéti társaságot a Csongrád Megyei Bíróság Cégbírósága 1992. szeptember 15. napján jegyezte be a cégjegyzékbe **A...** Betéti Társaság cégnév alatt. A felperes 2005. szeptember 16. napján új tevékenységi körként felvette az ingatlanügynöki tevékenységet. A felperes társasági szerződése szerint az üzletvezetésre és a cég képviseletére **(beltag személyneve)** beltág jogosult. **(kültág személyneve)** kültág a társaság tevékenységében nem rendszeresen vesz részt.

A perbeli időszakban a felperes kültágja egyben az alperesi Zrt. felügyelőbizottságának tagja volt. Az alperes vezető tisztségviselője 2001. október 1. napjától **(vezető tisztségviselő személyneve)**. A felperesi kültág és az alperes vezérigazgatója egymással baráti viszonyban voltak.

Az alperes 2005. évben - többek között a perbeli **(település neve, utca 1 .neve - utca 2.neve - utca 3. neve)** által határolt területű - ingatlanai értékesítését határozta el, melynek ténye a felügyelőbizottsági üléseken a felperes kültágjának jelenlétében is szóba került.

(személy neve) 2005. év tavaszán azzal kereste meg a felperesi kültagot, hogy az (létesítmény megnevezése) kivitelezése céljából megfelelő tulajdonságokkal rendelkező (település neve)-i ingatlant keres. (kültag személyneve) - az alperes vezérigazgatójának hozzájárulása után - (vezető tisztségviselő személyneve) telefonszámát (személy neve) részére megadta. A felperes, illetve (kültag személyneve) az ingatlan értékesítése érdekében egyéb tevékenységet nem fejtett ki. A felperesi kültag az alperesi ingatlanok adatairól információval, alaprajzzal, dokumentációval nem rendelkezett, az ajánlati vételárról nem volt tudomása, (személy neve) mindezen adatokat az alperes vezető tisztségviselőjétől közvetlenül kapta meg 2005. júniusában. Ennek eredményeként az alperes székhelyén több alkalommal a perbeli ingatlan értékesítése tárgyában megbeszélések folytak az alperes képviselője, (vezető tisztségviselő személyneve), (személy neve), valamint a vevő X... külföldi befektető cég képviselője között. A tárgyalások során a felperes képviselője, illetve a kültag nem vett részt.

A perbeli alperesi ingatlan értékesítésére 2006. februárjában kelt adásvételi szerződéssel került sor.

A felperes kültagja 2005. augusztusában azzal kereste meg az alperesi képviselőt, hogy az ingatlan közvetítéséért díjazásra jogosult. Mivel az alperes ezt vitatta, 2006. április-május hónapban a felperes ismét megkereste az alperest az ingatlanközvetítői szerződés írásbeli megkötése végett. Ennek keretében a felperes 2005. május 26. napjára dátumozott szerződéstervezetet küldött meg az alperesnek. Az alperes 2006. május 15. napján - módosított tartalommal - 2005. augusztus 2. napjára dátumozott szerződéstervezetet küldött vissza a felperes részére. Az ingatlanközvetítői szerződés aláírására a felek részéről nem került sor.

A felperes módosított keresetében 5.181.600,- Ft és annak 2009. április 30. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Hivatkozott arra, a felek között az alperes tulajdonában álló perbeli ingatlan értékesítésére szóban - a szerződés lényeges tartalmi elemeiben való megállapodással - ingatlanközvetítői szerződés jött létre. Az ingatlan vevője a felperes kültagjának közreműködése útján szerzett tudomást az ingatlan eladásáról, rajta keresztül vette fel a kapcsolatot az alperesi eladóval. Mivel az adásvételi szerződés létrejött, a felperes jogosult az elvégzett ingatlanközvetítői tevékenység után sikerdíjra, mely a felek között szóban megállapított, a vételár 1 %-ának megfelelő díjazás, jelen esetben azonban egyelőre csak a keresetben érvényesített összeg.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Előadta, a felek között ingatlanközvetítői szerződés nem jött létre. Hangsúlyozta, önmagában az a tény, hogy a felperesi kültag átadta az alperes képviselőjének telefonszámát a későbbi vevő megbízottjának, (személy neve)-nak, nem minősül ingatlanközvetítői tevékenységnek. A felperesi társaság tevékenységi körébe is csak ezen eseményt követően került bejegyzésre az ingatlanközvetítői tevékenység. Kiemelte, a felperes kültagja a felperes képviselőjére nem volt jogosult, meghatalmazással, megbízással nem rendelkezett, így a felek között nem jöhetett létre ingatlanközvetítői szerződés megkötésére vonatkozó megállapodás. Utalt arra, a kültag az ingatlanközvetítéshez szükséges - jogszabály által megkövetelt - szakmai képesítéssel nem rendelkezett.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Indokolásában kifejtette, a felperesnek nem sikerült bizonyítania, hogy a felek között ingatlanközvetítői szerződés jött létre. A felperesi kültag a társaság képviselőjére nem volt jogosult,

Gf.I.30.351/2012/3.szám

meghatalmazással sem rendelkezett arra nézve, hogy az alperessel ingatlanközvetítői vagy bármilyen más szerződést kössön. Önmagában az a körülmény, hogy a felperesi kültag adta meg az alperes képviselőjének telefonszámát **(személy neve)** részére és utóbb adásvételi szerződés jött létre, nem elégséges a felek közötti ingatlanközvetítői szerződés létrejöttének megállapításához. A felperes azt sem tudta bizonyítani, hogy a felek a sikeres közvetítés eredményeként közvetítői jutalékban állapodtak volna meg.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben az ítélet megváltoztatását és a keresetnek megfelelően az alperes marasztalását kérte. Indokolásában kifejtette, az elsőfokú bíróságnak az eljárás során a tényállás felderítéséhez meg kellett volna hallgatnia a felperesi képviselőt is. Fenntartva az elsőfokú eljárás során kifejtett jogi érvelését kiemelte, bizonyítást nyert, az alperesi ingatlan értékesítése a felperes sikeres közvetítői tevékenységének eredményeként jött létre. Hangsúlyozta, az alperes által a felperes részére megküldött szerződéstervezet, mely 1 %-os közvetítői jutalékot is tartalmazott, kellően bizonyítja, hogy a felek között létrejött szóbeli megállapodás került írásban rögzítésre. A jutalék kifizetésének elmaradása kizárólag az alperesi szerződéstervezetben rögzített, a vevő által a felperes részére kiállítandó teljesítésigazolás hiánya miatt maradt el.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte. Megismételve az elsőfokú eljárás során tett jogi nyilatkozatait, vitatta, hogy a felek között az alperesi ingatlan értékesítésére vonatkozóan bármilyen megállapodás vagy ingatlanközvetítői szerződés jött volna létre.

A fellebbezés **alaptalan.**

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és az abból levont jogi következtetése is helyes, ezért ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése és 254. § (3) bekezdése alapján az ítéltábla helyes indokai szerint helybenhagyta.

A fellebbezés kapcsán az alábbiakat emeli ki.

A perbeli esetben a felperesi ajánlattól eltérő tartalmú alperesi ajánlat került visszaküldésre, melyet a felperes nem fogadott el, a felek között a szerződés aláírására nem került sor. A felek között akarategység nem volt sem az ingatlanközvetítői szerződés felek által lényegesnek tartott kérdésében (teljesítésigazolás), sem egyéb, lényegi feltételek vonatkozásában. A felek akarategységét, az ingatlanközvetítésre vonatkozó szerződés létrejöttét, a lényegi szerződési feltételekben való teljes körű megállapodást a felperesnek kellett bizonyítania. A megbízás írásba foglalása ugyan nem érvényességi követelmény, annak hiányában azonban a szerződés tartalmának bizonyítása elnehezül, adott esetben ellehetetlenül.

A felek között a szerződés létrejöttét a felperesnek nem sikerült bizonyítania. Helytállóan utalt az alperes arra, a peradatok éppen a felek közötti szerződés létrejöttének hiányára utalnak: a felperesi kültag az alperesi felügyelőbizottság tagja

volt, ilyen minőségében szerezhette bennfentes információt az alperes ingatlanértékesítési szándékáról. Maga a felperesi kültag is nyilatkozta, hogy az alperesi vezérigazgatóval folytatott beszélgetés idején nem volt a felperesi társaság képviselőre jogosultsága, meghatalmazással nem rendelkezett (2. számú tárgyalási jegyzőkönyv 11. oldal). A cégbírók szerint a felperesi társaság csak 2005. szeptember 16. napján vette fel tevékenységi körébe az ingatlanközvetítői tevékenységet. Helyes az az alperesi hivatkozás is, miszerint ezt megelőzően ingatlanközvetítői tevékenységet a cég nem végezhetett, a felperesi kültag képzésének hiányában ilyen megállapodást nem is köthetett. Az alperesi vezérigazgató 2005. tavaszán nem is tudhatott arról, hogy a felperes ingatlanközvetítői tevékenységet folytat és esetleg a kültag ilyen minőségében jár el. A peradatok szerint személyes - baráti - ismeretség alapján adta ki a kültag részére az alperesi vezérigazgató a telefonszámát. A felperesi kültag az ingatlanokról információval nem rendelkezett, az ajánlati vételárról sem volt tudomása. Életszerűtlen az a felperesi hivatkozás, hogy - még a cég tevékenységi körébe történő felvétele előtt - olyan ingatlanközvetítői tevékenységet folytatott, melynek során rendszerint az adásvételi szerződés megkötése után foglalta írásba a megrendelővel az ingatlanközvetítői szerződést.

Helytállóan mutatott rá az alperes a felperes elsőfokú eljárás során tett nyilatkozataira, és a fellebbezésében hivatkozott körülmények ellentmondásaira. Az elsőfokú eljárás során a felperesi kültag mindvégig állította, az ingatlan értékesítésére utaló megbeszélésen rajta és az alperesi vezérigazgatón kívül más személy nem vett részt, az ingatlan értékesítésének szándékáról az alperes székhelyén szerzett tudomást. Ettől eltérően a fellebbezés azt tartalmazta, a felek közötti beszélgetésre a kültag lakóhelyén, a felperesi beltag jelenlétében került sor.

Megjegyzi az ítélet, hogy a szerződés alaki érvényességi követelményétől eltekintve is a barátnői kapcsolat fokozottan indokolta volna a két gazdasági társaság közötti megállapodás pontos írásbeli rögzítését, elkerülve ezáltal a jóerkölcsbe ütköző szerződés kapcsolati viszony miatt felmerülő lehetőségét.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért az ítélet a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes részére másodfokú eljárási költség megfizetésére. E költség az alperes jogi képviselőjével összefüggésben felmerült ügyvédi munkadíjat takarja, melynek mértékét az ítélet a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pont, (5) és (6) bekezdése alapján - szem előtt tartva a per tárgyának értékét is - a kifejtett munkával arányosan, mérlegeléssel határozta meg.

Szeged, 2013. január 11. hó napján

Dr. Kemenes István
a tanács elnöke

Dr. Bánfalvi-Bottyán Csilla. Kiss Gabriella
előadó bírő táblabíró