

A Szegedi Ítéltábla a dr. Gerencsér András ügyvéd által képviselt I. r., II. r., III. r., IV. r., V. r., VI. r. és VII. r. felpereseknek - a Hidasi és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Hidasi Gábor ügyvéd) által képviselt II. r. és III. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségére alapított igény érvényesítése iránt indított perében a **(település neve)**i Törvényszék 2012. április 4. napján kelt 4.P.21.851/2011/27. számú ítélete ellen a felperesek részéről 29. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés, és az alperesek részéről Pf.II.20.425/2012/2. szám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T:

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a megfellebbezett rendelkezéseit **részben és akként változtatja meg**, hogy

- az I. r. felperest 1 254 000 Ft,
- a II. r. felperest 1 388 000 Ft,
- a IV. r. felperest 730 000 Ft,
- az V., VI. és VII.r. felpereseket pedig 744 000 Ft

elsőfokú perköltség II. és III. r. alperesek, mint egyetemleges jogosultak részére történő megfizetésére kötelezi.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az I. r. felperest 672 400 Ft, a II. r. felperest 733 900 Ft, a IV. r. felperest 388 400 Ft, az V., VI. és VII. r. felperest pedig egyetemlegesen 395 300 Ft másodfokú perköltség 15 napon belül történő megfizetésére kötelezi a II. és III. r. alperesek, mint egyetemleges jogosultak részére.

Kötelezi az I. és II. r. alpereseket, hogy 8 napon belül hivatalos lelet készítésének terhe mellett egyetemlegesen rójanak le további 19 900 Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

A felperesek valamint a jelen perben nem álló harmadik személyek tulajdonában állott, **(település neve)** külterületén elhelyezkedő szántó művelési ágú ingatlanok ipari területként való értékesítése céljából a jelen per folyamán jogutód nélkül megszűnt **(B.)** Kft. I. r. alperes 1999. évben megbízási szerződéseket kötött a földtulajdonosokkal. Az érintett szántóföldekből kialakítandó egységes ingatlan létrehozása érdekében saját költségén geodéziai felméréseket, talajmechanikai vizsgálatokat végeztetett, beszerezte az út- és vasútsatlakozási elvi engedélyeket és további előkészítő intézkedéseket tett. Az ingatlanok tervezett értékesítése ekkor meghiúsult, az I. r. alperes viszont az általa összeszervezett földterületet felvettette a külföldi potenciális befektetők tájékoztatását szolgáló, **(I.)** Zrt. által vezetett adatbázisba. A Zrt. megkeresése alapján - újabb, a **(D.)** cég által tervezett komplex beruházás reményében - az alperesek 2008. évben ismét felvették a kapcsolatot a földtulajdonosokkal, majd 2008. május hónapban - azon belül különböző időpontokban - az I. r. alperes újabb megbízási szerződéseket kötött a felperesekkel és perben nem álló további földtulajdonosokkal ingatlanaik értékesítésére. Az azonos tartalommal megfogalmazott megbízási szerződések szerint a megbízott vállalta az ingatlanok értékesítésre történő előkészítését, értékesítését, az azt megelőző érdemi tárgyalások lebonyolítását. A szerződésekben a felek meghatározták az ingatlanok eladási árát, valamint a megbízási díjat, ez utóbbit a kikötött eladási ár 3 % + áfa összegben azzal, hogy a kikötötnél magasabb eladási ár elérése esetén a kikötött ár feletti vételárrész 50 %-a a megbízottat illeti. A megbízási szerződésekben a felperesek kizárólagos értékesítési jogot biztosítottak az I. r. alperes részére az érintett ingatlanok eladására vonatkozóan, emellett a megbízási tárgyát képező ingatlanokra vételi jogot engedtek az I. r. alperes illetve az általa kijelölt személy javára. A megbízási szerződések aláírását követően, de valamennyi felperes tekintetében 2008. május hónapban a peres felek opciós szerződéseket kötöttek egymással, amelyek értelmében a perbeli ingatlanokra vételi jogot alapítottak részben a II., részben a III. r. alperes javára is.

Az I. r. alperes szervezői, közvetítői tevékenysége 111 tulajdonos 157 ingatlanát érintette. 2008. júniusában került nyilvánosságra a **(D.)** cég Magyarországra településének ténye, majd az is, hogy a beruházás lehetséges színhelye az I. r. alperes által „összeszervezett” terület. Erre figyelemmel az alperesek megtették a szükséges intézkedéseket az egységes iparterületté alakítás érdekében, így tárgyaltak a még fennálló bérleti szerződések megszüntetéséről, beszerezték a talajmechanikai vizsgálatokhoz szükséges tulajdonosi engedélyeket, aktualizálták a korábbi mérési eredményeket, helikopter leszállási és egyéb engedélyeket kértek, továbbá folyamatosan együttműködtek a helyi önkormányzat képviselőivel. A képviselő-testület - a helyi városrendezési tervet módosítva - a tervezett beruházással érintett földterületet, köztük a perbeli ingatlanokat iparterületté nyilvánította, így azokra **(település neve)** Megyei Jogú Város Önkormányzata elővásárlási jogot szerzett, amely joga 2008. szeptember 11. napján bejegyzésre került az

ingatlan-nyilvántartásba. Ezt követően a II. és III. r. alperesek - az erről szóló egyoldalú nyilatkozataiknak az érintett földtulajdonosok (köztük a felperesek) részére történő megküldésével - 2008. szeptember 4. napján gyakorolták vételi jogukat, majd ennek alapján az önkormányzat élt elővásárlási jogával. Ennek eredményeként valamennyi érintett ingatlan tekintetében 2008. szeptember 26. napján bejegyzésre került **(település neve)** Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba.

Ezt követően az önkormányzat a területeket a művelési ág alól kivonta, majd az egy ingatlanná alakított iparterületet értékesítette a **(D.)** cég részére. Az önkormányzat az általa teljesítendő vételárat egy összegben átutalta az eladók által megjelölt számlára, majd abból a megbízási szerződésekben foglaltak szerint felszámított megbízási díj az I. r. alperes, míg a vételár fennmaradó része az eladók részére kifizetésre került. Az ingatlanok eladási árából az I. r. felperes 107 984 187 Ft-ot, a II. r. felperes 96 466 648 Ft-ot, a III. r. felperes 108 741 028 Ft-ot, a IV. r. felperes 44 896 642 Ft-ot, az V. r. felperes 18 883 550 Ft-ot kapott, míg az V., VI. és VII. r. felperesek együttesen 28 353 604 Ft-ot kaptak. A megbízási szerződésben megjelölt díjfelszámítás alapján az I. r. alperes részére kiutalt megbízási díj összege az I. r. felperes tulajdonában állott ingatlanok után 60 289 813 Ft, a II. r. felperes tekintetében 51 944 551 Ft, a III. r. felperes földterületei után 63 508 378 Ft, a IV. r. felperes földterületeinek értékesítése után 48 896 642 Ft, az V.r. felperes ingatlanai tekintetében 18 883 550 Ft, míg az V., VI. és VII. r. felperesek közös tulajdonában állott termőföldök értékesítése alapján 28 353 604 Ft volt. A perben nem álló további tulajdonosokat megillető vételárból is a megbízási szerződésekben foglaltak szerint történt a megbízási díj felszámítása.

A felperesek a 2009. február 28. napján kelt levelükben az I. r. alperest a megbízási díjak visszafizetésére hívták fel - eredménytelenül.

Az I. r. alperes taggyűlése 2009. március 17. napján elhatározta a gazdasági társaság jogutód nélküli megszűnését. A végelszámolás kezdete 2009. május 15. napja, míg a befejezés időpontja 2009. július 7. napja volt. A Bács-Kiskun Megyei Bíróság, mint Cégbíróság a 2010. március 31. napján kelt végzésével elrendelte az I.r. alperes cégjegyzékből való törlését, ezáltal az I. r. alperes jogutód nélkül megszűnt.

A felperesek a megismételt eljárás során módosított keresetükben a megbízási szerződések érvénytelenségére hivatkozással az eredeti állapot helyreállítása jogcímén a megbízási díj visszafizetésére kérték kötelezni a II. és III. r. alpereseket, mint egyetemleges kötelezetteket a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. tv. 50. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapján. Elsődleges álláspontjuk szerint a megbízási szerződések jóerkölcsbe ütköznek, egyrészt mivel azokban vételi jogot alapítottak a megbízott javára, másrészt arra figyelemmel, hogy a megbízó részére kizárólagos értékesítési jogot kötöttek ki, harmadrészt pedig az egyes szerződéseknek arra a kikötésére tekintettel, miszerint a megbízottat arra az esetre is megilleti a megbízási díj, ha az ingatlanok értékesítésére nem az ő közvetítői

tevékenységének az eredményeként kerül sor. Másodlagosan a kikötött szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnő aránytalanságra hivatkozással megtámadták a megbízási szerződéseket, s az érvénytelenségi okot a megbízási díjnak az eladási ár 8,4 %-ára történő leszállításával kérték kiküszöbölni, felperesenként külön-külön kimunkálva az alperesek által ebben az esetben fizetendő marasztalási összeget. Harmadlagosan arra alapítottnan kérték a megbízási díj teljes összegének visszafizetését, mert - álláspontjuk

szerint - az I. r. alperes nem teljesített olyan szolgáltatást, amely alapján a kikötött díj megilletné.

Állították, hogy a II. és III. r. alperesek, mint a megszűnt I. r. alperesi társaság tagjai visszaéltek a társaság korlátolt felelősségével, az I. r. alperes vagyonával sajátjukként rendelkeztek, és azt annak tudatában csökkentették, hogy a felpereseknek az I. r. alperesi céggel szemben követelésük áll fenn. A végelszámoláskor a tagok a cég vagyonát elvonták, a cég zárómérlege ugyanis jelentős tartozást mutatott annak ellenére, hogy az alperesi cégnek 2008. októberében 200 millió Ft-ot meghaladó bevétele volt.

A II. és III. r. alperesek ellenkérelme a módosított kereset elutasítására és a felperesek perköltségben marasztalására irányult. Vitatták, hogy a Gt. 50. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapján a követelések kiegyenlítéséért felelősek lennének, tagadták, hogy a korlátolt felelősségükkel, illetve a társaság elkülönült jogi személyiségével visszaéltek volna. Kiemelték, hogy a felperesek a végelszámolás során igényeiket sem a törvényes határidőn belül, sem azt követően nem jelentették be, így hitelezőnek nem minősülnek. Vitatták a megbízási szerződések érvénytelenségét, emellett hangsúlyozták, a szerződésben egy komplex, a területek megszervezésétől kezdve az értékesítésre is kiterjedő tevékenység kifejtésére vállaltak kötelezettséget, amelynek maradéktalanul eleget tettek, az érintett területek tulajdonjogának átruházására az ő közvetítői tevékenységük eredményeként került sor. Hivatkoztak arra is, hogy a felperesek utóbb a jogügylet kapcsán létrejött szerződésekkel szembeni megtámadási jogukról lemondtak, így e joguk elenyészett.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, az I., II. és III. r. felpereseket személyenként 600 000 Ft, a IV. r. felperest 200 000 Ft, az V., VI. és VII. r. felpereseket együttesen 200 000 Ft perköltség II. és III. r. alperes javára történő megfizetésére kötelezte. A II. és III. r. alperesnek a Gt. 50. §-ában foglaltakra alapított felelőssége kapcsán kifejtette, nem állapítható meg, hogy nevezettek a társaság elkülönült jogi személyiségével a hitelezők rovására visszaéltek, a felperesek ugyanis annak ellenére, hogy a végelszámolási eljárás megindításáról tudomással bírtak, a nyitva álló határidőn belül és azon túlmenően sem terjesztettek elő hitelezői igényt, s nem bizonyítottak a II. és III. r. alperes részéről megnyilvánuló visszaélésszerű joggyakorlást sem. Alaptalannak ítélte a felperesek által megjelölt valamennyi érvénytelenségi okra történő hivatkozást. Hangsúlyozta, hogy a megbízási szerződések teljesítése olyan kiemelkedő eladási árat eredményezett a felperesek számára, amelyet a szerződés aláírásakor maguk sem sérelmeztek. A megbízási szerződésben megjelölt szolgáltatást és ellenszolgáltatást egymással arányban állónak ítélte. Rámutatott, hogy miután a peres felek a megbízási díjat

a kikötött minimum vételárhoz, illetőleg a többleteredmény eléréséhez mérten szabadon állapíthatták meg, az ingatlanok tényleges forgalmi értékének ismeretében a többleteredményt kívánták díjazni, a közvetítői tevékenység sajátosságaira is figyelemmel a jogügylet feltűnően értékaránytalannak nem minősül. Megjegyezte, a felperesek az általuk tett nyilatkozattal a perrel érintett szerződések tekintetében a megtámadási igényükről lemondtak, így ennek következtében a szerződésekkel szembeni megtámadási

joguk megszűnt. Kifejtette, az I. r. alperes tényleges ingatlanközvetítési tevékenységet fejtett ki a földterületek összeszervezése, annak a beruházó céljaira való alkalmassá tétele érdekében, így e tevékenysége ellenértékeként megillette a megbízási szerződésekben kikötött sikerdíj.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek fellebbezéssel, míg az alperesek csatlakozó fellebbezéssel éltek.

A felperesek fellebbezésükben az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, új eljárás lefolytatását és új határozat meghozatalát, míg másodlagosan az ítélet megváltoztatásával a kereseti kérelmüknek helyt adó döntés meghozatalát kérték. A módosított keresetben kifejtett jogi érveiket változatlanul fenntartották, abból kiemelték, a megbízási szerződés több pontja súlyosan sérti a felperesek ingatlant érintő rendelkezési jogának szabadságát, így az I. r. alperes kizárólagos értékesítési jogának kikötése az igazságosság és méltányosság elvével ellentétes. Hangsúlyozták, a megbízottnak közvetítői tevékenységet kifejtene nem kellett, az önkormányzat az elővásárlási joga gyakorlása eredményeként szerezte meg az érintett ingatlanok tulajdonját, azaz a jogügylet nem az I. r. alperes eljárása folytán vált eredményessé, ezért közvetítői díjra nem tarthat igényt. Érvelésük szerint a szerződéskötés körülményeinek feltárását illetően szükség lett volna **(személyek neve)** tanúkénti meghallgatására és szakértő bevonása mellett az ingatlanok valós forgalmi értékének tisztázására. Kiemelték, hogy a megtámadási jogukról az opciós szerződéseket érintően mondtak le, így e nyilatkozataik a megbízási szerződésekre nem vonatkoztathatók, figyelemmel arra is, hogy a megtámadás határideje a vételár önkormányzat általi letétbe helyezésével, 2008. október 1. napjával kezdődött meg, míg a joglemondó nyilatkozatok megtételére ezt megelőző időpontban, azaz olyankor került sor, amikor a megtámadási határidő még nem nyílt meg. Fenntartották a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága kapcsán kifejtett álláspontjukat, kiemelve, hogy a felperesek a megbízási díj összegét már a szerződéskötés időszakában is sérelmezték, emellett az I. r. alperes által ki nem fejtett közvetítői tevékenységre figyelemmel a megbízási díj mindenképpen eltúlzottnak tekintendő. Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság nem tett eleget az önkormányzat megkeresésére vonatkozó bizonyítási indítványuknak és nem vonta értékelési körébe azt a körülményt, hogy a megbízási szerződések aláírásakor az önkormányzatot még elővásárlási jog nem illette meg. Fenntartották álláspontjukat, miszerint a II. és III. r. alperesek helytállni tartoznak az I. r. alperes kiegészítetlenül maradt tartozásaiért, miután a korlátozott felelősségükkel, illetve a társaság elkülönült jogi személyiségével a hitelezők rovására visszaéltek. Érvelésük szerint a II. r. alperes, mint az I. r. alperes végelszámolója, nem a hitelezők érdekeinek szem előtt

tartásával járt el, a vele szemben támasztott magasabb szintű gondossági követelményeknek nem tett eleget, és jelen peres eljárás ellenére a Ctv. 95. § (4) bekezdésében foglaltak megsértésével intézkedett a végelszámolási eljárás befejezéséről.

A II. és III. r. alperes csatlakozó fellebbezésükben a felperesek terhére megállapított elsőfokú perköltség összegének felemelését kérték a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) és (4) bekezdésében foglaltak alapján, kimunkálva az egyes felperesek által javukra

fizetendő perköltség összegét. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság teljes pernyertességük ellenére és a pertárgyérték figyelmen kívül hagyásával indokolatlanul alacsony összegű perköltséget állapított meg javukra, amit sem a per tárgyi súlya, sem az azzal kapcsolatos ügyvédi felelősség és tevékenység nem tesz indokolttá.

Fellebbezési ellenkérelmük az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Kifejtették, a Gt. 50. §-án alapuló felelősségük megállapítására az ott részletezett feltételek megvalósulása mellett akkor lett volna lehetőség, ha a felperesek a végelszámolás során hitelezői igényüket bejelentették volna. Erre azonban nem került sor, következésképp hitelezőknek sem minősülnek. A Gt. csak a hitelezőkkel szembeni visszaélést szankcionálja a tagok korlátlan felelősségének áttörésével és csak abban az esetben, ha a jogutód nélküli megszűnés eredményeként a követelés azért nem volt érvényesíthető, mert a tagok e jogukat visszaélésszerűen gyakorolták. Ezt azonban a felperesek a perben nem bizonyították. A felperesek a végelszámolás során hozott határozatok ellen sikertelenül éltek jogorvoslati és perindítási lehetőségükkel, azaz más okból nem tudták az I. r. alperessel szembeni igényüket érvényesíteni. Lényegesnek ítélték, hogy a felperesek nyilatkozatukkal a megtámadási jogukról lemondtak. Az egyes érvénytelenségi okokat illetően fenntartották az elsőfokú eljárás során kifejtett érveiket.

A felperesek fellebbezése alaptalan, a II. és III. r. alperesi csatlakozó fellebbezés részben alapos.

A felperesek megismételt eljárásban módosított kereseti kérelme, majd fellebbezése alapján az ítéletátlának vizsgálnia kellett a felperesek által a megbízási szerződések kapcsán felhozott érvénytelenségi okok megalapozottságát, valamint azt, hogy az I. r. alperes teljesítette-e a megbízási szerződésekben vállalt kötelezettségét. Ennek eredményéhez képest vonható le ugyanis következtetés arra, hogy akár a szerződések érvénytelensége, akár a szerződésszegés következtében terhelte-e az I. r. alperest fizetési kötelezettség a felperesek felé. Csak ennek megállapíthatósága esetén vizsgálható ugyanis a II. és III. r. alperesek Gt. 50. § (1) és (2) bekezdésén alapuló felelőssége.

A felperesek keresetüket elsődlegesen arra alapították, hogy az I. r. alperessel kötött megbízási szerződéseik jóerkölcsbe ütköznek, s mint ilyenek a Ptk. 200. § (2) bekezdés utolsó fordulata értelmében semmisek. A jóerkölcs a bírói gyakorlatban -

polgárjogi értelemben - a társadalom általános erkölcsi értékítéletét, illetőleg a magánautonómiának a társadalmi közmegegyezés szerint meghatározott korlátait, az erkölcsileg elvárható cselekvés "zsinórmértékét" fejezi ki (BH. 1999/409.). A joggyakorlatban jóerkölcsbe ütközőnek minősül az a szerződés, amelyet jogszabály ugyan nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege, vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat nyilvánvalóan sérti és ezáltal az általános társadalmi megítélés egyértelműen tisztességtelennek minősíti (BH2000 260.II., BH2003. 451., BDT. 2004.4.37.).

A felperesek a megbízási szerződést egyfelől arra tekintettel ítélték jóerkölcsbe ütközőnek, mert abban a megbízott részére alapítottak vételi jogot, így ezzel - álláspontjuk szerint - az I. r. alperes tényleges közvetítés nélkül válhatott jogosulttá a megbízási díjra. Ez a

körülmény azonban önmagában nem eredményezi a szerződés jóerkölcsbe ütközését, nem tekinthető elfogadhatatlannak és tisztességtelennek sem. Lényeges ugyanis, hogy a megbízási szerződések alapján az I. r. alperes egy nagyobb beruházás megvalósítása érdekében kívánta a perbeli földterületeket "összeszervezni", illetve értékesíteni, e szerződések egymással szorosan összefüggtek, hiszen a megbízott csak úgy tehetett eleget az egyes szerződésekben vállalt kötelezettségének, ha a megbízók tulajdonában álló, általa összeszervezett területegyüttest egyidejűleg értékesíti. Erre figyelemmel a vételi jog azt volt hivatva biztosítani, hogy a megbízók egyikének visszalépése, vagy esetleges szerződésszegése ne eredményezze a projekt megghiúsulását. Nem vitás ugyanis, hogy az egyes földterületekből kialakuló egységes ingatlan forgalmi értéke - az azzal elérni kívánt célra figyelemmel - lényegesen magasabb volt, mint a mezőgazdasági célra hasznosítható területeké külön-külön, ez a magasabb forgalmi érték azonban csak úgy volt elérhető, ha valamennyi földterület tulajdonjoga egy kézben összpontosul. Ez pedig kifejezetten a megbízók érdekét szolgálta, hiszen a földjeik reális forgalmi értékéhez képest kiemelkedő vételárhoz jutottak, így az opciós jog biztosítása az általános társadalmi értékítéssel ellentétesnek, avagy összeegyeztethetetlennek nem tekinthető.

A felperesek jó erkölcsbe ütközőnek tekintették azt a szerződési feltételt is, amely kizárólagos értékesítési jogot kötött ki a megbízott számára (szerződések 5. pontja). Álláspontjuk azonban téves, nincs ugyanis akadálya annak, hogy a felek az ingatlanközvetítési szerződésben "kizárólagossági" kikötést tegyenek (BDT2008 4.56.). A II. és III. r. alperes a kizárólagos értékesítési jog kikötésének elfogadható magyarázatát adta a fellebbezési eljárás során, nevezetesen, hogy a földterületek egységes ingatlanként történő értékesítése volt az elérendő cél, miután kizárólag így juthattak a megbízók magasabb vételárhoz. A felperesek maguk sem vitatták a perben, hogy a földterületeik "összeszervezésére" már jóval korábban, közel tíz évvel a perbeli beruházás megvalósítását megelőzően sor került. Az alperesi kft. ennek kapcsán számos előkészítő tevékenységet végzett, így talajmechanikai felméréseket, geodéziai vizsgálatokat, közműcsatlakozási felméréseket, emellett beszerezte a szükséges hatósági, így vasútcsatlakozási engedélyeket, azaz elvégezte mindazon munkálatokat, amelyek az érintett terület iparterületté minősítéséhez

- 8 -

elengedhetetlenül szükségesnek mutatkoztak. Mindezt 157 ingatlant érintően, összehangoltan kellett megvalósítania, ami magában foglalta a 111 tulajdonossal folytatott tárgyalások lebonyolítását, a szerződések megkötését, ami már lényegesen meghaladja egy szokványos ingatlanközvetítői tevékenység kereteit. Mindez szükségessé tette, hogy az ingatlanok értékesítési jogosultsága kizárólag az I. r. alperest illesse, ez "garantálta" ugyanis, hogy az összeszervezett ingatlanok egysége fennmaradjon és a projekt megvalósuljon. Mindez a megbízók oldalán hátrányt nem eredményezett, a jóhiszeműség követelményét nem sértette, így jóerkölcsbe ütközőnek sem tekinthető.

A bírói gyakorlat tisztességtelennek minősíti azt az általános szerződési feltételt, amely szerint a jutalék akkor is megilleti a megbízottat, ha az ingatlant nem a megbízott által közvetített vevő vásárolja meg (BH2006 19. II.), (Ptk. 209. § (2) bekezdés, 209/B. §). Az ilyen kikötés összeegyeztethetetlen a szerződés rendeltetésével és a közvetítői

szolgáltatás lényegével. A perbeli jogügylet specialitása folytán azonban nem tekinthető a fenti kikötés a megbízókra nézve indokolatlanul hátrányosnak, avagy egyoldalúnak, hiszen a fentiekben már kifejtettek szerint az I. r. alperes az értékesítendő ingatlanok kapcsán évekre visszanyúló rendkívüli munka- és időigényes, komplex szervező, előkészítő tevékenységet végzett, amelynek nem vitásan jelentős költségkihatása is volt, ilyen körülmények között pedig alappal igényelhetette, hogy e tevékenysége ne maradjon ellentételezés nélkül. E kikötés hiányában azt kockáztatta volna, hogy akár az érintet ingatlanok közül egynek harmadik személy részére történő értékesítése a beruházást megghiúsítja, ezáltal a többi ingatlan tekintetében sem tudta volna a megbízási szerződésekben vállalt kötelezettségeit teljesíteni. Megjegyzi az ítéletábra, hogy valamely általános szerződési feltétel érvénytelensége a szerződés egyéb rendelkezéseit nem teszi érvénytelenné, az legfeljebb részleges érvénytelenség megállapítására vezethet, így a felperesek által kért jogkövetkezmények alkalmazására a fenti hivatkozás megalapozottsága esetén sem kerülhetne sor (Ptk. 239. § (1) bek.).

A szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnően nagy értékkülönbségre hivatkozással is alaptalanul kérték a felperesek a perbeli megbízási szerződések érvénytelenségének megállapítását. A bírói gyakorlat ugyanis egységes álláspontot alakított ki abban a kérdésben, hogy a megbízási szerződésben meghatározott többleteredmény elérése esetére annak sikerdíjjal történő díjazását a felek a szerződésben érvényesen kiköthetik. A sikerdíj illetve jutalék ellenében végzett megbízási tevékenység esetén a megbízó számára közömbös, hogy a megbízott mennyi munkával éri el a kívánt eredményt. A sikerdíj formájában kikötött díj az ügylet értékéhez igazodik, feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással ezért eredményesen nem támadható meg a megbízási szerződés arra való hivatkozással, hogy a megbízott által végzett munka mennyisége nincs arányban a kikötött díjjal (EBH2002. 643, BH2005. 317) Ennek alapvető indoka, hogy a sikerorientált díjazás azoknál az ügyleteknél jellemző, ahol a megbízotti munkamennyiség nem mérhető, és a megbízott tevékenységének szakszerűségét, rátermettségét, informáltságát, az

ügyben kifejtett erőfeszítéseit lényegében csak az eredmény tudja minősíteni. Ilyen esetben a megbízó nem a tényleges munkavégzést, hanem a munka eredményeként elért, nála jelentkező vagyonszaporulatot, mint sikert díjazza (BH. 2002. 321.). Lényeges továbbá, hogy az eredményességet illetően minden megbízási típusú szolgáltatás tartalmaz egy bizonytalansági, kockázati elemet. A sikerdíjas megbízásokkal kapcsolatban kialakult bírói gyakorlat a kiemelkedően magas jutalék kikötését attól függően tekinti társadalmilag elfogadottnak és ezáltal érvényesnek, hogy a megbízott a meghatározott eredmény elérése érdekében vállal-e tényleges kockázatot. A sikerdíj az a jogi eszköz, amellyel a megbízó a saját fokozott érdekeltségét a jogviszony másik alanyára átviszi azáltal, hogy annak díjazását tevékenysége eredményességéhez köti. Ezzel igyekszik a megbízottat az eredményességben motiválttá tenni. Ebben a helyzetben a végzett munka mennyisége mindkét szerződő fél számára másodlagos, és az eredmény kerül előtérbe, a díjazás azzal áll szoros összefüggésben. Ugyanakkor a megbízott kockázatát jelenti, hogy az eredményt mennyi munkával és milyen költséggel éri el. Ez a kockázatvállalás a perbeli esetben maximálisan érvényesült. Ezt mutatja, hogy miután az összeszervezett területek

együttes értékesítésére irányuló korábbi próbálkozások nem bizonyultak sikeresnek, azok kapcsán az alperest megbízási díj nem illette meg. A már kifejtettek szerint az alperesek évekre visszanyúlóan végeztek szervező, előkészítő tevékenységet, majd az (I.) Zrt. megkeresését követően ismételten felvették a kapcsolatot a földtulajdonosokkal, aktualizálták a korábbi engedélyeket, illetve mérési eredményeket, mindezek ellenére egészen 2008. június közepéig, - a (D.) cég magyarországi beruházása megindításának bejelentéséig - kérdéses volt, hogy a projekt megvalósul-e, ezáltal az alperesek hozzájutnak-e a munkájuk ellenértékéhez. Ebből pedig egyértelműen megállapítható, hogy az alperesek létező kockázatot vállaltak és viseltek. Tény az is, hogy a sikerdíj magas volt, azonban az I. r. alperes összetett, komplex tevékenység kifejtését vállalta, így az ügylet már részletezett sajátosságaira is figyelemmel az ingatlanközvetítésnél kialakult díj szokásos mértékét meghaladó jutalék feltűnően aránytalannak nem tekinthető. Lényeges emellett, hogy a megbízási szerződésben rögzített díj egésze az alperesi tevékenység eredményéhez kapcsolódott, azaz az ingatlanok értékesítésének elmaradása esetén az I. r. alperest díjazás nem illette volna. Az, hogy az I. r. alperes tevékenysége eredménnyel járt, s a szántó művelési ágú ingatlanokat azok tényleges forgalmi értékénél lényegesen magasabb vételár ellenében sikerült értékesíteni, kizárólag az alperesek erőfeszítéseinek, az összehangolt földterületek egy egységes ingatlanként történő értékesítésének volt köszönhető. Minderre figyelemmel - tekintetbe véve a perbeli feladat speciális jellegét - a kikötött megbízási díj eltúlzottnak nem tekinthető, annak mérséklése nem indokolt.

Nem fogadható el a felperesek érvelése a tekintetben sem, hogy a megbízott a szerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesítette, miután az önkormányzat az ingatlanok tulajdonjogát elővásárlási joga gyakorlása révén és nem az I. r. alperes közvetítői tevékenysége folytán szerezte meg. A már kifejtettek szerint a vételi jog alapításának és gyakorlásának célja a fölterületek "egyben tartása", azaz külső

- 10 -

harmadik személyek tulajdonszerzésének megakadályozása volt. Ez a közbenső jogügylet elengedhetetlen volt ahhoz, hogy az ingatlanok a tényleges vevő részére kerülhessenek értékesítésre. A potenciális vevő ugyanis nem mezőgazdasági művelésre alkalmas földterületeket kívánt vásárolni, hanem ipari célokra hasznosítható területet keresett, így szükséges volt a területek művelés alóli kivonása és - az önkormányzat képviselő-testületének jóváhagyása alapján - a városrendezési terv módosítását követően egy egységes iparterület kialakítása, amely csak oly módon volt kivitelezhető, ha az ingatlanok tulajdonjogát **(település neve)** Város Önkormányzata szerzi meg. Tény, hogy az önkormányzat elővásárlási jogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére valamennyi perrel érintett ingatlan tekintetében 2008. szeptember 11. napján került sor, ellenben az alperesek a szervező, előkészítő, közvetítő tevékenység jelentős részét már ezt megelőzően kifejtették, e nélkül pedig az eredmény nem következett volna be. Az elővásárlási jog gyakorlásának is csak úgy volt "értelme", ha azt az önkormányzat valamennyi ingatlan tekintetében egyidejűleg gyakorolhatta, ez pedig úgy volt megvalósítható, ha földterületek tulajdonjoga egy kézben összpontosul, ami igazolja egyrészt az opciós kikötés szükségességét, másrészt az alperesek szerződésszerű teljesítését. Nem teszi a felperesi érvelést megalapozottá önmagában az a körülmény sem, miszerint a vételi jog gyakorlásának időpontjában az alpereseknek tudomásuk volt

arról, hogy az önkormányzat az elővásárlási jogával élni fog. Ez ugyanis a jogügyletek láncolatának csupán egyik eleme volt, ez pedig nem változtat azon a tényen, hogy az alperesi szervező tevékenység következményeként került sor az ingatlanok különösen magas áron történő értékesítésére. Megjegyzi az ítéletábra, amennyiben a felperesek ingatlanaikat közvetlenül az önkormányzat részére értékesítették volna, úgy nyilvánvalóan lényegesen alacsonyabb vételárhoz jutnak, a fentebb részletezett előkészítő, szervező tevékenység hiányában ugyanis az önkormányzat a felperesek ingatlanait mezőgazdasági földterületként vásárolta volna meg, ami ugyancsak annak bizonyítékául szolgál, hogy az alperesi tevékenység hiányában a mezőgazdasági ingatlanok reális forgalmi értékének többszörösét kitevő vételár nem lett volna realizálható.

Miután a kifejtettek szerint sem a megbízási szerződés érvénytelensége, sem az alperesi teljesítés hiánya nem volt megállapítható, így a felpereseknek nincs olyan megalapozott követelése, amelyért az időközben megszűnt I. r. alperes helyett a Gt. már hivatkozott rendelkezésén alapuló felelősség szerint a II. és III. r. alperes helytállni tartozna, ezért annak vizsgálata szükségtelen volt.

A II. és III.r. alperes csatlakozó fellebbezése az elsőfokú perköltség összegére vonatkozó ítéleti rendelkezést érintette, kérelmük annak a csatlakozó fellebbezésben megjelölt - felperesenként részletezett - összegre történő felemelésére irányult. Mivel a felperesek keresete megalapozatlannak bizonyult, teljes pervesztességükre figyelemmel a Pp. 78. § (1) bekezdésében foglaltak alapján kötelesek az alperesek perrel kapcsolatos költségeinek viselésére. Az alperesek oldalán perköltségként a perbeli jogi képviselőtükét ellátó ügyvéd munkadíja merült fel, amely összegének meghatározása során - az ügy ellátására vonatkozó díjmegállapodás csatolásának

hiányában - a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. §-ának (2) és (6) bekezdésében foglaltak az irányadók, miszerint 10 millió Ft feletti, de 100 millió Ft-ot meg nem haladó pertárgyérték esetén a megállapítható munkadíj 500 000 Ft és a 10 millió Ft feletti összeg 3%-a + áfa azzal, hogy ezt az összeget a bíróság indokolt esetben mérsékelheti, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel, viszont magasabb összegben is megállapíthatja, különösen az ügy bonyolultsága esetén. Jelen esetben a felperesek követelésüket több jogcímen előterjesztették, így az alpereseknek valamennyi igény kapcsán elő kellett adniuk érdemi védekezésüket, azonban nem hagyható figyelmen kívül az a körülmény sem, hogy az egyes felperesek igénye csupán összecsúszásában különbözött egymástól, így minden felperes keresete kapcsán azonos ténybeli és jogi alapokon nyugvó ellenkérelem előterjesztésének volt helye, ezért az ügy bonyolultsága ellenére sem volt indokolt a kimagaslóan magas pertárgyértékhez igazodó mértékű alperesi ügyvédi munkadíj megállapítása. Ezzel figyelemmel az ítéletábra az alperesek által a hivatkozott rendelet 3. §-ának alapulvételével kimunkált, az elsőfokú és a megismételt eljárásban felmerült perköltség összegének felét ítélte az alperesi ügyvédi tevékenységgel arányban állónak azzal, hogy ehhez hozzászámította az elsőfokú bíróság korábbi ítéletét hatályon kívül helyező másodfokú határozatban az alperesek javára megállapított perköltség összegét is. Ennek megfelelően az elsőfokú ítéletben meghatározott összegeket az ítéletábra a rendelkező részben foglaltak szerint felemelte.

A kifejtettekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítélete érdemi rendelkezéseit - a fentebb részletezett indokolásbeli kiegészítéssel - helybenhagyta, míg a perköltség összegére vonatkozó rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A felperések fellebbezése adatainak bizonyult, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek viselni a II. és III. r. alperes másodfokú eljárásban felmerült költségeit. A perköltség összegének meghatározása során az ítéltábla figyelemmel volt arra, hogy az alperesek ellenkérelmükben az elsőfokú eljárásban kifejtett védekezésüket tartották fenn, továbbá nem merült fel olyan új tény, vagy körülmény, amely szükségessé tette volna jogi érveik kiegészítését, ezért az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (6) bekezdésében foglaltak szerint az alpereseket a másodfokú eljárásban megillető perköltség összegét mérsékelte és azt a 3. § (5) bekezdése szerint meghatározható munkadíj összegének felében határozta meg. Mindemellett a felperések követeléseik arányában és pervesztességükhöz igazodóan kötelesek viselni az alperesek által lerótt csatlakozó fellebbezési eljárási illetéket is. A peres felek pernyertessége-pervesztessége a csatlakozó fellebbezés kapcsán azonos mértékűnek tekinthető, ezért az ezzel összefüggésben felmerült egyéb költségeiket a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján maguk kötelesek viselni.

- 12 -

Észlelte az ítéltábla, hogy a II. és III. r. alperesek a csatlakozó fellebbezésükön annak pertárgyértékéhez mérten alacsonyabb összegű csatlakozó fellebbezési eljárási illetéket róttak le, ezért az 1990. évi XCIII. tv. 73/A. § (3) bekezdésében foglaltak alapján hivatalos lelet készítésének terhe mellett kötelezte az alpereseket a különbözethez mutató eljárási illeték lerovására.

Szeged, 2012. október 3.

Dr. Szeghő Katalin sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró

SZEGEDI ÍTÉLTÁBLA
Pf.II.20.425/2012/14. szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Gerencsér András ügyvéd által képviselt I. r., II. r., III. r., IV. r., V. r., VI. r. és VII. r. felpereseknek - a Dr. Hidas és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Hidas Gábor ügyvéd) által képviselt II. r. és III. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségére alapított igény érvényesítése iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2012. április 4. napján kelt 4.P.21.851/2011/27. számú ítélete ellen a felperesek részéről 29. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés és az alperesek részéről Pf.II.20.425/2012/2. szám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

V É G Z É S T :

Az ítéltábla a Pf.II.20.425/2012/8. számú ítélete rendelkező részét az alábbiak szerint javítja, illetve egészíti ki:

Mellőzi a II. és III. r. alperesek 19 900 (tizenkilencezer-kilencszáz) Ft csatlakozó fellebbezési eljárási illeték hivatalos lelet készítésének terhével történő lerovására irányuló felhívást.

Megállapítja, hogy a II. és III. r. alperes 64 200 (hatvannégyezer-kettőszáz) Ft csatlakozó fellebbezési eljárási illetéket visszaigényelhet az illetékes állami adóhatóságtól.

A végzés ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

Az ítéltábla ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, a megfellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta akként, hogy kötelezte a felpereseket a rendelkező részben foglalt mértékű elsőfokú perköltség megfizetésére a II. és III. r. alperesek javára. Rendelkezett a felperesek által a II. és III. r. alperesek, mint egyetemleges jogosultak javára fizetendő másodfokú perköltség összegéről is. A - helyesen - II. és III. r. alperest 19 900 Ft csatlakozó fellebbezési eljárási illeték lerovására hívta fel hivatalos lelet készítésének terhe mellett.

- 2 -

A II. és III. r. alperes a fenti ítélet kiegészítését és kijavítását kérte. Kiemelték, az elsőfokú bíróság ítélete ellen fellebbezést nem, csupán csatlakozó fellebbezést terjesztettek elő, amelynek pertárgyértéke 6 100 343.- Ft volt. Ehhez mérten a csatlakozó fellebbezési eljárási illetéket 244 100 Ft összegben lerótták, így további csatlakozó fellebbezési eljárási illeték megfizetésére nem kötelezhetők. Miután pedig a III. r. felperes fellebbezést nem terjesztett elő, ennek kapcsán csatlakozó fellebbezésnek sem volt helye, azt utóbb erre tekintettel visszavonták, így a III. r. felperessel szembeni igényük pertárgyértéke (1 605 250 Ft) alapján lerótt 64 210 Ft összegű csatlakozó fellebbezési eljárási illeték visszaigénylésére jogosultak, amelyről a jogerős ítélet kérelmük ellenére rendelkezést nem tartalmazott.

A periratok alapján kétségtelenül megállapítható, hogy a II. és III. r. alperes az elsőfokú ítélettel szemben fellebbezést nem terjesztett elő, csatlakozó fellebbezésük pedig a felperesek által javukra fizetendő perköltség összegére vonatkozott. A csatlakozó fellebbezési pertárgyérték - ahogyan erre helyesen hivatkoztak - 6 100 343 Ft volt, így a többször módosított 1990. évi XCIII. tv. 46. § (4) bekezdése alapján 244 100 Ft eljárási illeték lerovására voltak kötelesek, amelynek nem vitásan eleget tettek. Erre figyelemmel az ítélet tábla számítási hiba folytán tévesen rendelkezett ítéletében a további csatlakozó fellebbezési eljárási illeték lerovására kötelezésükről, így e tekintetben a jogerős ítélet kijavításának volt helye a Pp. 224. § (1) bekezdése alapján.

Ugyancsak helytállóan utaltak az alperesek arra, hogy a III. r. felperes fellebbezést nem terjesztett elő, ennek hiányában pedig a III. r. felperest érintő elsőfokú ítéleti rendelkezések kapcsán csatlakozó fellebbezés előterjesztésének sem volt helye. A csatlakozó fellebbezés pertárgyértékéből a III. r. felperessel szemben előterjesztett igény alapján számítandó csatlakozó fellebbezési eljárási illeték összege 64 210 Ft, amelyet a fentebb kifejtettekre figyelemmel a II. és III. r. alperes az Itv. 80. § (1) bekezdés f) pontja alapján az illetékes állami adóhatóságtól visszaigényelhet.

Miután az ítélet tábla határozatának rendelkező része az eljárási illeték visszaigénylésére vonatkozóan rendelkezést nem tartalmaz, ezért annak kiegészítéséről az ítélet tábla a Pp. 225. §-ában foglaltak alapján rendelkezett.

Szeged, 2013. január 24.

Dr. Szeghő Katalin sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró