

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.306/2012/12.szám

A Kúria dr. Dombi Sándor ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Vajda Sándor ügyvéd által képviselt I. r. a Hegyeshalmi Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Hegyeshalmi Zoltán ügyvéd által képviselt II. r. a Tóth és Tóth Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Tóth Tamás ügyvéd által képviselt III. r. és a Kálmán-Szilasi-Sárközy és Társai Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Borbás Ágnes ügyvéd által képviselt IV. r. alperesek ellen megbízási díj megfizetése és szerződés érvénytelenségének a megállapítás iránt a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróságon 23.G.40139/2009. számon megindított és a Debreceni Ítéltábla Gf.IV.30.491/2011/6. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. és III. r. alpereseknek személyenként 30.000 (harmincezer) forint, a IV. r. alperesnek 350.000 (háromszázötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá felhívásra az államnak 1.831.400 (egymillió-nyolcszázharmincegyezer-négyszáz) forint felül-vizsgálati illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes fő tevékenységi köre szerint ingatlanforgalmazással, fejlesztéssel és hasznosítással foglalkozott. Hosszabb idő óta gazdasági kapcsolatban állt az I. és a II. r. alperesekkel, melynek keretében befektetésre kínált telekingatlanok fejlesztését végezte. A felperes üzleti célból szerette volna megszerezni a II. r. alperes tulajdonában álló M. X hrsz. alatt felvett 4569 m² alapterületű beépítetlen terület elhelyezésű ingatlan vételi jogát, a II. r. alperes azonban a 2007. november 14. napján létrejött szerződéssel a vele már korábban is üzleti kapcsolatban álló I. r. alperesnek engedett 2008. december 31-éig vételi jogot, mely az ingatlannyilvántartásba is bejegyzést nyert.

Ezt követően a felperes 2007. december 21-én a vételi jogot megszerző I. r. alperessel kötött megbízási szerződést. Ebben rögzítették, hogy a II. r. alperes tulajdonában álló X hrsz. alatti ingatlanon és a szomszédos telken a IV. r. alperes élelmiszer diszkont áruházat és parkolót tervez megvalósítani. A felperes ügyvezetője az ingatlan adásvételének lebonyolításában tárgyalást folytat és miután az ingatlanra az I. r. alperes vételi jogot szerzett, megállapodtak abban, hogy az ingatlant együttműködve értékesítik a IV. r. alperes részére. Az I. r. alperes elismerte, hogy az ingatlanra a vevőt a felperes kiközvetítette és az előzetes tárgyalások alapján a kialkudott vételár 560.000 Euro + ÁFA

A felperes feladata volt, hogy a megbízó, mint eladó és a IV. r. alperes, mint vevő között megkötendő előszerződésben feltételként szabott, jogerős épület és parkoló építési engedély 9 hónapon belüli megszerzésében tevékenyen közreműködjön, műszaki és pénzügyi tanácsadást végezzen. A megbízott díjazása a végleges adásvételi szerződéssel válik esedékesé oly módon, hogy a megbízónál az értékesítés után képződött tiszta bevétel 50 %-a illeti a felperest.

2008. február 20-án az I. r. alperes jogelődje és a IV. r. alperes a perbeli projektingatlanra megkötötték az ingatlan adásvételi előszerződést. A 2. pontban határozták meg azokat a feltételeket, melyek teljesülése esetén az eladó I. r. alperes jogelődje, vagy az általa kijelölt harmadik személy a projektingatlan tulajdonjogát megszerzi és ennek igazolását követően 30 napon belül végleges szerződést kötnek. A felperes a megbízási szerződés alapján az ingatlan értékesítéséhez és a beruházás megkezdéséhez szükséges eljárásokat lefolytatta, engedélyeket beszerezte, a végleges adásvételi szerződés megkötésének feltételei teljesültek.

Az I. r. alperes 2008. november 17-én értesítette az ingatlan tulajdonosát, a II. r. alperest, hogy a vételi joga gyakorlására a III. r. alperest jelöli ki. 2008 november 18-án arról értesítette a tulajdonost, hogy vételi jogáról lemond, hozzájárul annak ingatlannyilvántartási törléséhez. A III. r. alperes 2008. november 19-én jelentette be a II. r. alperesnek, hogy vételi jogával élni kíván. Ennek eredményeként kötött a II. és III. r. alperes 2008. november 26-án adásvételi szerződést a perbeli ingatlanra 350.000 Euro + ÁFA vételáron, kiemelve, hogy a vevő ingatlanforgalmazással foglalkozik és a szerződés tárgyát képező ingatlant továbbértékesítés céljából kívánja megvásárolni. A 2. pontban leszögezték, hogy az I. r. alperes jogelődjének a bejegyzett vételi joga alapján, vevőkijelölés eredményeként kötik meg a szerződést.

A IV. r. alperes végül 2008. december 23-án kötött adásvételi szerződéssel szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát a III. r.

alperestől, 560.000 Euro + ÁFA vételáron. A szerződő felek az I/1. pontban utaltak a 2008. február 20-án kötött előszerződésre, és az eladó kijelentette, hogy az előszerződés I/5. pontja értelmében ott eladóként jelölt V. Kft., mint vételi jog jogosult jelölte ki az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére és a végleges adásvételi szerződés megkötésére.

A felperes keresetében 30.524.025 forint és kamatai megbízási díj megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket egyetemlegesen. Hivatkozott a Ptk. 312. § rendelkezésére, mely szerint a megbízási díj elszámolása az alperesek eljárása miatt vált lehetetlenné, ezért egyetemlegesen terheli őket kártérítési felelősség. Másodlagos keresetében a II. és III. r. alperesek 2008. november 26-án, valamint a III., IV. r. alperesek december 23-án kötött adásvételi szerződéseinek semmisségének megállapítását kérte jóerkölcsebe ütközés és színleltség miatt. Állítása szerint a szerződések valójában az I. és II. r., illetve I. és IV. r. alperesek közti tulajdonátruházást leplezték. Az eredeti állapot helyreállításával lehetőség nyílik az általa közvetített, I. és IV. r. alperesek közötti jogügylet eredményeként kifizetett vételárból az I. r. alperessel kötött megbízási szerződés szerint őt megillető díj elszámolására.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a peres felek között a tényállást illetően vita nem volt, a felperes a megbízási szerződésben foglaltakat teljesítette, ezért a megbízási díjra igényt tarthatott volna a vele szerződő I. r. alperestől, a Ptk. 478. § (2) bekezdésbe foglalt rendelkezés alapján. A díj számításának módját azonban nem igazolta könyvszakértői bizonyítással, ezért azt a bíróság megállapítani nem tudta. A II. III. IV. r. alperesekkel szembeni díjigényt azért utasította el, mert a felperes velük nem állt szerződéses jogviszonyban, és olyan tevékenységet sem végzett a felperes a II. III. IV. r. alperesek részére, amely a Ptk. 486. § alkalmazására adott volna lehetőséget. A szerződésen kívül okozott kár összegét sem igazolta a felperes II. III. IV. r. alperesek magatartásával összefüggésben. Az elsőfokú bíróság megállapíthatónak találta, hogy a szerződési láncolat keretében az alperesek a jogszabály által adott lehetőségek között jártak el, jogellenes magatartást nem tanúsítottak. A II., III. illetve a III., és IV. r. alperesek közötti adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítására és jogkövetkezmények levonására irányuló keresetet pedig aktív perbeli legitimáció hiánya miatt utasította el.

A felperes által előterjesztett fellebbezés eredményeként a másodfokú bíróság ítéletével részben megváltoztatta az elsőfokú

bíróság ítéletét, és az I. r. alperest 30.524.025 forint és annak 2001. március 31-től a kifizetésig járó kamatai, valamint perköltség megfizetésére kötelezte. Ítéletének indoklásában megállapította, hogy a felperes hiánytalanul teljesítette az I. r. alperessel kötött megbízási szerződésben vállalt kötelezettségeit, az I. r. alperes azonban nem. Nem működött együtt a felperessel abban, hogy élve vételi jogával, maga adja el a IV. r. alperesnek az ingatlant, és az így realizált, a költségekkel csökkentett árkülönbözet, mint bevétel 50 %-ával, a kikötött megbízási díjjal elszámoljon a felperessel. A megbízói szolgáltatás olyan okból vált lehetetlenné, amelyért az I. r. alperes, mint megbízó felelős. Ezért a Ptk. 312. § (2) bekezdésebe foglalt kárfelelősség terheli. A felperes által alkalmazott elszámolási módot az alperesek érdemben nem vitatták, a felperes által csatolt okirati bizonyítékokkal szemben eltérő adatokat nem szolgáltatottak, az elszámolni kívánt költségek körét és összegét tételesen nem kifogásolták. A másodfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján, szakértői vizsgálat nélkül is pontosan kiszámíthatónak találta azt az összeget, amelyet a megbízási díjjal egyező összegben, elmaradt haszonként érvényesített a felperes. Helytállónak találta az elsőfokú ítéleti döntést II., III., IV. r. alperesekre vonatkozóan, mert közöttük és a felperes között nem volt megbízási szerződés, ugyanakkor megbízás nélküli ügyvivő sem lehetett irányukba éppen azon okból, hogy a projektingatlannal kapcsolatos tevékenységét az I. r. alperessel kötött szerződéses kötelezettsége keretében teljesítette.

A másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú döntés keresetösségi jog és konkrét jogi érdekeltség hiányára utaló álláspontját. A felperes nem volt jogosult vitatni a II., III. r. és III., IV. r. alperesek közötti adásvételi szerződések érvényességét, mert a szerződéskötések előtti helyzet helyreállítása esetén sem válna automatikusan jogosulttá megbízási díjra. Védendő jogi érdek hiányában nem hivatkozhat az I. és II. r. alperesek közötti vételi jogot alapító szerződés semmis voltára sem. Éppen e szerződés ismeretében kötött I. r. alperessel megbízási szerződést.

A jogerős ítélet keresetet elutasító rendelkezése ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben kérte annak megváltoztatásával a keresetnek helytadást a II., III., IV. r. alperesek vonatkozásában is. Kérelme indoklásában arra hivatkozott, hogy a lehetetlenülés okait és jogkövetkezményeit nemcsak az I. r. alperes és felperes viszonylatában kell figyelembe venni. A IV. r. alperes által fizetett vételár tartalmazta a megbízási díjat is, ennek a felperes és a IV. r. alperes is tudatában volt. Tény, hogy szerződésükben ezt külön nem nevesítették, de a vételár fizetéssel a IV. r. alperes kvázi kötelezettséget vállalt a megbízási díj fizetésére is. Annál is inkább, mert a felperes eljárásának köszönhetően vált a IV. r. alperes az építési engedély

jogosultjává. A felperes közreműködésével teljesültek az előszerződésbe foglalt feltételek, és az előszerződés megszűnésével a IV. r. alperes díjfizetési kötelezettsége beállt, hiszen a III. r. alperessel már ezen feltételekkel szerződött.

A felperes hivatkozott a Ptk. 201. §, 319. § (2) bekezdésére és az I. és IV. r. alperesek közötti előszerződés 6. pontjára is. Az előszerződés lehetetlenülése nem szüntette meg a IV. r. alperesnek a felperes által már teljesített szolgáltatás ellenértékének megfizetésére vonatkozó kötelezettségét. A szerződések láncolatában sérült a Ptk. 277. § (4) és (5) bekezdés rendelkezéseiben előírt együttműködési és tájékoztatási kötelezettség is. Téves a jogerős döntés azon ténymegállapítása, hogy vételi jogosultságon és vevő kijelölésen alapult a végleges adásvételi szerződés. Az I. r. alperes 2008. november 18-i vételi jogról lemondó nyilatkozata ennek ellentmond.

Azáltal, hogy az I. r. alperes a vételi joga alapján nem szerzett tulajdonjogot, megszűnt a IV. r. alperes vételi kötelezettsége is az előszerződéses jogviszonyban. Így a III. és IV. r. alperesek valójában új adásvételi szerződést kötöttek. Az I. r. alperes pedig annak tudatában mondott le vételi jogáról, hogy az ingatlant a IV. r. alperes szerzi meg. Ebben a folyamatban a III. r. alperes olyan közbeiktatott szereplő volt, aki saját pénzügyi forrás nélkül vett és adott ingatlant.

A felülvizsgálati kérelem megítélése szerint a jogerős ítélet nem adta indokát a II., III. és IV. r. alperesekkel szembeni kártérítési igény elutasításának. Az alperesek együttesen idézték elő azt a helyzetet, hogy a megbízási díjat is magába foglaló vételár a III. r. alperesnél jelentkezett, ezért felelősségük egyetemes. A színlelt és tisztességtelen láncolat eredményeként bekövetkezett lehetetlenülés kártérítésre ad alapot. A felperes hivatkozott a Pp. 3. § (1) bekezdés rendelkezésére, mely alapján az erre irányuló kérelmét, mint a vitában érdekelt fél előterjeszthette.

A III., és a IV. r. alperesek a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték. A IV. r. alperes ellenkérelmében kiemelte, hogy kizárt a felperes és a IV. r. alperes szerződéses kapcsolatának hiányában a Ptk. 312. § alkalmazása. A IV. r. alperes szándéka az ingatlan megszerzésére irányult, a vételárat megfizette, ezért sem lehet az adásvételi szerződés színlelt. Jogellenesség hiányában kárfelelősség sem terheli.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt tényállásból jogszabálysértés nélkül vont le helytálló jogi

következtetéseket, azokkal a Kúria is egyetértett.

Helytállóan állapította meg a jogerős ítélet, hogy a lehetetlenülés szabályai alapján nem felelnek a II., III., IV. r. alperesek. A Ptk a szerződésszegés esetei között szabályozza a 312.§ -ban a szerződéses kötelezettség lehetetlenné válásának jogi következményeit. A felperes az I. r. alperessel kötött megbízási szerződést, a szerződéses jogviszonyból eredő jogkövetkezmények ezért csak az I. r. alperessel szemben vonhatók le.

A felperes ügyvezetője 2008. január 29-én készült jegyzőkönyvben kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy a IV. r. alperestől tevékenységéért külön megbízási díj nem jár, ezt tartalmazza az ingatlan vételára. A felperes a kötelmi jog szabályai alapján ezért sem érvényesíthet megtérítési igényt a IV. r. alperessel szemben. A IV. r. alperes megvásárolta az ingatlant attól, akinek az a tulajdonában volt, és a vételárat megfizette, - nem vitatva, hogy a vételár magába foglalta a felperes szolgáltatásának ellenértékét is.

A II., III., IV. r. alperesekkel szemben szerződés hiányában a felperes kizárólag szerződésen kívül okozott kártérítés iránti igényt érvényesíthetett, amennyiben ennek törvényi feltételei fennállnak. A felperes tévesen hivatkozott kérelmében a Pp 221.§ rendelkezésének sérelmére, az indoklási kötelezettség elmulasztására kárigénye kapcsán. A jogerős ítélet az I. r. alperes szerződésen alapuló fizetési kötelezettségét megállapította a felperes javára, ennek teljesítése esetén a felperest kár nem éri. A jogvita elbírálása szempontjából nem lehet releváns körülmény, hogy az I. r. alperes ellen hivatalból törlési eljárás indult, mely veszélyeztetheti a követelés megtérülését.

Utaltak az eljáró bíróságok arra is, hogy a kár elem hiánya mellett nem nyert bizonyítást a kárfelelősség további szükségképpen eleme, a jogellenes magatartás sem a II., III., IV. r. alperesek részéről. A jogerős döntés tartalmazta azon okfejtést, hogy az alperesek a jogszabályok által adott lehetőségek között jártak el. Jogellenesség kizárólag az I. r. alperes terhére állapítható meg, amikor a vevő kijelöléssel egyidejűleg nem gondoskodott arról, hogy saját szerződéses kötelezettsége, a külön szerződésben vállalt megbízási díjfizetési kötelezettség megtérülése biztosított legyen.

A Kúria álláspontja szerint nem tévedtek az eljáró bíróságok az érvénytelenségi keresetek perbeli legitimáció hiánya miatti elutasításával. Az adásvételi szerződéseket megelőző eredeti állapot helyreállítása esetén sem lenne a felperesnek olyan jogcíme, amely a perbeli ingatlannal lenne kapcsolatos. Az adásvétellel átruházott tulajdonjogtól független a felperes kötelmi jogviszonyon alapuló elszámolási igénye.

A felperes követelésének fedezete sem lehetett az ingatlan, mert a felperes szerződésében nem kötött ki biztosítékot megbízotti szolgáltatása fedezetére, és nem teremtett megfelelő biztosítéki alapot a jogos igénye megtérüléséhez.

A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest az alperesek javára járó felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére. Ennek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) ., (5) és (6) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan állapította meg, a 4/A. § (1) bekezdés szerint ÁFÁ-val növelt összegben.

Kötelezte továbbá a felperest az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati illeték állam javára történő megfizetésére.

Budapest, 2013. február 19.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Oroszné dr. Kerekes Anna s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:
tisztviselő