

*A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság*

Pfv.V.21.918/2014/7.

A Kúria dr. Ürmös Ferenc ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű felperesnek a Dr. Papp és Ferenczi Ügyvédi Iroda (ügyintéző dr. Papp Imre ügyvéd) által képviselt I. rendű és II. rendű alperes ellen jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránt a Debreceni Járásbíróság előtt 10.P.21.593/2012. számon megindított perében a Debreceni Törvényszék 2014. szeptember 2. napján meghozott 2.Pf.20.649/2014/6. számú jogerős ítélete ellen a felperesek 2014. október 27. napján 52. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

Ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy 100.000 (százezer) forint, a II. rendű felperest, hogy 60.000 (hatvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget fizessen meg egyetemlegesen az alpereseknek 15 napon belül.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy térítsen meg az államnak felhívásra 319.200 (háromszáztizenkilencezer-kétszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Kötelezi a II. rendű felperest, hogy térítsen meg az államnak felhívásra 186.500 (száznolcvanhatezer-öttszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A 2012. május 21. napján előterjesztett keresetükben az I. rendű felperes 3.192.400 forint, a II. rendű felperes 1.864.800 forint, ezek 2008. szeptember 1. napjától számított késedelmi kamata megfizetésére kérte egyetemlegesen kötelezni az alpereseket. Előadták, hogy határában mezőgazdasági termőföld tulajdonnal rendelkeznek, és 2007. év folyamán kapcsolatba kerültek egy amerikai beruházó céggel, mely ingatlanaik jelentős részét meg kívánta vásárolni. A vásárlást e cég által alapított magyarországi társaság kezdeményezte, mely utóbbi közvetlen kapcsolatban állt az alperesekkel. A felperesek 2007 júniusában megbízási szerződést kötöttek az alperesekkel, melyben az utóbbiak vállalták, hogy tárgyalást folytatnak a vevővel, és igyekeznek elérni az adásvételi szerződés létrejöttét. A szerződés az aláírástól számított három hónapig volt hatályos. Kikötötték, hogy sikerdíjra a megbízási jogviszony kezdetétől számított egy éven belül jogosultak az esetben, ha

az általuk bemutatott érdeklődővel létrejön az adásvétel. A sikerdíjat a nettó 10.000 forint/m² ár felett elért összeg 75%-ában határozták meg. Az adásvételi szerződést 2007 decemberében aláírták azzal, hogy a vevő 2008. március végéig köteles a vételárat megfizetni. Az adásvételi szerződés megkötésének idejére a megbízási szerződés már nem volt hatályban. A vevő 2008 márciusáig nem fizetett, ezért a teljesítési határidőt meghosszabbították 2008. június 30. napjáig, de a fizetés erre az időre sem történt meg. A vevő 2008 augusztusában szerződésmódosítás című irattal kereste meg a felpereseket (és a beruházással érintett egyéb ingatlanok tulajdonosait). A vevő az aláírást azzal kívánta biztosítani, hogy minden eladónak a vételár 10%-át bánatpénz címén kifizette. Az I. rendű felperes ezt követően 3.192.400 forintot, a II. rendű felperes 1.864.800 forintot átutalt a II. rendű alperes számlájára a sikerdíj részeként. 2008 őszén - a gazdasági válság hatására - a vevő leállította a hatósági eljárásokat, elállt a szerződéstől. A vevő a szerződésben szabályozottak szerinti fórumon, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Választottbíróshoz fordult követelve a földmegváltás illetékét és a bánatpénzt. A választottbíróság ítéletében azonban az eladókat mentesítette a bánatpénz visszafizetése alól, mert a vevő követett el mulasztást, szerződésszegést. A felperesek felszólították az alpereseket a megfizetett sikerdíj visszafizetésére, mert a jogügylet nem ment teljesedésbe, de a felszólításnak nem tettek eleget. Követelésük elsődleges jogalapjaként a Ptk. 361. § (1) bekezdését határozták meg. Az általuk történt fizetéskor a megbízási szerződés már nem állt fenn. Másodlagos jogcímként arra hivatkoztak, hogy az alperesek a megbízási szerződést hibásan teljesítették, alkalmatlan vevőt hoztak, ezért nem jogosultak a sikerdíjra. A megbízási szerződést érintően utóbb előadták, hogy azt valójában nem 2007 júniusában, hanem 2007. december 28. napján írták alá az adásvételi szerződéssel egyidejűleg. Utóbb a megbízási szerződések semmisségére is hivatkoztak azzal, hogy az a jóerkölcsbe ütközik, mert az adásvételi szerződéssel egyidejűleg írták alá a felperesekkel.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy a szerződés alapján feladatuk a felperesek tulajdonát képező ingatlanok eladásának elősegítése volt. A Kft. szándéka szerint a felperesek tulajdonát képező ingatlanokat is magában foglaló területen telekalakítást és az építési szabályzat módosítását követően egy kb. 30.000 m² alapterületű kereskedelmi központot kívánt megvalósítani. A beruházás megvalósítása érdekében széleskörű és összetett, feltételek együttes fennállásához kötött, folyamatos egyeztetéseket folytattak mind a város vezetésével, mind a hatóságokkal. Ezek eredményeként az Kft. által létrehozott projekt cég, az Ingatlankezelő Kft. (későbbi nevén: Kft.) mint vevő ingatlan adásvételi előszerződést kötött az érintett tulajdonosokkal, köztük a felperesekkel, majd a megbízási szerződésben írt határidőn belül, 2007. december 28. napján az adásvételi szerződést is megkötötték. Eszerint az ingatlanok kölcsönösen kialakított vételára 1.358.554.064 forint volt. Az ingatlanok termőföld jellegére tekintettel földvédelmi járulékot kellett fizetni, mellyel azonos összeget a vevő az eladóknak megfizetett, ennek tényét az adásvételi szerződésben elismerték. Az adásvételi szerződés teljesítési határidejét módosítással 2009. február 15. napján határozták meg. A vevő 135.855.405 forint vételárelőleget megfizetett. Időközben az egyik ingatlanra végrehajtási jogot jegyeztek be, és a vevő eredménytelenül szólította fel az eladókat ennek töröltetésére. Mivel az erre megszabott határidő eltelt, a vevő 2009. január 15. napján gyakorolta a szerződésben biztosított elállási jogát. A vevő a szerződéssel kapcsolatos jogvita rendezésére kikötött fórumhoz, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Választottbíróshoz fordult a vételár visszatérítése érdekében, de a választottbíróság a keresetét elutasította arra alapozva, hogy az elállási jogát nem gyakorolta jogszerűen. Mindazonáltal az elállás a szerződés felbontását eredményező joghatást kiváltotta. Az alperesek a megbízási keretében az azzal összefüggő feladatuknak határidőben és maradéktalanul eleget tettek, eljárásuk eredményeként az adásvételi szerződés a megjelölt vételárnál magasabb összegen létrejött. Az adásvételi szerződés megszűnése és a jogügylet teljesülésének megghiúsulása a megbízóknak, a felpereseknek felróható. A megbízóktól átvett díj, a közreműködésük eredményeként a felpereseket megillető bánatpénz arányos része nem

minősül jogalap nélküli gazdagodásnak. Állították, hogy a megbízási szerződés fennállt, amikor részükre a díjat a felperesek megfizették. A megbízási gondossági kötelem, az alperesek a szerződésben vállaltakat teljesítették. Jelezték, hogy a kereset elsődleges és másodlagos jogcíme egymással ellentmondásban állt.

A Debreceni Járásbíróság 2014. március 11. napján meghozott 10.P.21.593/2012/41. számú ítéletével a keresetet elutasította. Az alperesek javára egyetemlegesen az I. rendű felperest 202.717 forint, a II. rendű felperest 118.415 forint perköltség tizenöt napon belül történő megfizetésére kötelezte. Az I. rendű felperest 191.500 forint, a II. rendű felperest 111.900 forint kereseti illeték megfizetésére kötelezte az állam javára az adóhatóság felhívására.

Elsődlegesen azt vizsgálta, hogy az adásvételi szerződést a megbízási jogviszony alapján kötötték-e meg, és ha igen, akkor a megbízási szerződés jóerkölcsbe ütközik-e. Az I. rendű felperes 2007. június 12., a II. rendű felperes 2007. június 14. napjával keltezett megbízási szerződést kötött az alperesekkel, az előbbi négy, az utóbbi három hónapos időtartamot szabott a szerződés hatályára, de mindkét szerződés tartalmazta, hogy a megbízási jogviszony kezdetétől számított egy éven belüli adásvételi szerződéskötés esetén az alpereseket megilleti a sikerdíj. Az adásvételi szerződés megkötésének időpontja 2007. december 28-a volt, tehát a megbízási jogviszony kezdetétől egy éven belül létrejött, mégpedig nem vitatottan az alperesek által közvetített vevővel. A felperesek hivatkozása szerint a vevő alkalmatlan volt, így az alperesek hibásan teljesítettek, mert nem vizsgálták a vevő anyagi helyzetét, képes-e az adásvételi szerződésben foglaltak teljesítésére. A felperesek módosított nyilatkozatukban már vitatták, hogy a megbízási szerződések ténylegesen az azokon feltüntetett időpontban jöttek volna létre. Az elsőfokú bíróság szerint azonban nem volt jelentősége annak, mikor jött létre a megbízási szerződés, mert bármely időpontban is jött létre, mindenképpen az egy éves határidőn belül megtörtént az alperesek által közvetített vevővel az adásvételi szerződés megkötése. Nem megalapozott a felperesek hivatkozása, miszerint a megbízási szerződésekben meghatározott egy éves határidőn túl kötötték meg az adásvételi szerződést. Arra is alaptalanul hivatkoztak, hogy a 2008. augusztus 4-i adásvételi szerződésmódosítás elnevezésű dokumentummal ténylegesen nem a korábbi adásvételi szerződést módosították, hanem új szerződést kötöttek. Az adásvételi szerződés tartalmazta, hogy a vevő vételár-fizetési kötelezettségének végső határideje 2008. június 30. napja. A szerződő felek ezt az időpontot egyező akarattal 2008. augusztus 4-én módosították, és e megállapodást egyértelműen a korábbi adásvételi szerződés módosításának tekintették, hiszen csak azokat a kérdéseket rögzítették benne, amelyekkel a korábbi megállapodást módosítani kívánták.

A jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó felperesi okfejtésre tekintettel rámutatott, ilyen az alperesek esetében nem történt. A jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó szabályozás helyettesítő, szubsziduárius jellegű, vagyis nem alkalmazható akkor, ha a

követelésnek van más jogalapja. A peres felek között pedig megbízási szerződés állt fenn.

A szerződéses rendelkezések, illetve a felperesek által hivatkozott semmisségi ok vizsgálata mellett dönthető el az a kérdés, hogy visszajár-e a felpereseknek az alperesek részére megfizetett összeg. A felperesek szerint a megbízási szerződések azért ütköznek jóerkölcsebe (Ptk. 200. § (2) bekezdés), mert a megbízási szerződéseken szereplő időpontok nem felelnek meg a valóságnak, a tényleges aláírás 2007 decemberében történt az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg, amikor a megbízási szerződés megkötésének már nem volt kockázata, az alperesek remélhették, hogy a díjat megkapják, mert a vevő fizetni fog. Az alperesek előadása szerint a szerződéseket az azokon feltüntetett időpontban írták alá, és ezt alátámasztotta a szerződéseket ellenjegyző ügyvéd tanúvallomásában. Annak eldöntése szempontjából, hogy a szerződés jóerkölcsebe ütközik-e vagy sem, nem volt jelentősége a szerződés aláírásának időpontjának. Jóerkölcsebe ütközőnek az a szerződés minősül, amit ugyan jogszabály nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege, vagy az ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat nyilvánvalóan sérti, az általános társadalmi megítélés egyértelműen tisztességtelennek minősíti. Önmagában azt a körülményt, hogy a megbízási szerződést később foglalták írásba, esetleg annak az adásvételi szerződésnek a megkötésével egyidejűleg, aminek a közvetítésére a megbízottak kötelezettséget vállaltak, az általános társadalmi felfogás nem minősíti tisztességtelennek, annál is inkább, mivel megbízási szerződést szóban is meg lehet kötni, az pedig a tényállás alapján egyértelmű volt, hogy az alperesek eljárak annak érdekében, hogy minél magasabb áron a felperesek ingatlanára vevőt közvetítsenek, és egy ilyen vevővel az adásvételi szerződést meg is kötötték. Az elsőfokú bíróság a megbízási szerződés aláírásának időpontjára bejelentett tanúk meghallgatását mellőzte, csakúgy mint a szerződést ellenjegyző ügyvéddel való szembesítésüket.

A felperesek hivatkoztak arra, hogy a megbízási szerződést az alperesek hibásan teljesítették, továbbá, hogy nem az abban megjelölt vevővel jött létre az adásvételi szerződés. E körben az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy az I. rendű felperessel megkötött megbízási szerződés egyáltalán nem tartalmazott megjelölést a vevőre, míg a II. rendű felperes szerződése ugyan utalt egy konkrét érdeklődőre, de ez a vevőmegjelölés a tárgyalások folytatására vonatkozott. Az, hogy a megbízott feladatai közé tartozik a tárgyalás folytatása egy kifejezetten megjelölt vevővel, nem jelent kizárólagosságot különös tekintettel arra, hogy a megbízási szerződés lényege az volt, hogy az abban meghatározott árat meghaladó árat kínáló vevőt hozzanak. A felperesek maguk is előadták, hogy nem kifogásolták sem az előszerződés, sem az adásvételi szerződés megkötésekor a vevő személyét. A felperesek további alperesi hibás teljesítést állítottak, miszerint nem

győződtek meg a vevő teljesítőképességéről. A vevő egy projekt cég volt, melyet a létrehozó cég a szükséges erőforrásokkal ellátott. Az adásvételi szerződés azért szűnt meg, mert a vevő elállt attól, ugyan nem jogszerűen, de a létrejövő tényleges helyzetet az eladók sem kifogásolták. Így bár a vevő elállási nyilatkozata jogszerűtlen volt, az adásvételi szerződést visszamenő hatállyal felbontotta. A szerződés megszűnésének hátterében nem az állt, hogy a vevő nem volt anyagilag teljesítőképese, ezt a választottbíróság előtti eljárásban nem is vizsgálták, mert nem szerepelt az elállási okok között.

További hibás teljesítésként arra hivatkoztak a felperesek, hogy a megbízás eredménykötelem volt, és az adásvételi jogügylet nem jött létre, nem következett be az eredmény. Előadták, hogy az első vételárrészletet, ami valójában a földvédelmi járulék összege volt, a vevőnek visszafizették. A megbízási szerződések azt tartalmazták, hogy akkor jár a sikerdíj, ha a megbízottak által közvetített vevővel a szerződésben meghatározott időpontban létrejön az adásvételi szerződés, a díj pedig akkor esedékes, amikor a vevőnek fizetési kötelezettsége van, azzal egyidejűleg, azzal arányosan. Ha az adásvételi szerződés részletekben történő teljesítésről rendelkezik, akkor az egyes részletek kifizetésével egyidejűleg a szerződés értelmében a sikerdíj az alperesek részére jár. Az adásvételi szerződés szerint az első vételárrészlet kifizetése megtörtént, ezt követően a szerződés módosításában rendelkeztek a felek a vételár 10%-ának megfelelő vételárelőleg megfizetéséről. A vételárelőleg a vételár része. A felperesek is így értelmezték, hiszen teljesítettek az alpereseknek. A vételár 10%-a erejéig megfizetett összeget a választottbíróság ítélete minősítette át bánatpénzzé, és azért rendelkezett így, mert ezt a lehetőséget tartalmazta a szerződés az egyébként jogszerű elállás esetére.

A megbízási szerződés értelmében az alperesek sikerdíjra csak feladatuk eredményes ellátása esetén tarthattak igényt. A szerződés értelmében ez az általuk közvetített adásvételi szerződés létrejött volt. Az adásvételi szerződés a felperesek oldalán vagyonszaporulatot eredményez, és ezt a sikert kívánták díjazni a megbízási szerződésben. A vételárelőleg címén megfizetett összeget a felperesek a módosított adásvételi szerződés alapján megtarthatták, és ezt a szerződést az alperesek közvetítésével kötötték meg.

A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 42. § (1) bekezdés a) pontja, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint határozott.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperesek fellebbeztek kérve elsődlegesen annak megváltoztatását, az alperesek kereset szerinti marasztalását, másodlagosan eljárási szabálysértés miatti hatályon kívül helyezését.

A Debreceni Törvényszék 2014. szeptember 2. napján meghozott 2.Pf.20.649/2014/6. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, és kötelezte az I. rendű felperest 100.000 forint, a II. rendű felperest 60.000 forint másodfokú perköltség tizenöt nap alatt történő megfizetésére az alpereseknek egyetemlegesen. Kötelezte továbbá az I. rendű felperest 255.400 forint, a II. rendű felperest 149.200 forint le nem rótt fellebbezési illeték megfizetésére felhívásra a Magyar Állam javára.

A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság a tényállást a bizonyítékok okszerű mérlegelésével állapította meg, az abból levont jogi következtetéseket is helytállónak minősítette, így helyes indokaira hivatkozva hagyta helyben.

A fellebbezésnek az eljárási szabálysértésekre alapozott hatályon kívül helyezésre irányuló részével kapcsolatosan kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság az irányadó eljárási szabályokat betartotta, a bizonyítást a szükséges körben lefolytatta, a bizonyítékok mérlegelésére vonatkozó tevékenysége nem volt okszerűtlen. Helyesen mutatott rá, hogy a felperesek a keresetlevélben és a személyes meghallgatásuk során is előadták, a megbízási szerződéseket az azon feltüntetett dátum szerinti időben írták alá. Ennek utólagos vitatása, illetve a többi eladóként szerződő személy nyilatkozatának csatolása nem volt alkalmas az ellenkező bizonyítására. A bizonyítás elrendelésének mellőzése nem alapozza meg azt a hivatkozást, hogy az elsőfokú bíróság megsértette a felperesek tisztességes eljáráshoz való jogát (Pp. 2. § (1) bekezdés). A két megbízási szerződés alakiságában és szövegezésében megnyilvánuló különbözőség is azt támasztja alá, hogy azokat korábban, nem az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg írták alá.

A megbízási szerződést a felperesek aláírták, annak tartalmát megismerhették, ennek elmaradására - mint saját felróható magatartásra - nem hivatkozhatnak. Állításuknak, miszerint nem ismerték a szerződés tartalmát, ellentmond, hogy részben és a szerződés tartalmának megfelelően teljesítettek is. A felperesek a szerződést nem támadták meg (Ptk. 210. §), így a felek jogviszonyát a megbízási szerződés tartalma alapján kell elbírálni. A felperesek sem állították, hogy az alperesek ingyenesen vállalták a megbízás teljesítését. A sikerdíj az adásvételi szerződés megkötése esetén a teljesített vételár összegből illette meg az alpereseket. Az adásvételi szerződés létrejött, és bár a teljesítési határidőt és a fizetést illetően módosították, ez irreleváns az alperesek sikerdíj iránti igénye szempontjából. Alaptalannak minősítette azt a hivatkozást, hogy valójában nem módosították, hanem új szerződést kötöttek. A vevő cég nevének megváltozása sem eredményezi a megbízás sikertelenségét.

A választottbírósági eljárásban a vevő a felperesek szerződésszegésére hivatkozással történt elállás alapján érvényesített igényt, és követelte vissza az általa teljesített

fizetéseket. Igényét a választottbíróság alaptalannak találta, és kimondta, hogy a jogviszony a bánatpénz fizetése mellett eredményezte a szerződés megszűnését, ezáltal a szerződés módosításában foglaltak érvényesültek. A felperesek vételárrészletet kaptak, abból teljesítették a megbízási díj arányos részét. A vételárrész - amit a választottbíróság a szerződés megszüntetése körében bánatpénznek minősített - felperesi megtartását éppen az indokolta, hogy kártalanításra kerüljenek abban a keretben, amely a szerződésben biztosított elállási jog gyakorlása miatt őket érte. A felperesek a megbízási díjfizetési kötelezettségüknek ezen vételár összegből eleget tettek, olyan fizetést teljesítettek az alpereseknek, amelyre kötelezettek voltak. A felperesek megtarthatták az átadott vételárrészt, az abból az alpereseknek teljesített kifizetés nem volt jogalap nélküli, ezért keresetük elutasítása helytálló volt.

A szerződés nem ütközött jóerkölcshöz. Az általános erkölcsi normákat nem sérti az ingatlanközvetítési célú szerződés, annak tartalma, teljesítése, az ellenszolgáltatás felajánlása.

A másodfokú perkoltságról a Pp. 78. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján döntött.

A felperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését kérték, és az alperesek kereset szerinti marasztalását. A tényállás általuk relevánsnak tartott elemeinek összefoglalását követően kifejtették, hogy a Pp. 164. § (1) bekezdése szerinti bizonyítási eljárás keretében figyelembe kell venni a Pp. 206. § (1) bekezdésének előírásait, és a bizonyítékokat a maguk összességében kell értékelni. Nem fogadták el a jogerős ítéletnek azt a megállapítását, hogy az elsőfokú bíróság eleget tett az indokolási kötelezettségének, amikor csak annyit jegyzett meg, hogy sürgősség miatt nem teljesítette a felperesek bizonyítási kérelmeit. Az elsőfokú bíróság nem tette lehetővé számukra, hogy álláspontjukat igazolják. A bizonyítás kérdésének ilyen módon történő lezárása sértette a felperesek tisztességes eljáráshoz fűződő jogát. A felperesek személyes meghallgatása, az adásvételi szerződésben eladóként szereplő személyek, a szerződést ellenjegyző ügyvéd ismételt meghallgatása választ adhatott volna arra a kérdésre, hogy ez utóbbi által tanúként előadottak megállják-e a helyüket. A bíróságnak nem kötelezettsége a tényállás felderítése érdekében a szembesítés elrendelése, azonban ha a tényállás ezáltal kétséget kizáróan tisztázható, úgy a szembesítést el kell rendelni. Függetlenül attól, hogy a perbeli esetben szerződésmódosítás vagy új szerződés jött létre, megítélésük szerint a lényeg az, hogy a vételárat nem fizették ki. Sem az első-, sem a másodfokú bíróság nem foglalt helyesen állást abban a kérdésben, hogy a felperesek vételárrészletet kaptak. Tény, hogy a másodfokú bíróság azon megállapítása, miszerint a választottbíróság minősítette a

kifizetett összeget bánatpénznek, nélkülözi a jogalapot, mert nem így történt. A kifizetett összegnek nemcsak a jogcíme, de a célja is egyértelműen bánatpénz volt és nem vételár. Nagy valószínűséggel a szerződésmódosítás okirat a másodfokú bíróság előtt nem volt a vizsgálat tárgya, nem ismerte ennek tartalmát, hiszen ha ez megtörténik, nem kerül az ítéletbe az a kitétel, miszerint a kifizetett összeget a választottbíróság minősítette bánatpénznek. A szerződésmódosítás szerint a kifizetés előleg címén történt azzal, hogy amennyiben 2009. február 15-ig a teljes vételár kiegyenlítése nem történik meg, úgy az eladók az előleget nem kötelesek visszafizetni, az bánatpénz címén megilleti őket. Kétségtelennek minősítették, hogy a peres felek között megbízási szerződés jött létre, de az eredményhez kötöttségre figyelemmel sikerdíjas szerződésről van szó. A megbízási szerződések meghatározták a sikerdíj számításának módját és feltételeit. A vevő szerződésszegése miatt vételár kifizetése nem történt meg, az előleg bánatpénznek minősül és nem vételárnak, így ebből az összegből sikerdíj nem illette meg az alpereseket.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték. Felvetették, hogy a felülvizsgálati kérelemből nem világos, a megtámadott határozatok megváltoztatását a felperesek milyen okból kívánják, miért tartják jogszabálysértőnek, illetve hogy a jogszabálysértés miért és mennyiben hatott ki az ügy érdemi elbírálására. Hangsúlyozták a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A felperesek kötelezettsége volt a bíróság által meghatározott bizonyítási teherre tekintettel a per eldöntéséhez szükséges tények bizonyítása, ennek elmulasztása a bizonyítékok bevétele nélkül határozathozatalt

eredményez. A felperesek jogi képviselő által előterjesztett beadványai nem tartalmaztak bizonyítási indítványt, a becsatolt iratok nem képezték a per tárgyát. A felperesek személyes meghallgatásán túlmenően további állításaikat alátámasztó a perrendtartásban meghatározott bizonyítási indítványok megtételét elmulasztották, illetve azzal indokolatlanul késlekedtek. A felülvizsgálati eljárás nem ad lehetőséget arra, hogy az ilyen jellegű mulasztást, indokolatlan késedelmet orvosolja. A felperesek személyes meghallgatása csak megkeresett bíróság útján volt lehetséges, a perbíróság előtt egyetlen tárgyaláson sem jelentek meg, a 2013. május 23-i tárgyalás elhalasztását kérték. Ezt perelhúzó magatartásnak minősítették. A szerződést ellenjegyző ügyvéd meghallgatása ezen a tárgyaláson megtörtént. Ebben az időpontban a szembesítés szükségessége sem a felperesek, sem a tanúk között nem merült fel, figyelemmel arra, hogy ekkor még a felperesek a megbízási szerződésen szereplő időpontban határozták meg a jogviszony kezdetét. A perben eljáró bíróságok eleget tettek

a törvényben meghatározott kötelezettségüknek. Az elsőfokú bíróság pervitele mindenben megfelelt az eljárási szabályoknak, alapelveknek. A rendelkezésre álló bizonyítékok összevetésével, mérlegelésével következetesen állapította meg a tényállást, az ítélet indokolásában kitért arra, ha valamely tényt nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte. Ez utóbbit részletesen megindokolta. A másodfokú bíróság a bizonyítékok mellőzésének okát továbbiakkal egészítette ki. Az alperesek nem vitatták, hogy sikerdíjas megbízási szerződést kötöttek, azonban nem fogadják el, hogy a megbízásban vállalt eredmény elmaradt. Téves az a felperesi hivatkozás, hogy a vétel nem történt meg. A megbízási szerződés tartalma szerint az alpereseket a megbízási díj a vevőt terhelő fizetési kötelezettségekkel egyidejűleg, azokkal arányos mértékben illette meg. Irreleváns, hogy a kifizetett összeg megnevezése mi volt, mivel - bármilyen néven is - az a vevőt terhelő fizetési kötelezettség volt. Előadták, közreműködésük által történt meg az ingatlanok művelési ág alóli kivonása, ezáltal az ingatlanok forgalmi értéke a többszörösére nőtt, már önmagában ez vagyonszaporulatot eredményezett a felperesek oldalán.

A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet jogszabálysértését abban határozta meg, hogy nem folytatta le a felajánlott és indokolt bizonyítást, a tényállást a hiányos bizonyítás eredményeként állapította meg, nem tett eleget az indokolási kötelezettségnek, továbbá hogy a vevőt terhelő bánatpénzt tévesen tekintette az adásvételi szerződésben meghatározott

vételár részének. A Kúria a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül.

A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.

A jogerős ítélet felülvizsgálatára a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében csak jogszabálysértés miatt van mód, a perben támadott jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

A Pp. 275. § (3) bekezdése értelmében ha a felülvizsgálni kért határozat a jogszabályoknak megfelel, vagy olyan eljárási szabálysértés történt, amelynek az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása nem volt, a Kúria a megtámadott határozatot hatályában fenntartja. A felperesek sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság az adásvételi szerződésben eladóként szereplő személyek felperesi indítványra történő meghallgatása érdekében tanúdíj letétbe helyezésére szólította fel őket. A tanúdíjat letétbe helyezték, a tanúkat az elsőfokú bíróság mégsem idézte meg, és az ezt követő tárgyaláson ítéletet hozott. Kétségtelen, az elsőfokú bíróság eljárásából levonható volt az a következtetés, hogy a bejelentett

tanúbizonyítást teljesíteni fogja. A Pp. 3. § (4) bekezdése azonban kimondja, hogy a bíróság a bizonyítási indítványhoz, illetve a bizonyítást elrendelő határozatához nincs kötve. A bíróság mellőzi a bizonyítás elrendelését, vagy a már elrendelt bizonyítás lefolytatását (kiegészítését, megismétlését), ha az a jogvita elbírálása szempontjából szükségtelen. A bíróság a bizonyítás elrendelését mellőzni köteles, ha a bizonyítási indítványt a fél neki felróható okból elkésztette, vagy egyébként a jóhiszemű pervittel össze nem egyeztethető módon terjeszti elő, kivéve, ha a törvény eltérően rendelkezik. Az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a felperesek által kért bizonyítás szükségtelen, ezért mellőzte annak teljesítését. Eljárása nem sért jogszabályt. A Pp. 221. § (1) bekezdése szerint az ítélet indokolásában ... utalni kell azokra az okokra, amelyek miatt a bíróság valamely tényt nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte. Ezt az elsőfokú bíróság ítéletének 11-12. oldalán megindokolta. Hogy a felperesek nem tartják elégségesnek, kielégítőnek, önmagában az eljárási szabálysértést nem alapoz meg.

Az ügy érdemét illetően a Kúria a következőket emeli ki. A perbeli események során két szerződéscsoport megkötése történt, egyrészt az alperesekkel ingatlanközvetítésre vonatkozó megbízási szerződés(ek), másrészt a közvetítésre szánt ingatlanokra az adásvétellel összefüggő szerződések. E két szerződéscsoportba tartozó ügyletek egymástól függetlenek,

az azokban meghatározott jogok és kötelezettségek, az azokhoz kapcsolódó felelősségi okok nem moshatók össze, annál is kevésbé, mivel eltérő szerződő felek között jöttek létre. Jelen per tárgyát kizárólag az I. rendű felperesnek az alperesekkel, illetve a II. rendű felperesnek az alperesekkel megkötött megbízási szerződése képezte. Mindkét szerződés - bár némileg eltérő tartalommal - sikerdíjas volt. Az alpereseket a sikerdíj az esetben illette meg, ha az általuk felkutatott, a II. rendű felperes szerződésében részben nevesített vevővel (érdeklődővel) az adásvételi szerződés a megbízási jogviszony kezdetétől számított egy éven belül létrejön, mégpedig a szerződésben meghatározott nettó m² ár feletti összegen. Egyik szerződés sem szabott további feltételt (pl. teljes vételár kiegyenlítését, a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetését). A sikerdíj feltétele az adásvételi szerződés megkötése volt, és ez vitán felül megtörtént. Mindkét megbízási szerződés azt tartalmazta: a sikerdíj a megbízók és a vevő között az átruházás tárgyában létrejött szerződésekben meghatározott, a vevőt terhelő fizetési kötelezettségekkel egyidejűleg, azokkal arányos mértékben esedékes. A megbízási szerződésben megbízottként szereplő alpereseket nem terhelte felelősség az adásvételi szerződésben részes felek, az eladók és a vevők magatartásáért, teljesítéséért.

A felperesek az ügy előrehaladtával jelentőséget kívántak annak tulajdonítani, mikor jöttek létre a megbízási szerződések. Keresetükben 2007. júniusi megbízásról írtak, személyes meghallgatásuk idején is ilyen értelemben nyilatkoztak. A megbízási szerződést ellenjegyző ügyvéd ezt követően teljesített kihallgatásakor is ennek megfelelő előadást tett. A felperesek később módosították a saját nyilatkozatukat, és alátámasztására csatolták az eladótársaiktól származó iratokat. Amikor azonban az elsőfokú bíróság a tanút kihallgatta, nem volt ellentmondás közte és a felperesek nyilatkozata között, nem volt ok az eltérő előadások ütköztetésére.

A felperesek módosított előadása, mellyel saját korábbi tényállításukat kívánták cáfolni, azt a cél szolgálta, hogy a

bíróságok arra a következtetésre jussanak, az alperesek az adásvételi szerződés megkötésével egyidejű megbízása esetén valójában a megbízás keretében nem fejtettek ki tevékenységet, valós megbízotti közreműködés nélkül kívántak a sikerdíjhoz jutni. Ezzel áll szemben a szerződést ellenjegyző ügyvéd vallomása, miszerint az alperesek jeleztek olyan érdeklődőt, aki 10.000 forint/m² ár feletti összeget hajlandó fizetni. A vevői oldalon szereplő cégek tanúként meghallgatott képviselői

azt adták elő, hogy az eladók képviselőjében az alperesekkel tárgyaltak, sőt egyikük azt adta elő, hogy a tulajdonosokkal soha nem tárgyalt. Mindezek alapján nem vonható le olyan következtetés, hogy az alperesek a megbízás keretében nem fejtettek ki tevékenységet. Ezzel szemben az állapítható meg, hogy tevékenységük eredményeként jött létre az adásvételi előszerződés, majd az adásvételi szerződés. Ezt cáfoló bizonyítást ugyanis a felperesek nem ajánlottak fel. Ezzel az alperesek a megbízási szerződést teljesítették, mert feladatuk az adásvételi szerződés megkötésének elérése volt. Ez független attól, hogy a sikerdíjra a vételárba befolyt összegből azzal egyidejűleg, azzal arányosan váltak jogosulttá.

A felperesek további hivatkozása az volt, hogy az alpereseket azért nem illeti meg az általuk korábban már teljesített összeg, mert az őket bánatpénz címén illeti meg. (Itt jegyzi meg a Kúria, hogy a felperesek mikor és milyen tartalommal kötöttek szerződést az adásvétel tárgyában, azt az eljáró bíróságok nem azért tudták megállapítani, mert a felperesek becsatolták a számukra értelemszerűen rendelkezésre álló szerződéseket, hanem mert azokat a megbízási szerződéseket ellenjegyző ügyvéd tanúkénti kihallgatása idején a bíróság rendelkezésére bocsátotta.) A 2008. augusztus 4. napján megkötött adásvételi szerződésmódosítás tartalmazza 2.1. pont alatt, hogy a vevő a vételár 10%-ának megfelelő összeget vételárelőlegként megfizet, melyből az I. rendű felperest 11.237.312 forint, a II. rendű felperest 8.811.316 forint illeti meg. Ezek az összegek csak az esetben minősültek át bánatpénzzé, ha a vevő a szerződéstől eláll. Amikor a fizetés történt, ezek az összegek a vételár részét képezték, annak a megbízási szerződésben meghatározott %-a az alpereseket illette meg, és a felperesek is így értelmezték a megbízási szerződést, hiszen az alpereseknek az őket megillető arányban sikerdíj címén teljesítettek. Hogy utóbb a vevő elállása folytán a vételárelőleg bánatpénzzé lényegült át, nem változtatja meg azt a jellegét, hogy eredetileg a vételár része volt.

A jogerős ítélet tehát helyesen állapította meg, hogy a sikerdíj címén teljesített összeg az alpereseket megilleti, annak visszatérítésére a felperesek nem tarthatnak igényt. A jogerős ítélet a bizonyítás anyagát helyesen értékelte, a Pp. 206. § (1)

bekezdését helyesen alkalmazta.

Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem volt jogszabálysértő, azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A sikertelen

felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperesek a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek az alperesek képviselőjével összefüggő ügyvédi munkadíjat megfizetni (Pp. 75. § (2) bekezdés), és a feljegyzett felülvizsgálati illetéket megtéríteni (Itv. 74. § (3) bekezdés, 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés).

Budapest, 2015. április 22.

. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke Dr. Madarász Anna s.k. előadó
bíró Dr. Szűcs József s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő