

... ÍTÉLŐTÁBLA
25.Gf.40.118/2015/11

A) által képviselt ...) a I. r. és) II. r. felpereseknek – a ... Ügyvédi Iroda; ügyintéző ügyvéd: dr. ... Ferenc (fél címe 2) által képviselt **alperes neve**(alperes címe) alperes ellen megbízási díj megfizetése iránt a ... Törvényszék előtt folyamatba tett perében a 2015. január 8. napján kelt 12.G.44.149/2013/39. számú ítélet ellen az alperes részéről 40. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A ... Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott rendelkezéseit nem érinti, a fellebbezett részében helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. felperes részére 889.000 (nyolcszáznyolcvankilencezer) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítélete tényállásában megállapította, hogy a Budapest V. kerületi, ... hrsz. alatti, természetben alperes címeszám alatt található ...-palota 2003. február 10. és 2012. február 3. közötti időszakban az alperes tulajdonában állt.

Az I. r. felperes, mint megbízott és az alperes, mint megbízó között 2004. január 30. napján megbízási szerződés jött létre, amelynek alapján az I. r. felperes vállalta a ...-palota jövőbeni bérlőinek a felkutatását. A szerződés 6. 1. pontja értelmében az I. r. felperesi megbízottat tanácsadói tevékenységéért tanácsadói díj illeti. A 6.2.pont értelmében a tanácsadói díjat abban a hónapban kell megfizetni, amikor teljesítésre kerül az első fizetés (kaució, vagy első havi bérleti díj). A 6.3.pont értelmében a tanácsadói díj a kiszámlázható első 12 hónapra vonatkozó, a szerződésben rögzített érték 14%-a, + ÁFA összegével egyenlő olyan bérleti szerződések esetében, amelynek időtartama az öt évet meghaladja. A rövidebb időtartamú bérleti szerződések esetében számolandó tanácsadói díjról a 6.4. és 6.5. pontok rendelkeznek. A 6.6. pont rögzíti, hogy az ingyenes időszakok, amelyeket az ügyfél egyértelműen engedélyezett a bérlő részére, hogy ösztönözze a tevékenység megkezdését, illetve más hasonló kedvezmények nem képezik a tizenkét havi bérleti időszak részét, és a tanácsadói díj kifizetését nem befolyásolják.

Az I. r. felperes az ingatlan vonatkozásában bérlőként kutatta fel a ... Kft.-t, amellyel a felperesi közvetítést követően az alperes 2006. július 27-én bérleti előszerződés írt alá. Az előszerződés III/4. pontja értelmében az előszerződés aláírását követő nyolc napon belül a bérlő köteles a bérbeadó részére 500.000 € + ÁFA összeget megfizetni. Az előszerződés szerinti valamennyi kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként „(a továbbiakban úgyis, mint a garancia, óvadék)". A III/5. pont

értelmében a bérlet kezdő napján a garancia óvadékból 300.000 € + ÁFA összeget automatikusan át kell alakítani biztosítéki óvadékba, amennyiben az jogszabály szerint fizetendő, míg 200.000 € + ÁFA összeget a bérbeadó a bérlő részére a bérlet kezdő napját követő 5 napon belül köteles visszautalni. A IV/1. pontban a szerződő felek kijelentik, hogy a végleges bérleti szerződést 10 év határozott időtartamra kötik meg egymással a használatbavételi engedély átadási napját követő 91. napon. Az előszerződés VII/1. pontja értelmében a garancia óvadék bérleti díjnak nem minősül; a bérlő bérleti díj fizetési kötelezettsége csak a végleges szerződés megkötésével áll be.

Ezen előszerződés 2007. május 17. napján módosításra került és a módosítás értelmében ha a bérlő a végleges bérleti szerződést nem köti meg, a bérbeadó jogosult, azonban nem köteles igényét közvetlenül a garancia óvadékból kielégíteni. A módosítás IV. 1. pontja értelmében a végleges bérleti szerződést 20 év határozott időtartamra vállalják megkötni a felek, mégpedig az ingatlanra vonatkozó használatbavételi engedély átadási napját követő 46. napon.

Az előszerződés további, 2007. november 15-i módosítása a III/5. pont alatt rögzíti, hogy a bérlő a módosított előszerződés szerinti valamennyi kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként garancia óvadékként köteles elhelyezni 5.580.000 eurónak megfelelő összeget. A III/6. pont értelmében a bérlet kezdő napján a garancia óvadékból 400.000 € + ÁFA összeget automatikusan át kell alakítani biztosítéki óvadékká. A végleges előszerződés VI. pontja tartalmazza a bérleti díj mértékét, amely az első évre 1.300.000 € + ÁFA összeg. További módosítás történt az előzőekhez képest annyiban, hogy bérlőtársként az előszerződésbe belépett a ... Kft. is, illetőleg további területek bérlésére is kiterjedt az előszerződés, amelynek értelmében a bérleti díj ezen felül további 253.000 € + ÁFA összeggel emelkedett.

Az I. r. felperes és az alperes külön, szóban megkötött megállapodása alapján az első éves bérleti díj összege alapján, annak 14 százalékában megállapított 182.000 € + ÁFA összeg 50%-a, azaz 91.000 €-s nettó fizetés előteljesítésként 2006. november 20. napján az alperes által az I. r. felperes felé megtörtént. Előteljesítésként a bérlőtárs szerződésbe belépése alapján a megemelt bérleti díj 14%-a, 35.420 € 50 %-ának megfelelő 17.710 Ft (helyesen: Euró) is megfizetésre került az alperes részéről az első r. felperes részére.

Az I. r. felperes a bérlő felkutatása iránti feladatának alvállalkozó útján tett eleget, mégpedig a ... Kft. közreműködésével. Az előszerződéseknek megfelelő tartalommal a végleges bérleti szerződés megkötésére 2011. július 1. napján került sor azzal, hogy a bérlet első napja a bérleti szerződés értelmében a bérelt ingatlanra vonatkozó jogerős használatbavételi engedély kiadásának napja.

Az I. r. felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 138.061- eurós megbízási díj megfizetésére a felek közötti megbízási szerződésre, illetőleg az a szerinti hátralékos, 50%-nyi megbízási díj ki nem fizetett 91.000-, valamint 17.710 €-s összegeire is figyelemmel. Ennek kapcsán hivatkozott arra, hogy a megbízásnak eleget tett; a bérleti szerződés 2011.július 1. napján létrejött, majd ezt követően a bérleti jogviszony a jogerős használatba vételi engedély megszerzésétől számított 46 nap elteltével ténylegesen megkezdődött, ezáltal a bérleti díj meg nem fizetett ötven százaléka is esedékessé vált. Kérte továbbá a követelése után 2010. január 16-tól kezdődően a Ptk. 301/A. §-ában meghatározott késedelmi kamat megfizetésére is kötelezni az alperest azzal, hogy az ez irányú keresetváltoztatás, amely szerint a kamatfizetés esedékessége 2012. január 31., a Pp. 146/A § (1) bekezdése alapján nem megengedett.

Az alperes kérte a kereset elutasítását érdemi ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy a követelés elévült, mivel a felek megállapodása és a szerződés szövege értelmében a megbízási díj esedékessége beállt a 2006. július 27-i előszerződéssel, pontosabban az annak alapján történt óvadék

átutalásával. Hivatkozott arra, hogy a megbízási díj ötven százaléka ténylegesen kiszámlázásra is került, és a számlázás 2006. október 25. időpontjában az I. r. felperes nyilván tudott a megbízási díj esedékességéről, illetőleg az előszerződés alapján teljesített óvadékot a megbízási díj esedékességét eredményező teljesítésként tekintette. Hivatkozott emellett az előszerződés módosítását követően a további 17.710 € kiszámlázására 2008. január 31-én. Nem tette vitássá, hogy az I. r. felperes a megbízási díj teljesítésére 2013. január 31-én az alperest felhívta, állítása értelmében azonban ezen időpontban az általános ötéves elévülési időszak már eltelt. Az előszerződéssel, mint a megbízási díj esedékességét megalapozó megállapodással kapcsolatosan kifejtette, hogy a felek a megbízási szerződés megkötésekor nem láthatták előre, hogy miként fogják hasznosítani az ingatlant, ezért nem lehetett kizárólag a végleges bérleti szerződés megkötése a szándék, ezért a megbízási díj esedékessége nem is lehetett csupán ehhez kapcsolható. Mindamellett nem tette vitássá, hogy az előszerződés alapján 2011. július 1-jén végleges bérleti szerződés megkötésére került sor, nem tette továbbá vitássá a használatbavételi engedély jogerejének 2011. november 18. időpontját sem, és azt, hogy erről a felperesi oldalt nem értesítette.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az I. r. felperes részére tizenöt napon belül 138.061 €-t, valamint ennek 2012. január 31. napjától 2013. június 30. napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes, az Európai Központi Bank által megállapított jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt összegével megegyező, míg 2013. július 1. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes, az Európai Központi Bank által megállapított jegybanki alapkamat 8%-kal növelt összegével megegyező mértékű késedelmi kamatát, továbbá 2.890.575 Ft perköltséget, valamint az állam javára 63.138 Ft perköltséget külön felhívásra. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Döntése indokolásában kifejtette, hogy a csatolt 2014. január 30-án kelt megbízási szerződés fordítása, illetőleg a peres felek egybehangzó előadása alapján megállapította, hogy az I. r. felperes és az alperes között az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 474. § (1) bekezdésében szabályozott megbízási szerződés jött létre. Rögzítette, hogy az alperes a perben nem tette vitássá, hogy a megbízási szerződés alapján járó kötelezettségét az I. r. felperes teljesítette, nem tette továbbá vitássá a kikötött megbízási díj összegét sem.

Az elsőfokú bíróság a megbízási szerződés 6.2. pontja rendelkezéséből, valamint a megbízási szerződés 2. 1. pontjának megfogalmazásából egyértelműen megállapíthatónak találta azt, hogy a megbízási szerződés – az alperes állításával ellentétben – kifejezetten bérlők felkutatására, illetőleg az alperessel bérleti jogviszony létesítésének elősegítésére irányult. Rögzítette, hogy a felek között nem volt vitás az sem, hogy a bérleti jogviszonyra vonatkozó előszerződés az I. r. felperes közvetítésével az alperes, valamint a ... Kft. között 2006. július 27-én létrejött, és abban "garancia óvadék" is kikötésre került 400.000 € + ÁFA összegben. Nem volt vitatott a perben az sem, hogy ezen összeg ténylegesen megfizetésre került a leendő bérlő részéről.

A régi Ptk. 208. § (1) bekezdésére való utalással az elsőfokú bíróság a megbízási szerződés, valamint az előszerződés alapján egyértelműen megállapíthatónak találta azt, hogy a megbízási szerződés szerinti szerződéses akarat értelmében megbízási díj fizetési kötelezettséget az előszerződés nem, csupán az annak alapján megkötött végleges bérleti szerződés eredményezett. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a jogi szabályozásból kitűnően az előszerződés a bérleti jogviszonyt nem teremtheti meg, a felek csupán kötelezettséget vállalnak a jogviszony későbbi létrehozására. Mindebből kitűnően az előszerződés alapján biztosított "garancia óvadék" ténylegesen bánatpénznek minősül, amely a jogviszony létrejöttének meghíúsulása esetén jár, és nem minősíthető a megbízási szerződésben írt, a megbízási díj esedékességét kiváltó bérleti díjnak,

vagy a már fennálló bérleti szerződés szerinti követelést biztosító óvadék fizetésének. Kifejtette, hogy ennek kapcsán figyelemmel volt az előszerződések felperes által nem csatolt, de idézett, és az alperes által vitássá nem tett VII. 1. pontjaira amelyek szerint bérleti díj fizetési kötelezettség a végleges szerződéssel következik be, és a "garancia óvadék" bérleti díjnak nem minősül. Az előszerződés III/5 pontja is akként rendelkezik, hogy a "garancia óvadék" összeg a bérlet kezdő napján alakítandó át biztosítéki óvadékká. Az elsőfokú bíróság a felek szándékának értékelésekor figyelemmel volt továbbá a 2016.(helyesen:2006) november 24-én az alperes részéről Sergio ... által az I. r. alperesi (helyesen: felperesi) törvényes képviselőhöz, Alessandro Farina-hoz címzett azon levelére, amelyből kitűnően a már kiszámlázott 91.000 €-n felül az I. r. felperes a végleges szerződéskötéskor, mint esedékességgör, illetőleg az egy havi bérleti díj kifizetésekör további 91.000 €-ra jogosult. Ehhez képest a bérletre kötött előszerződés módosítása értelmében az első évi bérleti díj összege megemelkedett, így a megbízási díj ennek megfelelően szintén megnövekedett. Mindebből kitűnően az I. r. felperesi követelés esedékességét az alperesi törvényes képviselő is a végleges bérleti szerződéskötés alapján járó bérleti díj, vagy óvadék megfizetéséhez fűzte.

Megállapította, hogy az alperes és az I. r. felperes a megkötött írásbeli szerződésükhöz képest szóban állapodtak meg az esedékesség kapcsán arról, hogy csupán a végleges bérleti szerződés megkötésekor, annak keretében fizetendő bérleti díjjal esedékes megbízási díj esedékességi időpontját 50%-nyi összeg tekintetében megváltoztatják, és azt az alperes a végleges bérleti szerződés megkötése előtt megfizetni köteles. Ennek a kötelezettségének az alperes ténylegesen eleget is tett. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint mindebből azonban semmiképpen sem következhetett, hogy az ezen szóbeli megállapodással nem érintett további ötven százalék esedékessége is ilyen, korábbi időponthoz köthető. Megjegyezte továbbá, hogy az alperes által hivatkozott 2006. szeptember 28-i I. r. felperesi levél sem általában a megbízási díj esedékességére, hanem annak ötven százalékának esedékességére vonatkozik. Kifejtette továbbá, hogy amennyiben a felek kötelező írásbeliséget kötöttek ki, úgy ez a rájuk nézve irányadó, azzal azonban, hogy a régi Ptk. 218. § (3) bekezdése értelmében az ennek ellenére szóban létrejött megállapodás az ezzel megegyező állapot tényleges létrejöttével érvényesnek tekintendő. Mindamellet a szóbeli kiegészítés érvénytelensége jelen esetben nem a perben követelt hátralékos megbízási díj esedékességének korábbi bekövetkeztét jelentené, hanem éppen a már ténylegesen kifizetett megbízási díj korábbi esedékességének hiányát.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a megbízási díj esedékessége akkor következik be, ha véglegesen létrejött bérleti jogviszonyban a "garancia óvadék" a bérleti jogviszonyt biztosító óvadékká alakul. Figyelemmel a csatolt használatbavételi engedély 2011. november 18-i jogerőre emelkedésére megállapította, hogy a megbízási díj esedékessége ehhez képest 2012. január 3. napja figyelemmel a 2011. július 1-jén megkötött végleges bérleti szerződés rendelkezésére. Tekintettel arra, hogy az I. r. felperes 2013. január 31-én fizetésre szólította fel az alperest, valamint a kereseti kérelem 2013. szeptember 4-i érvényesítésére megállapította, hogy az I. r. felperes a követelését az elévülési időn belül érvényesítette, ezért az ezzel kapcsolatos alperesi kifogás megalapozatlan.

Figyelemmel a megbízási szerződés I. 6. 2. pontjában foglaltakra, amely szerint a megbízási díj abban a hónapban válik esedékessé, amely hónapban az első havi bérleti díj, vagy kaució megfizetésre került, ezért az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy az I. r. felperes 2012. január 16-i követelése, mint esedékességi időpont nem megalapozott, és a régi Ptk. 301/A. §-a szerinti késedelmi kamatot az elsőfokú bíróság 2012. január 31-étől kezdődően határozta meg. Megállapította továbbá, hogy a szerződéses együttműködési kötelezettség keretében az alperes kötelezettsége lett volna az I. r. felperes tájékoztatása a jogerős használatbavételi engedély megadása, illetőleg annak időpontja tekintetében; ezen kötelezettség elmulasztása, mint jogosulti

késedelem kimenti az I. r. felperesnek a számla kiállításában meglévő késedelmét. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint erre tekintettel az I. r. felperes megalapozottan érvényesíthette a számla kiállítása hiányában is a keresetlevél benyújtását megelőző időponttól kezdődően késedelmi kamatkövetelését.

Az ítélet ellen az I. r. felperes keresete vonatkozásában az alperes élt fellebbezéssel és kérte, elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és az I. r. felperes keresetének elutasítását, valamint az I. r. felperes perköltségben való marasztalását. Másodlagosan kérte az I. r. felperes javára megítélt összeg tekintetében 17.710 € követelés elutasítását, valamint az alperes terhére megállapított késedelmi kamat megfizetésére kötelezése tekintetében az elsőfokú ítélet akként való megváltoztatását, hogy a ... Ítélet tábla kamatfizetési kötelezettséget az alperes számára ne írjon elő. Harmadlagosan kérte, hogy a ... Ítélet tábla úgy változtassa meg az elsőfokú ítéletet, hogy, az I. r. felperesnek ténylegesen megítélendő követelés után kamatfizetési kötelezettséget az alperes számára ne írjon elő. Negyedlegesen kérte az elsőfokú ítélet fellebbezéssel támadott részének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását ebben a részben.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a megbízási szerződés 2.1. pontját tévesen interpretálta, amikor megállapította, hogy az alperes állításával ellentétben kifejezetten bérlők felkutatására, illetőleg az alperessel bérleti jogviszony létesítésének elősegítésére irányult a megbízási szerződés. A megbízási szerződés 2. 1. pontja kizárólag annyit mond, hogy olyan bérlők felkutatása a felperes feladata, akik lakások/szállodai egységek bérlete iránt érdeklődőnek. Ezt a szöveget csak egyféleképpen lehet értelmezni, mégpedig csakis úgy, hogy a felperesnek a leendő bérlő megtalálása volt a kötelezettsége. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság az "illetve" kötőszó beillesztésével olyan kötelezettséget is hozzáfűzött a felperes szerződéses kötelezettségéhez, ami a szerződés szövegében nincsen benne, és amelyre a felek akarata a szerződéskötéskor nem is terjedhetett ki. Arra vonatkozóan, hogy a felperes szerződéses kötelezettségét kizárólag akkor lehetne teljesítettnek tekinteni, hogy ha a felkutatott bérlő jelölten az alperes nemcsak bérleti előszerződést, hanem végleges bérleti szerződést is köt, a felek jogviszonyát meghatározó megbízási szerződésben semmilyen rendelkezés nincs. Azért sem lehet ilyen rendelkezés, mert a felek – ahogy vallomásában a felperesi törvényes képviselő is nyilatkozta – 2004 elején, a szerződéskötéskor a ... palota leendő hasznosítási struktúrájáról még semmit sem tudhattak.

Rögzítette, hogy a megbízási szerződés 2.1. pont első mondatának utolsó eleme megköveteli a "megfelelő írásbeli egyezséget" is, ami szükséges ahhoz, hogy a felperes részéről a kötelelem teljesítettnek legyen tekintendő. Azt, hogy a megfelelő írásbeli egyezés előszerződés vagy végleges szerződés, bérleti vagy lízing szerződés formáját ölti-e, azt a ...-palota rekonstrukciójának kezdetén nem lehetett előre látni. Ennek megfelelően lehet bármilyen olyan szerződés / megállapodás, ami a megkötésekor – azaz évekkel később – majd célszerű és az érintett feleknek megfelelő lesz. Hangsúlyozta, hogy a régi Ptk. 207. § (1) bekezdése szerint nem lehet a szerződésnek olyan tartalmat tulajdonítani, ami szembe megy a felek feltehető akaratával és a szavak általánosan elfogadott jelentésével. A megbízási szerződés egyszerűen nem követeli meg konkrétan bérleti szerződés, pláne nem végleges bérleti szerződés megkötését, ilyet abból semmilyen korrekt értelmezéssel nem lehet kiolvasni.

Álláspontja szerint semmilyen jelentősége nincs annak, hogy a 2006-ban kötött bérleti előszerződésben és annak későbbi módosításaiban, hogy szabályozta az e per felpereseitől különböző személyek vonatkozásában a "garancia óvadékot". E per szempontjából ugyanis csak annak van jelentősége, hogy a megbízott felperes az alperes irányában vállalt kötelezettségeinek

hogyan és mikor tett eleget. Az egyértelmű és precíz indokolás hiányában az alperes nem fogadta el, hogy az elsőfokú bíróságnak a szerződő felek szerződéskötéskori akaratának interpretációja egyértelmű és épp az lenne, amit az ítélet neki tulajdonított.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú ítélet nem tért ki a megbízási szerződés állítólagos módosítása körében arra, hogy az e-mail váltás kinek a kezdeményezésére és milyen tágabb kontextusban történt, továbbá, hogy mi kényszerítette az alperest annak a bizonyos 2006. november 24-i e-mailnek az elküldésére. Ismételten utalt az elsőfokú eljárásban előadott a felperes által kezdeményezett szerződésmódosítási indítványra, amely alapján nem az első egy év átlagos bérleti díja, hanem az első tíz év átlagos bérleti díja után számíthatta volna a felperes a saját díját. Az alperes megtagadta a tervezetek aláírását, mert az I. r. felperes valós gazdasági folyamatól eltérő szerződéses kapcsolatokat kívánt kreálni. Állította, hogy az I. r. felperes már idáig is összesen nettó 167.710 € díjat szedett be két számla alapján, egyrésztől az alperestől nettó 118.710 €-t, valamint ugyanahhoz a vállalat csoporthoz tartozó, olasz honos SIFIM s.r.l-től nettó 59.000 €-t.

Továbbra is vitatta, hogy a felek módosították volna a megbízási szerződést. A 2006. november 24-i ... e-mailben foglaltakat a felperesi törvényes képviselő nem fogadta el, ugyanis a 2006. november 27-én küldött válasz e-mailjében visszautasította S. ... javaslatát az alábbi szöveggel: "Tisztelt mérnök úr, köszönöm a mailjét, de engedje meg, hogy ezúttal ne értek egyet Önnel...". Ez pedig nem jelenthet mást, mint azt, hogy a felek nem módosították a megbízási szerződést, hanem az úgy maradt érvényben, ahogy eredetileg 2004 januárjában megkötötték. Mivel nem volt szerződés módosítás, így az elsőfokú ítélet által hivatkozott régi Ptk. 218. § (3) bekezdése sem alkalmazható.

Állította, hogy az I. r. felperes 17.710 €-s követelésének megítélése teljesen megalapozatlan. Figyelemmel arra, hogy a hivatkozott 2006. november 24-i alperesi e-mailben csak a 91.000 € I. r. felperesi követelésről van szó, az elsőfokú bíróság által szintén megítélt 17.710 €-ről azonban nincs egy szó sem. A 17.710 € I. r. felperesi követelés tekintetében nincs adat sem módosításra sem pedig utólagos magatartásra, ezért ennek a követelésnek a tekintetében az elsőfokú ítéletnek nincs semmilyen jogalapja.

Vitatta a késedelmi kamatra kötelezést is. Álláspontja szerint az elsőfokú ítéletben írtakkal ellentétben az alperes az együttműködési kötelezettségének eleget téve tájékoztatta a felperest arról, hogy megkapta a Polgármesteri Hivataltól a használatbavételi engedélyt. Ezt meghaladóan a felperesi törvényes képviselőnek tudnia kellett, hogy a ...-palota használatbavételi engedéllyel rendelkezik, mivel ez a tény 2012. június 5-től kezdve köztudomású tény volt figyelemmel arra, hogy a miniszterelnök és az V. kerületi polgármester részt vett a szálloda átadási ünnepségén, amelyről a sajtó tudósított. Álláspontja szerint normális körülmények között kizárt, hogy a miniszterelnök és a belvárosi polgármester részt vegyen egy használatba vételi engedéllyel nem rendelkező szálloda ünnepélyes megnyitóján. Hangsúlyozta, hogy az I. r. felperes nyolc oldalas keresetlevelében majd egy teljes oldalon keresztül írt – és amit az alperes sose cáfolt –, a palota megnyitójáról. Ebben a körben az alperes a Pp. 163. § (2) és 163. § (3) bekezdésére is hivatkozott.

Hivatkozott még arra, hogy az I. r. felperes közreműködésével 2012. november 9-én bérleti szerződést kötött a ... Kft-vel, mint bérlővel. A bérleti szerződés kifejezetten hivatkozik arra, hogy a bérbeadó rendelkezik az ingatlan használatba vételi engedélyével. Ezt meghaladóan hivatkozott az eddig nem csatolt 2012. szeptember 27-i e-mailre, amelyet az I. r. felperesi törvényes képviselő írt.

Az alperes álláspontja szerint az I. r. felperest jogszerűen nem illeti meg késedelmi kamat az elsőfokú ítéletben meghatározott 2012. január 31-től kezdődő és a kifizetésig tartó időszakra.

Az I. r. felperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú ítéletet helyben hagyni és az alperest perköltségben marasztalni.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság precízen és tényállásszerűen vezette le, és adta indokát annak, hogy a felek szerződési akaratát miként kell értelmezni, és hogy mindez az elsőfokú eljárás során becsatolt okirati bizonyítékokkal, illetve a felek nyilatkozataival alátámasztva miként igazolja azt a felperesi állítást, hogy a felperesi keresettel érvényesített jog nem évült el. Rögzítette, hogy az alperes által a fellebbezésben előadott gazdasági kényszerhelyzetet az alperes az elsőfokú eljárás során nem bizonyította, és azt sem, hogy egy esetleges gazdasági kényszerhelyzet miként jutna jogi relevanciához a perben. Az alperes ugyanígy nem igazolta a perben nem álló ... Kft. és SIFIM s.r.l. gazdasági társaságokra vonatkozó állítások miként nyernek jogi relevanciát a perben.

Kiemelte, hogy az alperesi fellebbezés 1. számú mellékletére az alperes a Pp. 235. § (1) bekezdése alapján egyrészről jogszerűen nem hivatkozhat, másrészről az abban szereplő email üzenet harmadik mondata éppen, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást támasztja alá.

Az elsőfokú ítéletben foglaltakkal egyezően előadta, hogy az alperes az elsőfokú eljárás során nem tette vitássá sem a megbízási szerződés I. r. felperes általi teljesítését, sem a felperesi keresettel érvényesített jog összecszerűségét. Ellentétben az alperesi állítással az elsőfokú bíróság Sergio ... 2006. november 24-i email üzenetét a felek szándékának értékelésekor vette figyelembe, és természetesen nem csak erre az email üzenetre, hanem a megbízási szerződés teljesítésére, illetve az abban foglaltak szerint történő megbízási díj számítására alapozta az I. r. felperes jogosultságát a további 17.710 € összegű megbízási díjra.

Ellentétben az alperesi állítással az alperes csak a peres eljárás során, bírói felhívásra csatolta be a használatbavételi engedélyt. Az I. r. felperes álláspontja szerint helyesen állapította meg az első fokon eljáró bíróság, hogy a használatbavételi engedély megadásáról szóló tájékoztatás a szerződéses együttműködési kötelezettség keretében az alperes kötelezettsége lett volna, hiszen e nélkül az I. r. felperest megillető megbízási díj esedékessége nem állapítható meg. Önmagában ugyanis az, hogy az I. r. felperes más forrásokból "gondolhatta" vagy feltételezhette, hogy az alperes már beszerezte a használatbavételi engedélyt, nem tette képessé az I. r. felperest arra, hogy az adó és számviteli jogszabályoknak megfelelő tartalommal, a teljesítés napjának pontos meghatározásával tudja kiállítani a megbízási díj számláját. Ugyanez irányadó az alperesi fellebbezésnek a ... Kft. kapcsán előadott hivatkozása tekintetében is. Ezt meghaladóan az I. r. felperes hivatkozott arra, hogy a fellebbezési eljárásban a Pp. 235. § (1) bekezdése értelmében az alperes jogszerűen nem is hivatkozhat erre a tényre. Ugyanezen indokok alapján a fellebbezés 2. számú mellékleteként csatolt e-mail üzenet mellőzését is kérte a fellebbezési eljárásban, továbbá hangsúlyozta, hogy az I. r. felperes a megbízási díj igényéről nem mondott le, és ennek igazolására a 2. számú melléklet megengedhetősége esetén sem alkalmas.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és abból helyes jogi következtetéseket vont le.

A ... Ítélet tábla az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával mindenben egyet ért, a fellebbezésre tekintettel az alábbiakra mutat rá.

A 2004. január 30. napján létrejött tanácsadói szerződés 2. 1. pontja alapján az I. r. felperesnek, olyan bérlők felkutatása volt a feladata, akik az iránt érdeklődnek hogy kibéreljenek kereskedelmi egységeket, irodákat és lakásokat/ szállodaipari egységeket. A szerződés megnevezése is az volt, hogy "Tanácsadói szerződés bérlők felkutatására". Lehet, hogy a ...-palota hasznosítására több elképzelés létezett azonban az I. r. felperes feladata egyértelműen bérlők felkutatására vonatkozott. Helytállóan értelmezte az elsőfokú bíróság, a tanácsadói szerződés 6.2. pontját, amikor azt állapította meg, hogy a tanácsadói díj abban a hónapban esedékes, amikor a bérleti szerződés alapján az első fizetés (kaució vagy első havi bérleti díj) megfizetésre kerül a bérlő részéről. A régi Ptk. 207. § (1) bekezdése szerint a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értékelnie kellett. A szerződés ezen pontjának helyes értelme szerint a tanácsadói díj akkor válik esedékessé, amikor a létrejövő bérleti szerződés alapján az I. r. felperes által felkutatott bérlő először teljesít, kauciót vagy első havi bérleti díjat fizet. A kaució és az első havi bérleti díj egyértelműen a megkötött bérleti szerződéshez kapcsolódik. Így értelmezték a szerződés ezen pontját a szerződő felek is, amit bizonyított az alperesi törvényes képviselő 2006. november 24. napján kelt és a felperesi törvényes képviselőnek elküldött e-mail tartalma. Ebben az alperesi törvényes képviselő kifejezetten akként nyilatkozik, hogy a megbízási díj másik fele, 91.000 € a végleges szerződéskötéskor, egy havi bérleti díj kifizetésekor esedékes. Az a körülmény, hogy a szerződő felek szóban megállapodtak abban, hogy az alperes a megbízási díj felét az esedékesség előtt kifizeti az I. r. felperes részére nem változtat azon, hogy a megbízási díj második fele a tanácsadói szerződés 6. 2 pontja szerint esedékes.

Az alperes az elsőfokú eljárásban nem vitatta a megbízási díjösszegezését, így a fellebbezési eljárásban erre már nincs lehetősége. A ... Ítéltábla a Pp. 235. § (1) bekezdése alapján szintén mellőzte az alperes fellebbezési kérelméhez csatolt okirati bizonyítékok értékelését.

Az elsőfokú bíróság megalapozottan döntött a késedelmi kamat fizetési kötelezettségről, megállapítva, hogy az alperes megszegte a szerződéses együttműködési kötelezettségét, amikor a nem tájékoztatta az I. r. felperest a megkapott használatbavételi engedély jogerőre emelkedéséről. Helytállóan hivatkozott az I. r. felperes arra, hogy ennek hiányában az I. r. felperes nem volt abban a helyzetben, hogy alakszerű számlát tudjon kiállítani az alperessel szemben, figyelemmel a 2011. július 1-jén megkötött végleges bérleti szerződés azon rendelkezésére, amely szerint a bérlet kezdőnapja a bérlemény, mint ingatlanra vonatkozó használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követő 46. nap. Az a körülmény, hogy a használatbavételi engedély mikor emelkedett jogerőre, nem volt köztudomású tény.

A fentiekre tekintettel a ... Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott rendelkezéseit nem érintette, fellebbezett részében az ítéletet helyes indokai alapján helybenhagyta. A Pp.78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező alperest, hogy 889.000 Ft másodfokú perköltséget fizessen meg az I. r. felperes részére. Az I. r. felperes jogi képviselőjének munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján állapította meg.

Budapest, 2016. február 25.

Vargáné dr. Erdődi Ágnes sk.
törvényszéki tanácselnök
a tanács elnöke

dr. Gajdos István sk.

dr. Szabó Györgyi sk

törvényszéki bíró, előadó

törvényszéki bíró