

A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.V.21.701/2014/10.

A Kúria, mint felülvizsgálati bíróság a Kikindai Ügyvédi Iroda (dr. Kikindai Zoltán Iván ügyvéd) által képviselt felperesnek, a dr. Maklári Iván Ügyvédi Iroda (dr. Maklári Iván ügyvéd) által képviselt I. rendű és II. rendű alperesek ellen, megbízás díj megfizetése iránt, a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt, 3.P.86.296/2012. szám alatt megindított, majd a Fővárosi Bíróság 2014. június 4. napján meghozott, 53.Pf.631.535/2014/3. számú jogerős ítéletével befejezett perében, a felperes részéről, 33. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyja.

Kötelezi az alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek 15 nap alatt 150.000 (százötvenezer) forint fellebbezési és felülvizsgálati együttes eljárási költséget és térítsenek meg az államnak felhívásra 327.660 (háromszázhuszonhétézer-hatszázhatvan) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A másodfokú bíróság az alperesek fellebbezése folytán meghozott jogerős ítéletével az elsőfokú bíróság döntését megváltoztatta és a keresetet elutasította, valamint rendelkezett a másodfokú perköltség viseléséről is. Helyesnek találta az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást, amely szerint egyrészről a felperes, mint közvetítő, másrészről az alperesek, mint megbízók között, 2011. novemberében ingatlanközvetítésre irányuló megbízási szerződés jött létre. Ennek alapján a felperes arra vállalt kötelezettséget, hogy az I. rendű alperes tulajdonában és a II. rendű alperes hasznélvezete alatt álló ház-as-ingatlanra vevőt közvetít. Az erről kiállított és 2011. november 29-én kelt okiratot a megbízók részéről a II. rendű alperes lánya írta alá, aki akkor 16 éves volt. Az I. rendű alperes 2011. november 29-én e-mailben a

felperessel kötött megbízási szerződést felmondta. Ezt követően az alperesek az ingatlanukat a 2011. december 23-án kelt adásvételi szerződéssel értékesítették. A felperes keresetét arra alapította, hogy állítása szerint a vevőt ő közvetítette az alperesek részére. Az alperesek azért zárkóztak el a megbízási díj megfizetésétől, mert állításuk szerint a felperessel kötött megbízási szerződés megszűnése után kerültek kapcsolatba a vevővel. A másodfokú bíróság azért nem látott lehetőséget a kereset teljesítésére, mert jogi álláspontja szerint a 2011. novemberében létrejött megbízási szerződést, valamint javára szóló meghatalmazást a Ptk. 365. § (3) bekezdése és a Ptk. 474. § (3) bekezdése alapján írásba kellett volna foglalni. Ennek elmaradása pedig azzal a jogkövetkezménnyel járt, hogy az ingatlanközvetítői megbízási szerződés nem jött létre és ezért az alpereseknek nem keletkezett díjfizetési kötelezettsége.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet tartalmilag annak hatályon kívül helyezése és az elsőfokú ítélet helyben hagyása iránt. Álláspontja szerint a peres felek között 2011. november 20-án jött létre az ingatlanközvetítői megbízási szerződés, melynek alapján a felperes az abban vállalt kötelezettségeit teljesítette és az alperesek az általa közvetített ingatlan adásvételi szerződést. Kiemelte, hogy a vevőt ő vitte az alperesekhez az ingatlan bemutatására és azon mindvégig személyesen jelen volt. Álláspontja szerint ezzel jogot szerzett az őt megillető megbízási díj követelésére. Vitatta a másodfokú bíróságnak az írásba foglalási kötelezettséggel és az ennek hiányából származó érvénytelenséggel kapcsolatos jogi álláspontját.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A Kúria megállapította, hogy a felülvizsgálati kérelem alapos.

A felperes a rendkívüli perorvoslatát megalapozó jogsértést az ingatlanközvetítői megbízási szerződés alaki kellékeinek és ebből eredő érvénytelenségének téves jogi megítélésében jelölte meg. (Pp. 270. § (2) bekezdése) Ezért a jogerős ítélet ebben a keretben volt felülbírálnak. (Pp. 275. § (2) bekezdése)

A Ptk. 365. § (3) bekezdése értelmében az ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges. A Ptk. 474. § (3) bekezdése pedig előírja, hogy ha a megbízási teljesítéséhez szerződéskötésre van szükség, a megbízáshoz olyan alakszerűségek szükségesek, amelyeket jogszabály a megbízási alapján kötendő szerződésre előír.

A Kúria álláspontja szerint a törvény idézett rendelkezései a perbeli esetben, a peres felek által kötött ingatlanközvetítői megbízási nézve nem írták elő az írásba foglalás kötelezettségét.

A felperes kötelezettsége ugyanis kizárólag arra irányul, hogy a megbízók ingatlanára vevőt közvetítsen. Kötelezettségei nem terjedtek addig, hogy a vevőként jelentkező személlyel akár saját nevében, akár megbízottként, adásvételi szerződést kössön. Ezért az általa vállalt kötelezettségek teljesítése nem tette szükségessé írásbeli szerződés megkötését, tehát ilyen kötelezettség az ő megbízását sem terhelte.

A felperes a jelen peres eljárás során megnyugtatóan bizonyította, hogy a megbízási szerződés megkötését követően közvetítői munkát végzett az alperesek javára, amelynek keretében az ingatlanon saját telefonszámát tartalmazó táblát helyezett el és a hirdetést saját honlapjára is kitette. Tanú vallomásaiban előadta, hogy a felperesnek az előbb említett hirdetési alapján szerzett tudomást az alperesek eladó ingatlanáról, amelyet első ízben a felperes jelenlétében tekintett meg.

Az alperesek védekezésükben nem tették vitássá a felperes jelenlétét az ingatlan bemutatása alkalmával, csupán arra hivatkoztak, hogy vevővel ez alkalommal nem jött létre adásvételi szerződés. Arra ténylegesen akként került sor, hogy a felperessel kötött megbízás megszűnése után a vevő újból jelentkezett.

Az ingatlanközvetítői megbízási szerződés alapján azonban az alperesek díjfizetési kötelezettsége akkor is fennáll, ha az alperesek a felperessel kötött szerződés megszűnése után, de a felperes által közvetített vevővel kötnek adásvételi szerződést. Az ezt előíró szerződés érvényességére pedig sem az írásba foglalás hiánya, sem pedig eljárása nem volt kihatással, mert az a peres felek szóbeli megállapodásával már érvényesen létrejött. Ezért az alperesek a díjfizetési kötelezettség alól egyik általuk megjelölt okból sem mentesülhetnek.

Mindezek eredményeként a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és helyette a jogszabályoknak megfelelő határozatot hozva, az elsőfokú bíróság keresetnek helyt adó ítéletét helyben hagyta.

A felperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a teljes mértékben pervesztes alperesek viselik a felperes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási perköltségeit. Az alperes részére engedélyezett illetékfeljegyzési jog folytán a felülvizsgálati eljárás illetékét az alperesek kötelesek az államnak felhívásra megfizetni (6/1986. (VI.26.) IM rendelet 15. § (1) és (3) bekezdés).

Budapest, 2015. október 14.

. Molnár Ambrus
a tanács elnöke, előadó bíró

Dr. Madarász Anna
bíró

. Szűcs József
bíró