

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.21.285/2015/12.szám

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Nagy Sándor Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: dr. Nagy Sándor) által képviselt felperesnek - a Juhászné dr. Bogár Kornélia ügyvéd által képviselt I. r., II. r., III. r., IV. r., V. r. és VI. r. alperesek ellen megbízási díj megfizetése iránt indított perében a Gyulai Törvényszék 2015. október 19. napján kelt 5.P.20.034/2015/20. számú ítélete ellen a felperes 22. sorszámu, és az alperesek 21. sorszámu fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T:

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és a II. r. alpereseknek külön-külön 64 000 - 64 000 (hatvannégyezer - hatvannégyezer) Ft, a III. r. alperesnek 16 000 (tizenhatezer) Ft, a IV-V. r. alpereseknek külön-külön 56 000 - 56 000 (ötvenhatezer-ötvenhatezer) Ft, a VI. r. alperesnek 592 000 (ötszázkilencvenkettőezer) Ft másodfokú perköltséget, valamint az állami adóhatóság felhívására a Magyar Államnak 2 500 000 (kettőmillió-ötszázezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Kötelezi a VI. r. alperest, hogy az állami adóhatóság felhívására fizessen meg a Magyar Államnak 41 700 (negyvenegyezer-hétszáz) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S

A **(település neve)-ii (13 db ingatlan hrsz.-a)** hrsz-ú, összesen 41 710 m2 alapterületű ingatlanok az I. r., a II. r., és a III. r. alperesek, a IV. r. és az V. r. alperesek jogelődje, valamint a VI. r. alperes osztatlan közös tulajdonát képezték. Telekalakítás eredményeként a fenti ingatlanokból a **(település neve)-ii (ingatlan 1. hrsz.-a), (ingatlan 2. hrsz.-a), (ingatlan 3. hrsz.-a)** és **(felperes ügyvezetőjével)(ingatlan 4 hrsz.-a)** hrsz-ú ingatlanok kerültek kialakításra.

A **(ingatlan 1. hrsz.-a)** hrsz-ú ingatlanból az I. r. alperest 4703/56212, a II. r. alperest 4703/56212, a III.r. alperest 1182/56212, a IV. és az V. r. alperesek jogelődjét 3854/56212, a VI. r. alperest 41770/56212 hányad illette meg.

A felperes ügyvezetője, **(ügyvezető neve)** a Magyarországon élelmiszer- üzlethálózatot működtető

(A.) Magyarország Élelmiszer Bt. expanziós igazgatója volt 2006. évig. Munkakörénél fogva információkkal rendelkezett a cég Békés megyei ingatlanfejlesztési lehetőségeiről, arról, hogy munkáltatója hol, milyen jellemzőkkel rendelkező ingatlanokat keres, milyen áron, milyen paramétereket vár el az üzlethálózat fejlesztése érdekében. Munkaviszonyának megszűnését követően is kapcsolatot tartott korábbi munkatársaival, így értesülhetett a cég általános ingatlanbeszerzési politikájáról.

Az I. r., a II. r., a III. r. alperesek, a IV-V. r. alperesek jogelődje, valamint a VI. r. alperes a 2007. december 21. napján kelt okiratban rögzített nyilatkozatukkal meghatalmazták a VI. r. alperes gyermekét, **(VI.r. alperes gyermeke)**, hogy a **(település neve)-ii (ingatlan 1. hrsz.-a).**, a **(ingatlan 2. hrsz.-a).** és a **(ingatlan 3. hrsz.-a).** hrsz-ú ingatlanok eladásával kapcsolatos okiratokat helyettük és a nevükben aláírja, helyettük és nevükben nyilatkozatot tegyen és őket teljes jogkörrel képviselje.

A fenti ingatlanokat tulajdonosaik már korábban is értékesíteni kívánták, ennek keretében **(személy neve)-val** tárgyaltak, akinek a javára vételi jogot is alapítottak, ez azonban utóbb megszűnt. Már ekkor felmerült viszont annak a lehetősége, hogy az ingatlanokat az **(A.)** részére értékesítsék. Ilyen előzmények után **(VI.r. alperes gyermeke)** kapcsolatba került **(felperes ügyvezetőjével)** 2007 év végén, 2008. év elején. Tárgyalásaik eredményeként a 2008. január 28-i keltezéssel ellátott okiratban **(VI.r. alperes gyermeke)** mint a perbeli ingatlanok tulajdonosainak meghatalmazottja megállapodást kötött a felperessel a fenti - a telekalakítást megelőző állapot szerint feltüntetett - ingatlanok értékesítésének közvetítésére. A legkisebb eladási árat m²-enként 80 euróban, a felperest mint megbízottat megillető közvetítői jutalék összegét pedig a vételár 2 %-ban határozták meg. Kikötötték, a jutalék kizárólag az **(A.)** részére történő értékesítés esetén jár a felperesnek. Megállapodtak, hogy a fenti összegnél magasabb eladási ár esetén a megbízott és a megbízók a különbséget megfizetik. A szerződéstervezetet 2008. március 19. napján **(ügyvéd neve)** ügyvéd küldte meg e-mailben a felperesnek akként, hogy abból hiányzott a megbízott feltüntetése, valamint a megbízó és a megbízott aláírása.

(ügyvezető neve) az általa regisztrált e-mail címről **(e-mail cím)** **(VI.r. alperes gyermeke)** nevében 2008. február 2. napján az **(A.)** expanziós osztálya részére, a **(H.)** Kft-nek címezve ajánlatot tett a fenti ingatlanokból 1 hektár 5404 m² terület eladására nettó 110 euró/m² áron. A levélben tájékoztatta a címzettet az üzlet létesítéséhez szükséges infrastruktúra kialakításának a lehetőségeiről, annak költségeiről, és azok viseléséről. Az ajánlatra **(hálózatfejlesztési vezető neve)** hálózatfejlesztési vezető válaszolt, aki a 2008. február 11-én a fenti címre küldött e-mailben azt a tájékoztatást adta, hogy a projektinformációt az ingatlan-tanácsadó irodához juttatta el. Ezt követően a felperes 2008. április 23-án ugyancsak a **(e-mail cím)** <mailto:**(e-mail cím)**> e-mail címről újabb levelet küldött **(hálózatfejlesztési vezető neve)** részére, amelyben tájékoztatta nevezettet az ingatlan-tanácsadó **(I.)** Kft-vel való kapcsolatfelvételtől és tárgyalásokról. **(hálózatfejlesztési vezető neve)** hálózatfejlesztési vezető a 2008. április 24-i e-mailen küldött válaszában jelezte, hogy a részletekben történő megállapodás esetén a telek tulajdonjogának megszerzése szerepel a cég céljai között. Ezt követően az ingatlanok értékesítésével kapcsolatos tárgyalásokat **(VI.r. alperes gyermeke)** és **(ügyvéd neve)** bonyolította az **(A.)** képviselőivel. A tárgyalások eredményeként a **(H.)** Kft. és az alperesek 2008. december 28-án adásvételi előszerződést kötöttek, amelyet utóbb többször módosítottak arra figyelemmel, hogy a projekt további résztvevőjének visszalépése miatt a költségek megosztására nem volt lehetőség, ezért a közművek valamint az útsatlakozás kiépítésének költségeit az alpereseknek kellett vállalniuk.

Az adásvételi szerződést 2010. szeptember 28. napján kötötték meg a **(ügyvéd neve)** ügyvéd által képviselt alperesek a **(H.)** Kft-vel, amely alapján a nevezett társaság 108 euró/m² egységáron

vásárolta meg a **(település neve)-ii (ingatlan 1. hrsz.-a)**. hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű 14053 m² területű ingatlant, összesen 1 517 724 euróért. A vételárból az I. r. alperest 126 981 euró, a II. r. alperest ugyancsak 126 981 euró, a III. r. alperest 31 914 euró, a IV. és az V. r. alperesek jogelődjét 104 058 euró, a VI. r. alperest 1 127 790 euró illetve meg.

A felperes keresetében kérte, a bíróság kötelezze az I. és a II. r. alpereseket külön-külön 17 257 euró, a III. és a IV. r. alpereseket külön-külön 7 071 euró, az V. r. alperest 4337 euró, a VI. r. alperest 153 275 euró és annak 2011. február 26. napjától járó késedelmi kamata megfizetésére az alperesek képviselőjével 2008. január 28. napján kötött megállapodás alapján.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Előadták, **(VI.r. alperes gyermeke)** meghatalmazása kizárólag az adásvételi szerződés illetve az ezzel kapcsolatos okiratok aláírására vonatkozott, a megbízási szerződés megkötésére nem terjedt ki. Vitatták a felperes keresetösségi jogát, állításuk szerint ugyanis **(VI.r. alperes gyermeke)** nem a felperessel, hanem **(felperes ügyvezetőjével)** mint magánszeméllyel kötötte meg a megbízási szerződést. Állították, a megbízási szerződésen feltüntetett dátum nem felel meg a valóságnak, az ugyanis már akkor jött létre, amikor a **(H.)** Kft.-vel a szerződés aláírásra került, másrészt a megbízott feladata a teljes 41710 m² alapterületű ingatlan értékesítésére vonatkozott. Hangsúlyozták, az előszerződés többször módosításra került a vevő megtartása érdekében, ennek során egyre nagyobb költségeket kellett vállalniuk, és az így felmerült kiadás a teljes vételárat felemésztette.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az I. r. alperest 188 euró, a II. r. alperest 188 euró, a III. r. alperest 77 euró, a IV. r. alperest 77 euró, az V. r. alperest 47 euró, a VI. r. alperest 1670 euró és annak 2011. február 11. napjától járó, az ítéletében részletezettek szerinti késedelmi kamatai megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest az I. és a II. r. alperesek részére külön-külön 200 000 Ft, a III. és a IV. r. alperesek részére külön-külön 100 000 Ft, az V. r. alperes részére 66 000 Ft, a VI. r. alperes részére 1 000 000 Ft perköltség megfizetésére. A felperest 1 485 000 Ft, a VI. r. alperest pedig 15 000 Ft eljárási illeték megfizetésére kötelezte. Határozatának indokolása szerint **(VI.r. alperes gyermeke)** az alperesektől kapott meghatalmazás alapján jogosultsággal rendelkezett az eladással kapcsolatos valamennyi okirat aláírására, nyilatkozat megtételére, így a megbízási szerződés megkötésére is. Rámutatott, **(VI.r. alperes gyermeke)** tanúvallomásában ugyan állította, hogy 2008. évben nem állt **(felperes ügyvezetőjével)** kapcsolatban, ezt azonban cáfolja, hogy a megbízási szerződést nem vitásan ő írta alá, és a képviselőjében eljárva **(ügyvéd neve)** ügyvéd többször írt e-mailt nevezettnek. Annak, hogy a tanú állítása szerint a megbízási szerződés első oldalán szereplő aláírás nem tőle származik, nem tulajdonított jelentőséget, utalva arra, hogy a megbízási szerződés érvényességét a Ptk. nem köti írásbeli alakhoz. Ezért mellőzte az alperesek által indítványozott írásszakértő kirendelését. Az a tény, hogy **(ügyvéd neve)** a felperes e-mail címére küldte a leveleit, illetve a **(felperes ügyvezetője neve)-től** származó levelek automatikus aláírása a felperes nevét tartalmazta, álláspontja szerint igazolja, hogy a felperes volt a megbízott, nem pedig **(ügyvezető neve)**. Nem tulajdonított jelentőséget annak a felperesi ügyvezető által elismert ténynek sem, hogy a megbízási szerződés visszadátumozásra került. **(VI.r. alperes gyermeke)** tanúvallomását és **(ügyvezető neve)** nyilatkozatát értékelve azt állapította meg, a megbízás arra irányult, hogy a felperes képviselője lobbizzon az **(A.)**-nál annak érdekében, hogy az a terület egészét megvásárolja az alperesek által meghatározott vételár és feltételek mellett, illetve hogy információval szolgáljon az **(A.)** ingatlanbeszerzési politikájáról. Utalt arra, a megbízás gondossági kötelelem ugyan, a jelen esetben azonban a felek megállapodása eredményelemet is tartalmaz, hiszen külön díjmegállapodást rögzít a 80 euró/m² fölötti ár elérése esetére. Megítélése szerint a felperes megbízás teljesítése körében kifejtett tevékenysége kimerült az ingatlanok felajánlását tartalmazó - 2008. februárjában írt e-

mailek elküldésében. Utalt arra, **(tanú neve)** tanúvallomásából kitűnően a perbeli ingatlan az **(A.)** számára a terjeszkedési tervei szempontjából már 2007. év elején ismert volt. Hangsúlyozta, a felperes képviselője nem tette vitássá, hogy 2008. év első félévét követően már nem vett részt a tárgyalásokban, az adásvételi szerződés feltételeinek a kidolgozásában nem volt szerepe, az alkufolyamatnak nem volt részese, holott azok a körülmények, amelyek a végleges adásvételi szerződés tartalmának kialakulásában meghatározó szerepet játszottak, ezt követően következtek be. Mindezek alapján a felperes a szerepét a szerződéskötés kezdeményezésében, előkészítésében találta megállapíthatónak, ezért megítélése szerint a 80 euró/m² vételár után kikötött megbízási díj 10 %-ára tarthat igényt. Kiemelte, a végleges ár kialakításában a felperes egyáltalán nem játszott szerepet, így a 80 euró/m²-t meghaladó vételár rész utáni díjigénye teljes egészében megalapozatlan. A jutalék alapját 1 124 240 euróban (14052 m² x 80 euró), az ennek alapján a szerződés szerint járó 2 % jutalék összegét 22 484 euróban határozta meg azzal, hogy az alpereseket tulajdoni hányadaik arányában ezen összeg 10 %-ának megfizetésére kötelezte.

Az ítélet ellen a felperes és az alperesek egyaránt fellebbeztek.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet keresete szerinti megváltoztatását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen határozta meg a megbízási tartalmát, mert nem vállalt arra kötelezettséget, hogy a teljes, vagyis a több mint 4 hektár területet értékesíti az **(A.)**-nak, épp ellenkezőleg, arról tájékoztatta **(VI.r. alperes gyermeke)**, hogy az **(A.)** 1 hektár nagyságú területet szokott megvenni. Állította, hogy az alperesek azért nem csatolták be a **(személy neve)-val** kötött vételi jog alapításáról szóló megállapodást, mert abból kiderült volna, hogy korábban jóval alacsonyabb áron sem tudták az ingatlant eladni, emellett nem igazolták azt sem, hogy előzőleg az **(A.)**-nak már eladásra kínálták az ingatlanokat. Kiemelte, a megbízási szerződésben azért került kikötésre, hogy a jutalék kizárólag az **(A.)** részére történő értékesítés esetén jár, mert csak az **(A.)** felé állt fenn befolyása.

Hangsúlyozta, az alperesek a **(település neve)-i (ingatlan 1. hrsz.-a)**. hrsz-ú 14053 m² alapterületű ingatlanra kötöttek adásvételi szerződést, amely igazolja, hogy a telekalakítási eljárások befejezését megelőzően megfelelően jelölte meg az eladható teleknagyságot, amikor összesen 15404 m² ingatlanegységet ajánlott fel vételre az általa küldött e-mailben.

Érvelése szerint az a tény, hogy **(ügyvéd neve)** küldte meg a megállapodás-tervezetet, igazolja, nevezett is tudott arról, hogy mire vállalkozott, miben állapodtak meg **(IV. r. alperes gyermeke)**. Kifejtette, 2008. április 23. napján képviselője tájékoztató levelet küldött **(hálózatfejlesztési vezető neve)**-nek arról, hogy az útkapcsolati lehetőség engedélyeztetése megkezdődött, erről pedig csak akkor rendelkezhetett információval, ha folyamatos volt a kapcsolattartás közte és az alperesek meghatalmazottja, **(VI.r. alperes gyermeke)** között. Vitatta az ítélet azon megállapítását, hogy képviselője 2008. közepétől már nem adott tanácsot és információt az alpereseknek, illetve hogy azt az alperesek képviselője nem is igényelte. Érvelése szerint ezt cáfolja az általa 2008. október 7. napján **(VI.r. alperes gyermeke)**-nek küldött e-mail tartalma, amelyben javaslatot tett az út kiépítésének költségviselésével kapcsolatban. Ugyancsak ez ellen szól a 2009. május 7. napján kelt e-mail, amelyet **(ügyvéd neve)** **(VI.r. alperes gyermeke)** kérésére küldött a képviselőjének, **(felperes ügyvezetője)-nek**, továbbá a 2009. május 19. napján kelt e-mail, amelyben az alperesek képviselője tanácsot, véleményt kért **(felperes ügyvezetője neve)-től** arra nézve, hogyan lehetne megakadályozni a vevő elállását a szerződéstől.

Utalt arra, a megbízási szerződés alapján az volt a feladata, hogy közbenjárjon az adásvételi szerződés megkötése érdekében, nem pedig a felek „összeismertetése”, összehozása, amit az is igazol, hogy a visszadátumozott megállapodást az alperesek megbízottja aláírta és a későbbiekben sem mondta fel azt. Kiemelte, a szerződés konkrétan rögzíti, hogy a jutalék nem lehet kevesebb a 80

euró/m² vételár 2 %-ánál, ugyanakkor nem tartalmaz utalást sem arra, hogy a teljes területet kellene értékesíteni, sem arra, hogy a leendő vevő nem támaszthat igényeket az eladókkal szemben, így e körülmények a megbízási díjat nem csökkenthetik. Állította, a 80 euró/m² fölötti vételár az ő tevékenységének az eredményeként került meghatározásra, amit igazol, hogy a 2015. május 29. napján kelt előkészítő iratához csatolt, **(VI.r. alperes gyermeke)** nevében írt e-mail 110 euró/m² ajánlati árat tartalmaz, és a 2008. július 23-i dátummal készült német nyelvű irat szintén 108 euró vételárat jelöl meg, következésképp 176716,48 euró sikerdíjra is igényt tarthat.

Az alperesek fellebbezésükben az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a kereset teljes egészében történő elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint téves az az ítéleti megállapítás, hogy a **(VI.r. alperes gyermeke)**nak adott meghatalmazás korlátozás nélküli volt, ami feljogosította nevezettet a megbízási szerződés megkötésére. Előadták, a „Megállapodás” elnevezésű okiratról nem tudtak, annak tartalmát nem ismerték. Tévesnek minősítették azt az ítéleti megállapítást, miszerint a megbízási **(VI.r. alperes gyermeke)** és a felperesi társaság között jött létre, hiszen a meghallgatott tanúk mindvégig azt állították, hogy **(felperes ügyvezetőjével)(felperes ügyvezetőjével)** vették fel a kapcsolatot, és vele mint magánszeméllyel tárgyaltak. Hangsúlyozták, **(VI.r. alperes gyermeke)** a megállapodást tartalmazó okirat 1. oldalán lévő szignóról mindvégig állította, hogy az nem tőle származik, tény ugyanakkor, hogy ezen az oldalon szerepel a megbízott felperesi cég valamennyi adata, így ha ezt az oldalt nem **(VI.r. alperes gyermeke)** írta alá, nem tudhatott arról, hogy szerződő félként ki került feltüntetésre.

A felperes és az alperesek fellebbezése egyaránt **alaptalan.**

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság döntésével és annak kifejtett indokaival is egyetért, a fellebbezésekben foglaltakra figyelemmel kiemeli az alábbiakat.

Az alperesek jogorvoslati kérelme a jogvita alapját képező jogviszony létrejöttét érinti, ezért az ítéletábrának elsőként az alperesi fellebbezést kellett elbírálnia.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (a továbbiakban: 1959-es Ptk.) 219. § (1) bekezdése lehetővé teszi a szerződés más személy útján történő megkötését. Ez esetben a képviselő cselekménye által a képviselt válik jogosítottá illetőleg kötelezetté (1959-es Ptk. 219. § (2) bekezdés).

A jelen esetben az alperesek meghatalmazással (1959-es Ptk. 222. §) alapján létesítettek üzleti képviseleti jogot **(VI.r. alperes gyermeke)** részére.

Egyetért az ítéletábra az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, miszerint az erre vonatkozó alperesi jognyilatkozatot az eset körülményeire, a szavak általánosan elfogadott jelentése alapján (1959-es Ptk. 207. § (1) bekezdés) úgy kell értelmezni, hogy **(VI.r. alperes gyermeke)** az adásvétellel kapcsolatosan bármilyen jognyilatkozatot teljes körűen megtehetett, az semmilyen korlátozást nem tartalmazott, következésképp ahogyan azt az elsőfokú bíróság helytállóan megállapította, jogosult volt a „Megállapodás” elnevezésű megbízási szerződés megkötésére is. Ez egyben azt is jelenti, nincs jelentősége annak a fellebbezési előadásnak, miszerint a megbízási szerződés megkötéséről az alperesek nem tudtak, annak tartalmát nem ismerték.

A következőkben az ítéletábra azt vizsgálta, a felperes rendelkezik-e keresetösségi joggal (aktív perbeli legitimációval) az alperesekkel szemben a megbízási szerződésen alapuló igény érvényesítésére. Az ítéletábra az elsőfokú bíróság e körben elfoglalt álláspontjával és annak kifejtett indokaival is egyetért. A fellebbezési érvelés kapcsán kiemeli, nem vitás, hogy a **(ügyvéd neve)** ügyvéd által készített szerződés-tervezet nem tüntette fel a megbízott személyét. Ehhez kapcsolódóan hivatkoztak az alperesek arra, hogy az okirat első oldalán szereplő kézjegyek egyike

sem képviselőjüktől származik. Lényeges azonban, hogy az alperesek képviselője elismerte, hogy az okirat 2. oldalát ő írta alá, s miután az aláírása mellett a megbízott részéről a felperes cégszerű aláírása szerepel, ennek alapján az alperesi képviselő számára is nyilvánvaló kellett legyen, hogy a szerződő partnere a felperes, akinek a képviseletében **(ügyvezető neve)** jár el. Azt csupán megjegyzi az ítélet tábla, a szerződés aláírt példánya a felperest tünteti fel megbízottként, az pedig nem képzelhető el, hogy az alperesek meghatalmazottja az okiratot olvasatlanul, illetve a megbízott személyének feltüntetése nélkül írta volna alá, erre utaló előadást nem is tett.

Mindezekre tekintettel megállapítható, hogy a megbízási jogviszony a peres felek között jött létre.

Az 1959-es Ptk. 474. § (1) bekezdése szerint a megbízási szerződés alapján a megbízott köteles a rábízott ügyet ellátni.

A perben vitatott volt a megbízási tárgy, azaz, hogy a szerződés alapján a felperesnek milyen tevékenységet kellett kifejtenie. Egyetért az ítélet tábla az elsőfokú ítélet azon megállapításával, hogy a felperes az alperesi ingatlanok értékesítése érdekében történő lobbitevékenység kifejtésére vállalt kötelezettséget, vagyis arra, közbenjár annak érdekében, hogy az **(A.)** az alperesi ingatlanokat vásárolja meg üzlethálózatának fejlesztése során az alperesek által elérni kívánt eladási áron.

Annyiban elfogadható a felperes fellebbezési előadása, hogy a megbízási szerződés nem az összes, 41710 m² alapterületű ingatlan értékesítésében való közreműködésre vonatkozott. A peradatokból kitűnik, hogy az alperesek a földterület egy részét a **(B.)**nak kívánták értékesíteni, amely cég utóbb a gazdasági válság miatt lépett vissza az ügylettől. Ebből következően a teljes terület **(A.)** részére történő értékesítése nem lehetett a megbízási tárgy. A felperes ésszerű magyarázatát adta annak, hogy miért az alperesek tulajdonában álló teljes ingatlanterület került feltüntetésre a szerződésben: a telekalakítás ekkor még nem történt meg, és nem lehetett tudni, hogy melyik az a körülbelül 1,5 hektár terület, amelyre az **(A.)** igényt tarthat. Mindezen túl nem merült fel a perben olyan adat, hogy maguk az alperesek a 41710 m² terület értékesítését kezdeményezték volna az **(A.)** részére.

Egyetért az ítélet tábla az elsőfokú bíróság azon álláspontjával is, miszerint a felperes a megbízási szerződés teljesítése körében 2008. év közepétől már nem végzett tevékenységet. A felperes képviselője, **(ügyvezető neve)** meghallgatása során maga adta elő, hogy az alperesek 2008. év közepétől már nem igényelték a közreműködését. Nincs olyan peradat, amely azt támasztaná alá, hogy a felperes ezt követően az **(A.)**-nál vagy az azt képviselő **(H.)**i Ingatlan Kft-nél illetve az **(I.)** Hungaria Kft-nél az alperesekkel való adásvételi szerződés megkötése érdekében bármilyen tevékenységet kifejtett. Mindez pedig úgy értékelhető, hogy a peres felek 2008. nyarán ráutaló magatartással közös megegyezéssel megszüntették a szerződést (1959-es Ptk. 319. § (1) bekezdés). Az pedig tény, hogy az előszerződés megkötésére, annak többszöri módosítására és az adásvételi szerződés megkötésére is csak ezt követő időpontban került sor. Lényeges, hogy az előszerződéstől a vevő el akart állni, és abban, hogy ez nem történt meg, a felperes által sem vitatottan meghatározó jelentősége volt az alperesek anyagi kötelezettségvállalásának. Az adásvételi szerződés megkötésében tehát a felperesnek már nem volt szerepe. Az ugyan megállapítható, hogy a felperes és az alperesek képviselői **((VI.r. alperes gyermeke)** és **(ügyvéd neve)**) között az ingatlanértékesítéssel kapcsolatban történt elektronikus formában levélváltás, az azonban nem kapcsolódik a megbízási szerződés tárgyát képező felperesi szolgáltatáshoz, a lobbitevékenységhez. Minderre tekintettel a felperes az 1959-es Ptk. 478. § (3) bekezdése alapján a megbízási díj tevékenységével arányos részére tarthat igényt.

A felperes kiemelten hivatkozott a másodfokú eljárásban a 2008. VII. 23. napján kelt, az elsőfokú eljárásban 16. sorszámú beadvány mellékleteként csatolt német nyelvű okiratra, amely álláspontja szerint alátámasztja, hogy az ő közreműködésének eredményeként történt meg a 14053 m²

alapterületű földingatlan 108 euró/m² áron történő megvásárlásának a jóváhagyása. Az okirat magyar nyelvű fordítását nem csatolta, így annak pontos tartalma nem ismert a bíróság számára. Ennek azonban azért nincs jelentősége, mert a felperes által állított tartalom sem alkalmas követelésének az alátámasztására. Tény ugyanis, hogy a 108 euró/m² áron kötött előszerződést többször módosították a felek, és az alperesek infrastruktúra kiépítésében, közműfejlesztésben való anyagi kötelezettségvállalása miatt nem állt el az **(A.)** az ügylettől.

Mindezek alapján a megbízási szerződés teljesítése keretében a felperes által 2008. év első felében **(hálózatfejlesztési vezető neve)**nak küldött e-mailek értékelhetők. Ezt meghaladó lobbitevékenységet a perben meghallgatott tanúvallomások sem igazoltak. **(tanú neve)**, az **(A.)** részére ingatlan-tanácsadói feladatokat ellátó **(I.)** Kft. alkalmazottja a felperessel a perbeli ingatlanok értékesítéséről nem tárgyalt, míg a szintén az **(I.)** Kft.-nél dolgozó **(személy neve)-val** ugyan a felperes cserélt információt, a tanú azonban vallomása szerint Komárom és Pest megye területén végezte feladatait, és nincs peradat arra, hogy a felperes közbenjárására bármilyen formában támogatta volna az alperesi ingatlanok megvásárlását.

Mindezek alapján a felperes által kifejtett tevékenységgel arányos az elsőfokú bíróság által megítélt megbízási díj, ezért az ítélet a bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes pervesztessége a másodfokú eljárásban nagyobb arányú, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján köteles az alperesek másodfokú eljárásban felmerült, ügyvédi munkadíjból álló részperköltiségeinek megfizetésére, amelynek összegét az ítélet a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet alapján állapította meg.

A felperes és a VI. r. alperes illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesültek, ezért - fellebbezésük sikertelenségére figyelemmel - az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelesek a feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket megfizetni.

S z e g e d , 2016. május 4.

Dr. Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
előadó bíró

Dr. Lengyel Nóra sk.
táblabíró