

A Fővárosi Ítéltábla a Bolevác és Vörös Ügyvédi Iroda (**felperesi képviselő címe**; ügyintéző: dr. Bolevác Éva ügyvéd) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek, dr. Szegesdi Judit ügyvéd (**alperesi képviselő címe**) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen, megbízási díj megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2015. július 10. napján kelt, 30.G.41.010/2015/17. számú ítélete ellen a felperes részéről 20. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja;

kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 300.000 (Háromszázezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Felperes a keresetében az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 201. § (1) bekezdése és 478. § (1) bekezdése alapján 29.000.000 forint+áfa (bruttó 36.830.000 forint) megbízási díj és annak 2015. február 7. napjától a kifizetésig járó a Ptk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Előadta, hogy 2011. április 6-án megbízási szerződést kötöttek egymással az **A. H. Kft. „f.a.”** (a továbbiakban: adós) felszámolási eljárásával összefüggő tanácsadói tevékenység ellátására, alperes ugyanis nem rendelkezett az adós vagyonának értékesítéséhez elengedhetetlen ismeretekkel és ténybeli információkkal, ezeket felperes szolgáltatta a részére. Alperes előtt is ismertek voltak felperes kapcsolatai, az üzleti életben kiterjedt ismeretsége, továbbá az, hogy egyik leányvállalata, a **V.-F. Zrt. a SZ. Zrt. „f.a.”**-val fennállt egykori együttműködése alapján ismeretekkel rendelkezett az adós vagyonáról. A megbízási szerződés e körülményekre és az ezekre tekintettel várható teljesítés sikerére figyelemmel került megkötésre, mindkét fél szerződési akarata alapján. Felperes feladata nem szűkölt le a vagyonelemek értékesítésében való közreműködésre, utóbbi gyűjtőfogalom, melybe beletartozott a legértékesebb vagyonelem, az ... szám alatti ingatlan beazonosítása, birtokbavétele, az abba történő bejutás, az értékesítése, az adós ügyvezetőjének felkutatása, tőle tevékenységzáró mérleg beszerzése. Felperes állítása szerint kizárólag a közbenjárása révén oldódott meg az adós felszámolása körében kialakult azon helyzet, hogy az alperes bár tudott arról, hogy az adós vagyonába jelentős értékű ingatlan tartozik, annak értékesítése iránt a szükséges információk, illetőleg a birtoklás hiányában nem tudott intézkedni. Ezt támasztja alá az is, hogy a felszámolás

elrendelését követően a szerződéskötésig mindössze egyetlen pályázati felhívás jelent meg az eladás tárgyában. Felperes a nagy értékű ingatlannal kapcsolatban - melynek értékesítéséből befolyt ellenértékhez kötötték a megbízási díj mértékét - nem csak helyismerettel, hanem a forgalmi viszonyokra vonatkozó ismeretekkel is rendelkezett, és azok rendelkezésre bocsátásával tette lehetővé az alperes számára az ingatlan megismerését, birtokbavételét, eladása előkészítését. Állította, hogy folyamatos egyeztetéseket folytatott **I. E.-vel**, az **E. B. Zrt.** főosztályvezetőjével, melynek eredményéről folyamatosan tájékoztatta az alperest, ennek eredményeképpen éppen az **E. B. Zrt.** cégcsoportjába tartozó társaságtól származó érvényes ajánlat érkezett a nyilvános pályázatra, mely az alperest is meglepetésként érte, ez ugyanis nagy értékű ingatlanok esetében nem megszokott. Állítása szerint sok közbenjárás és energiabefektetés, valamint költségráfordítás árán kutatta fel az adós egykori ügyvezetőjét, akinél elérte, hogy részéről átadásra kerüljön az alperes számára a felszámolási vagyona tartozó ingatlan átalakítási dokumentációja, illetőleg a birtokbavételhez szükséges kulcs. Ugyancsak felperesnek köszönhető, hogy fellelte az adós könyvelőjét és könyvelési anyagát, azok alapján elkészítette és az alperes kérésére többször átdolgoztatta az adós zárómérlegét és adóbevallását. Az adós vagyonának értékelésével és értékesítésével kapcsolatban folyamatosan az alperes rendelkezésére állt, továbbá részletesen feltárta, hogy a korábbi tulajdonosok jelentős összegű pénzállományt tüntettek el meglehetősen gyanús körülmények között, erről az egykori ügyvezető részletes szóbeli tájékoztatást adott, felperes pedig átfogó írásbeli anyagot készített, valamint cselekvési tervet állított össze a kimenekített és hitelezők elől elvont vagyon visszakövetelésére. Elvégezte az adós szerződéseit, a felszámolás előtti tevékenységet finanszírozó hitelintézettel kötött megállapodások átvizsgálását, értékelte a biztosítéki rendszert. Álláspontja szerint tényként megállapítható, hogy az alperes nem tudott volna eleget tenni az 1991. évi XLIX. törvényben (Cstv.) foglalt kötelezettségeinek a felperes segítségével, melyet - tanúkkal és okirati bizonyítékokkal alátámasztva - eredményre vezetően igénybe vett, ennek ellenére a megbízási szerződést 2011. július 11-én alaptalanul felmondta, feltételezhetően a megbízási díj alóli mentesülését célozva. Felperest a szerződés 6., 7. és 8. pontja szerint a felszámolási vagyona tartozó ingatlan értékesítése alapján az alperesnek járó felszámolói díj 50%-a illeti meg megbízási díj címén, azt követő 8. napon, hogy az alperes a felszámolói díjat megkapta. A felszámolási eljárásban csatolt közbenső mérleg szerint az adós vagyonába tartozó ingatlan 2011. október 11-én 1.450.000.000 forint vételáron került értékesítésre, így alperes 58.000.000 forint + áfa, bruttó 73.660.000 forint felszámolói díjra, felperes pedig annak felére megbízási díjként jogosult. A Fővárosi Törvényszék ... számú végzésében felhatalmazta a felszámolót bruttó 73.660.000 forint felszámolói díj érvényesítésére, ennek alapján felperes 2015. február 4-én felszólította alperest a megbízási díj kifizetésére, az e körbeni többszöri levélváltás azonban nem vezetett eredményre. Alperes a szerződés 12. pontjában rögzített elszámolási kötelezettsége ellenére a megbízási díj kifizetésétől elzárkózott, felperest nem hozta abba a helyzetbe, hogy közreműködői nyilatkozataival a teljesítését igazolhassa, ez pedig a Ptk. 4. § (4) bekezdése szerint értékelendő. Előadta továbbá, hogy az alperessel szemben az elsőfokú bíróság előtt 31.G.42.156/2012. számon folyt perben a megbízási díj kifizetését már követelte, mely eljárás a követelés idő előttiisége folytán megszüntetésre került. Az ezen ügyben 2013. március 13. napján kelt előkészítő iratában részletesen előadott teljesítését kérte igazoltnak elfogadni az előzményi perben lefolytatott okirati és tanúbizonyítás figyelembevételével.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Nem vitatta, hogy megbízási szerződést kötöttek, melynek alapján felperest a legjelentősebb vagyonelem értékesítésében történő közreműködés terhelte; az készítette a szerződés megkötésére, hogy felperes a közreműködői által hangsúlyozottan **E. B. Zrt.** kapcsolati tőkével rendelkezett, melyet az értékesítést elősegítő körülménynek tekintett. Felperes azonban nem végzett értékelhető tevékenységet, csupán felhasználta a közreműködői adósi ügyvezetőhöz fűződő személyes jó kapcsolatát, a volt ügyvezető

törvényi kötelezettségei helyette történő elvégzése nem minősülhet a peres felek közötti szerződés teljesítéseként, a **SZ. Zrt.** hitelezői igényének kielégíthetősége körében végzett felperesi vizsgálódások eredményei, az akkor megszerzett információk, anyagok csak azon, és nem a perbeli szerződés vonatkozásában bírnak a teljesítés szempontjából jelentőséggel. Előadta alperes, hogy a szerződéskötés időpontjáig felszámolót terhelő feladatokat elvégezte, felszólító leveleket küldött, iratokat vett át, a volt ügyvezető által aláírt adatközlő lapot állított ki, hitelezői értekezletet tartott, a hitelezői névjegyzéket elkészítette, a hitelezőket nyilvántartásba vette, külön a határidőben, illetve határidőn túl érkezetteket. Vitatta, hogy a legértékesebb vagyonelemet nem tudta volna beazonosítani, előadta, hogy a **S. C. Kft.** képviselőjében eljáró **K. J.** korábban is foglalkozott az ingatlan értékesítésével, dr. **V. Zs. F. B.**-vel együtt kívülről megnézte az ingatlant, tisztázta annak jogi helyzetét, képtelenség azt állítani, hogy a több szakképzettséggel rendelkező szakembereket foglalkoztató alperes ne tudott volna egy irányítószámmal, pontos címmel és helyrajzi számmal megjelölt ingatlant beazonosítani vagy lakatos hívni, hogy szükség esetén a bejutáshoz a zárat feltöressék. Az ingatlanon állagmegóvást nem kellett végezni, a birtokbavétel vonatkozásában mérlegelték, hogy az a kárveszély átszállását és költséggel járó őrzés szükségességét eredményezte volna. Felperes egyébként azért rendelkezhetett az ingatlan kulcsaival és a könyvelési anyaggal, mert ismerhette a cég könyvelőjét, ezért tudta megszerezni a könyvelési iratanyag egy részét, továbbá a kulcsokhoz a **SZ. Zrt.**-től kapott korábbi megbízás teljesítése során jutott hozzá. Ezen lényeges körülményeket egyébként a felperes és a közreműködői a szerződéskötés során elhallgatták, holott ez kizárta volna a jogviszony létrejöttét. Vitatta az alperes, hogy az adós volt ügyvezetőjének a felkutatása sok közbenjárást és energiabefektetést igényelt volna, az e körben rendelkezésre álló tanúvallomás szerint a kapcsolatfelvétel csupán egy telefont igényelt, továbbá az ügyvezető megjelenése nem eredményezett lényegesen kedvezőbb helyzetet, mert a kiállított adatlap tanúsága szerint a feltett kérdések zömére „nem tudom” választ adott, rövid ideig volt az adós társaság vezetője, így a cégről nem is lehettek információi, azokat a felszámoló tudomására sem hozhatta. A távollétében, az általa átadott iratok hiányában is elvégezhetette volna feladatát a felszámoló egyszerűsített felszámolási eljárásban. Felperes azon állítása sem valós, hogy feltárta volna azt, hogy a korábbi tulajdonosok jelentős összegű pénzállományt tüntettek el gyanús körülmények között, az ezt alátámasztandó okirat ugyanis lényeges hiányosságokban szenved, azon lényeges adatok nem szerepelnek. Amennyiben helytálló lenne az a felperesi állítás, hogy az alperes az adós társaság vonatkozásában releváns információkkal nem rendelkezett, akkor miként lehettek a hitelezők olyan ismeretek birtokában, amelyek miatt ragaszkodtak ahhoz, hogy büntető feljelentést tegyen a felszámoló a volt ügyvezetővel szemben. Vitatta alperes, hogy az ingatlan eladásában felperes közreműködésének az általa állított jelentősége lenne, a kapcsolati tőke ingatlanértékesítésre gyakorolt kedvező hatásáról utóbb nem tudott meggyőződni. Felperes az ingatlan értékét a ténylegestől eltérően 500-700.000.000 forintban jelölte meg, ennek azonban a társaság könyvei, a bankkal kötött opciós szerződés ellentétben állt, mely az ingatlan tényleges értékét érintő tájékoztatlanságra, felületességre utalt. Amennyiben felperes az értékesítés tekintetében ténylegesen eljárta volna, ebben az esetben igazolnia kellett volna, hogy konkrétan kikkel tárgyalt, azok egyáltalán döntés helyzetben voltak, és ezen tárgyalások valóban a perbeli és nem a korábbi szerződés teljesítése körében történtek, alperes viszont a tárgyalásokról csupán egyetlen alkalommal kapott tájékoztatást, az pedig az volt, hogy egyeztetések megfeneklettek. Álláspontja szerint az ingatlanértékesítéssel kapcsolatban végzett felperesi tevékenység cáfolataként vehető figyelembe dr. **B. G.** ellentmondásos tanúvallomása is, nevezett ugyanis kijelentette, hogy a vagyonértékelés alapján döntött úgy az **E. B. Zrt.**, hogy az opciós jogával nem kíván élni, és nem látja biztosítottnak a beruházás befejezését sem. Ugyanakkor felperes azt sérelmezte a keresetében, hogy a felmondásra olyan időpontban került sor, amikor már letárgyalt volt a banki vétel, befejeződött az ingatlan értékesítése, a vagyonértékelés és a felmondás időpontjának az összevetéséből viszont elég nyilvánvaló a felperes által állított összefüggés hiánya. Az **E. B. Zrt.**

egyik cége magas árajánlattal és annak elfogadásával, pályázat alapján vette meg az ingatlant, ezért kizárt, hogy dr. **B. G.** tárgyalásai azért hiúsultak volna meg, mert a vagyonértékelés következtében a pénzügyintézet nemleges döntésre jutott. Ebből azonban az következik, hogy a szerződés felmondásáig felperes és közreműködői csak odáig jutottak, hogy a bank nem él az opciós joggal, az ingatlant nem kívánja megvenni és továbbfinanszírozni sem. Felperes a fenti ellentmondást nem oldotta fel, amennyiben ugyanis valóban pozitív tárgyalások voltak és gyakorlatilag megegyeztek az **E. B. Zrt.**-vel az ingatlan megvásárlásában, akkor közömbös, hogy opciós joggal-e, vagy pályázat keretében, és ennek alapján eldönthető, hogy felperes a szerződés teljesítéseként megteremtette-e az ingatlan banki megvétele feltételeit az általa ígért kapcsolati tőke felhasználásával. Álláspontja szerint a szerződés megszűnése esetére előírt elszámolási kötelezettséggel a felperesnek kell elől járnia, őt terheli annak bizonyítása, hogy teljesített, ennek hiányában megbízási díjigénye alaptalan.

Az elsőfokú bíróság 2015. július 10. napján kelt 30.G.41.010/2015/17. számú ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 828.612 forint perköltséget.

Megállapította, hogy a peres felek között a Ptk. 474. § (1) bekezdése szerinti megbízási szerződés jött létre, és figyelemmel arra, hogy a törvény nem rendel formakényszert, az írásba foglalt szerződés kiegészülhetett szóbeli megállapodással, így elsődlegesen azt vizsgálta, hogy mely feladatok tartoztak a megbízotti feladatkörbe. Felperes szerint három súlyponti eleme volt a megbízási szerződésnek, a tevékenységzáró mérleg ügyvezetőtől való beszerzése, az ingatlanba való bejutás és az ingatlan értékesítésében való közreműködés, ezzel szemben az alperes csak az utóbbit tekintette releváns megbízotti feladatnak. Az ingatlan értékesítésében történő közreműködés fontosságát a felek egyező nyilatkozatán túl alátámasztotta az is, hogy a szerződés 6. pontjában a megbízási díjat az ingatlan eladási árához kötötték, emellett alperes a felmondást közlő levelében további együttműködést ajánlott az ingatlan értékesítése érdekében. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint felperes nem bizonyította, hogy az értékesítésen túlmenően további feladatai lettek volna, **K. J.** 2010. decemberi levele, valamint a 2011. februári hitelezői értekezlet jegyzőkönyve cáfolja azt a felperesi állítást, hogy alperes alapvető információkkal sem rendelkezett az ingatlan vonatkozásában. Az abba történő bejutás vonatkozásában elfogadta alperes azon védekezését, hogy tényleges nehézséget nem a fizikai birtokbavétel jelentett, az értékesítésben várta felperes közreműködését, feltételezve, hogy az ehhez szükséges kapcsolati tőkéjét fel tudja használni. Kifejtette, hogy az **E. B. Zrt.** ingatlan-nyilvántartási jogosultként és az adós társaság hitelezőjeként tudott a felszámoló eladási szándékáról, a vevő kiléte sem volt ismeretlen az alperes számára, csupán nem rendelkezett hozzá kapcsolattal, nem volt abban a helyzetben, hogy a meggyőzze a bankot az értékesítésbe történő bekapcsolódásról. Felperest annak bizonyítása terhelte, hogy közbenjárása eredménye az értékesítés, ezt az elsőfokú bíróság szerint nem bizonyította, nem nyert igazolást, hogy a banki társaság által tett vételi ajánlat alapja a bank és a felperes közötti tárgyalás, illetőleg, hogy utóbbi és a vétel között ok-okozati összefüggés állna fenn. Dr. **B. G.** és **M. M.** ellentétes nyilatkozatot tettek arról, hogy előbbi milyen mértékben tájékoztatta, illetőleg, hogy egyáltalán tájékoztatta-e az alperest a bankkal folytatott tárgyalásokról, az e körbeni tanúvallomások közötti ellentmondás szembesítéssel nem volt feloldható. Ugyasínt a banki személyi változás mint a dr. **B. G.** által folytatott tárgyalást megakasztó körülmény tekintetében is ellentétesen nyilatkozott **M. dr. K. É.** és dr. **V. Zs.**, előbbi akként, hogy erről nem volt tudomása, utóbbi pedig akként, hogy **M. dr. K. É.**-től tudta meg, miszerint az ingatlan értékesítése nemigen várható, és ez vezetett a felmondáshoz; **M. M.** is akként nyilatkozott, hogy dr. **B. G.** kapcsolata megszakadt a bankkal. A peres felek érdekkörébe tartozó tanúk tehát ellentétes nyilatkozatot tettek, szembesítésük nem vezetett eredményre, így a bizonyítás sikertelensége a felperes terhére esett. Kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy miután felperes feladatát képezte az ingatlan értékesítésében történő közreműködés, nyilvánvalóan az érdekében állt volna ennek megtörténte igazolása, dr. **B. G.** a Ptk. 477. § (1)

bekezdése alapján is tájékoztatni tartozott volna az alperest az ügy állásáról, az értékesítéssel kapcsolatos lényeges és egyértelmű információkat közölnie kellett volna. A bizonyítás eredménytelensége akként volt értékelhető, hogy a felperes a peres felek által egyaránt relevánsnak tekintett feladatát nem végezte el, így megbízási díjra sem lehet jogosult.

Az adósi ügyvezető felszámolónál történő jelentkezése vonatkozásában megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a szerződés 2. pontja nem tartalmaz erre utaló vállalást, e körbeni szóbeli megállapodás létrejötte nem igazolt, ezen tevékenység nem vonható a megbízotti kötelezettség körébe, így sem az ügyvezető felkutatása, sem annak törvényi kötelezettsége elvégzése - a tevékenységet lezáró mérleg elkészítése és alperes részére történő átadása -, valamint a társaság könyvelőjével kapcsolatos tevékenység felperest megbízási díjra nem jogosítja. Utalt az elsőfokú bíróság **M. dr. K. É.** azon nyilatkozatára is, miszerint az adós volt ügyvezetőjét a közöttük fennállt jó emberi kapcsolat miatt próbálta védeni, nevezett ugyanis a felszámolási eljárás megindulásáról, az ezzel kapcsolatos saját felelősségéről nem tudott, mindezért osztotta az elsőfokú bíróság alperes azon álláspontját, hogy az adós ügyvezetőjével kapcsolatos tevékenység után felperest díjazás nem illeti meg, az ténylegesen az ügyvezetőnek nyújtott segítségként értékelhető. Rögzítette az elsőfokú bíróság, nem igazolódott, hogy a volt ügyvezető vagyonkimentést leleplező nyilatkozatot tett volna; a 2011. május 4-i adatközlőből egyértelműen kitűnt, hogy az ügyvezető a társaságot érintő alapvető információkkal sem volt tisztában, így teljesen életszerűtlen, hogy vagyonkimentésre vonatkozó releváns információkkal rendelkezhetett volna és azt az alperessel megoszthatta volna. Igazolatlanak fogadta el az elsőfokú bíróság a szerződések felülvizsgálatát, a kintlévőségek felmérését, a biztosítérendszer értékelését, mert a csatolt iratok ezen feladatok elvégzését nem támasztották alá, továbbá a tanúvallomások e tekintetben is ellentétesek voltak. A vitás kérdések peren kívüli rendezése vonatkozásában utalt arra, hogy erre a szerződés megkötését megelőzően került sor, ezért nem sorolható a szerződés alapján fennállt és elvégzett feladatok közé. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdése alapján arra vont le közvetkeztetést, hogy a felek közötti szerződés alapján fennálló feladatai körébe tartozóan felperes érdemi tevékenységet nem végzett, tehát megbízási díjigénye alaptalan.

Az ítélet ellen felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen a megváltoztatását, alperes keresete szerinti marasztalását, másodlagosan a hatályon kívül helyezését kérte. Kifogásolta, hogy az elsőfokú ítélet nem adta követhető és racionális indokát annak, hogy az előzményi perben tett tanúvallomások közül miért az ítélet indokolásában hivatkozottakat fogadta el valósnak.

Téves az az ítéleti álláspont, hogy az adós ügyvezetőjének a felkutatása nem bír jelentőséggel, a díjfizetési kötelezettség szempontjából irreleváns amiatt, hogy ugyan tett erőfeszítéseket felperes az ügyvezető előkerülése érdekében, de azt pusztán a vele szemben hosszú ideje fennálló szoros baráti kapcsolat indokolta. Álláspontja szerint, amennyiben az alperest fűzte volna régi barátság és üzleti ismeretség az adós ügyvezetőjéhez, akkor a felkutatása számára is mindössze néhány telefonhívásba került volna, ugyanakkor a szerződés megkötése során tényszerűen tudott a kapcsolatukról és erre is tekintettel kötötték meg a megbízási szerződést. **M. dr. K. É.** a megbízási szerződés teljesítése és nem az ügyvezető érdekében járt el, az elsőfokú bíróság által tévesen értékelt személyes ismeretség alapján tudta és merte vállalni felperes azon szerződéses kötelezettségét, hogy az ügyvezetőt felkutatja és Cstv. szerinti adatszolgáltatás beszerzésében közreműködik. Kétségtelen, hogy a Cstv. meghatározza a felszámoló feladatait arra az esetre, ha az adós ügyvezetője nem működik vele együtt, a kötelező okiratokat nem adja át, az információkat megtagadja, azonban sem a büntetőfeljelentés, sem a Cstv. 33. § (1) bekezdése szerint kiszabható bírság nem eredményezi a Cstv. 31. §-ában rögzített feladatok teljesítését. Alperesnek az ügyvezető Cstv.-ben rögzített kötelezettségei kikényszerítése végett érdekében állt olyan személyt megbízni, aki az ügyvezetőt fel tudta kutatni és kötelezettségei teljesítésére tudta sarkallni. Felperes éppen abban működött közre,

hogyan ne kelljen a Cstv. szerinti intézkedést alkalmazni, hanem az ügyvezetői kötelezettség tényleges teljesítésére kerüljön sor.

Változatlanul állította felperes, hogy az ingatlan értékesítésében való közreműködés gyűjtőfogalom, melybe szükségképpen beletartozott az ingatlan beazonosítása, az ügyvezető felkutatása és az ingatlan birtokbavétele is. Alperes a birtokbavétel elmaradását azzal indokolta, hogy felszámolókénti kijelölése tárgyában jogerős döntés még nem született, illetőleg nem kívánt visszafordíthatatlan következménnyel járó cselekményt végezni, emellett nem a bejutás okozott számára nehézséget, hanem az erre irányuló szándéka nem állt fenn. Felperes szerint érthetetlen, hogy az ingatlanba bejutás és helyzetfelmérés milyen visszafordíthatatlan következményekkel járt volna, továbbá laikusok számára is közzismert, hogy a peres eljárások hosszú ideig elhúzódhatnak, így indokolatlan, hogy alperes nem tett eleget törvényi kötelezettségeinek határidőben. Elfogadhatatlan az az alperesi nyilatkozat is, hogy a szükséges ismeretek birtokában volt az ingatlan elfoglalásához, mert azt kívülről megtekintette, ismerte a helyrajzi számot és felvette a kapcsolatot a társasházi tulajdonostárssal, ezen gondolatmenetből ugyanis az következne, hogy bárki, bármilyen ingatlanba be tudna jutni, ha ismerné annak helyrajzi számát és rendelkezne a bejutás szándékával.

Kiemelte felperes, hogy az ingatlan értékesítésében való közreműködés körében az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyott és nem értékelt egy feloldatlan önellentmondást. A felmondás szerint annak oka bizalomvesztés volt, a szerződést alperes a felperes által bírt kapcsolati tőkére tekintettel kötötte meg, és azt követően, hogy **M. dr. K. É.**től állítólag tudomást szerzett arról, hogy a potenciális vevőnél személyi változások következtek be, mely a **dr. B. G.**ral folytatott egyeztetéseket megakasztja, tehát reálisan nem várható az ingatlan értékesítése, a megbízási szerződést felmondta. Ugyanakkor a felmondásban felajánlotta, hogy az ingatlan értékesítése tárgyában más feltételrendszerrel hajlandó újabb megbízási szerződést kötni. Teljességgel érthetetlen, hogy miért akart az alperes más feltételrendszerrel szerződni olyan partnerrel, akivel szemben a bizalma végérvényesen megingott. Hangsúlyozta felperes, hogy a felmondás indokolása és az e tárgyban tett tanúvallomások tartalma álságos és valótlan, mindez azt igazolja, hogy a felmondással az egyetlen cél a fizetési kötelezettség alóli kibújás volt.

Álláspontja szerint nem foghat helyt a Ptk. 477. § (1) bekezdésére történő utalás sem; az, hogy **dr. B. G.** esetleg nem folyamatosan és szükség szerint tájékoztatta az alperest az **E. B. Zrt.**-vel folytatott tárgyalásairól, csupán nevezett munkavégzése hiányosságaként értékelhető és legfeljebb díjcsökkentésre adhat alapot, de annak igazolására nem alkalmas, hogy felperes egyáltalán nem végzett olyan munkát, amely után a részére díjazás járna. Álláspontja szerint éppen azzal tudta igazolni, hogy az általa a bankkal folytatott tárgyalások és a vétel között közvetlen ok-okozati kapcsolat állt fenn, hogy végül a nyilvános pályázatra - az alperest is meglepő módon - csak egy érvényes ajánlat érkezett, amely éppen az **E. I. M. Korlátolt Felelősségű Társaságtól** származott.

Véleménye szerint alperes azon magatartása, hogy szerződéskötési szándékát utóbb - a fizetési kötelezettség elkerülése érdekében - más módon kívánja magyarázni, azt eltérő tartalommal kívánja megtölteni, elfogadhatatlan, a perbeli megbízási szerződés céljával maradéktalanul mindketten tisztában voltak és egyező volt a szerződéses akaratuk is.

Alapvetően indítványozta alperes, hogy felperes küldje meg az általa elvégzett munka díjának elszámolását bizonylatokkal alátámasztva, részletezve, hogy ki, mikor, milyen tevékenységgel pontosan hány órát töltött, mert a megbízási szerződésben a díj éppen azért került az ingatlan vételárához viszonyítottan meghatározásra, mert atipikus megbízási jogviszony jött létre, a teljesítés óradíjas elszámolással nem lett volna alátámasztható.

Összességében kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyításra szoruló kérdések körében kizárólag az alperesi előadásokat és az ő érdekkörébe tartozó tanúk állításait fogadta el, holott az érdekellentétben álló tanúk eltérő nyilatkozata közötti ellentmondások az előzményi perben szembesítéssel nem voltak feloldhatók.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Véleménye szerint az elsőfokú bíróság az előzményi perben lefolytatott bizonyítás eredményének helytálló, Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti figyelembevételével állapította meg a tényállást és a levont jogi következtetése is helytálló. A fellebbezésben foglaltaktól eltérően a bizonyítékok helyes értékelésével határozta meg a megbízási szerződés tárgyát, azt, hogy az adós ügyvezetőjének a felkutatása nem értékelhető a megbízási szerződés teljesítéseként; az e körben levont jogi következtetése nem csupán az alperesi vélekedésen, hanem dr. **B. G.**, **M. M.**, **M. dr. K. É.** és dr. **V. Zs.** tanúvallomásán alapult. Helyesen állapította meg, hogy az alperesnek az értékesíteni kívánt ingatlannal kapcsolatosan megfelelő információi voltak, részben a **S. Kft.**-től, részben **K. J.**-től. Az a körülmény, hogy a megbízási szerződés megkötésére alperest a felperes által állított kapcsolati tőke motiválta, nem volt a perben vitatott, a kapcsolatrendszer hiányában felperes nem részesülhetett volna a megállapodás szerinti díjazásban, csupán 1-2%-os megbízási díj kikötésére kerülhetett volna sor. Ebből következően a fellebbezésben hivatkozott ellentmondás sem áll fenn, a kapcsolati tőke elvesztése folytán változatlan feltételrendszerrel alperesnek nem állt érdekében a szerződést fenntartani. Azt viszont, hogy az ingatlan értékesítésében való közreműködésen túl egyéb feladat is terhelte volna, felperes a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti bírósági tájékoztatás ellenére nem igazolta. A fellebbezés az általánosság szintjén maradt, nem jelölte meg, hogy az ítéleti ténymegállapítások konkrétan mely bizonyítékokkal ellentétesek, miből kellene okszerűtlen mérlegelésre következtetni. Felperesnek az értékesítés körében azt kellett volna kétségmentesen igazolnia, hogy az **E. B. Zrt.**-vel mikor, konkrétan kivel folytatott tárgyalásokat, az egyáltalán döntésre jogosult volt-e, és mi volt a tárgyalások tartalma, eredménye. Mindezek igazolatlansága folytán a Ptk. 477. § (1) bekezdésére alapított díjsökkentésre vonatkozó érvelése sem foghat helyt. A szerződés alapján a tételes elszámolás felperes kötelezettsége volt, figyelemmel arra, hogy ő támasztott a kereseti kérelmében megbízási díj kifizetésére vonatkozóan igényt, az elszámolási kötelezettség másként nem értelmezhető, minthogy meg kell jelölni az egyes közreműködők által végzett tevékenység idő- és költségárfordítását. Teljességgel figyelmen kívül hagyta felperes a fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság a tanúvallomások tükrében, az ellentmondások feloldhatatlansága folytán nem látta az állításait bizonyítottak, a bizonyítás eredményének ekkénti értékelése pedig összhangban áll a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltakkal.

A felperes fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben teljes körűen feltárta, és helytálló az abból levont jogi következtetése is.

A fellebbezésben foglaltaktól eltérően az elsőfokú bíróság a bizonyítás eredményét okszerűen, a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően értékelte, megelőzőleg a bizonyítási terhet a Pp. 164. § (1) bekezdése helytálló alkalmazásával az igénytel felperesre telepítette, és ennek megfelelően - az 1/2009. (VI. 24.) PK véleménnyel összhangban - adott tájékoztatást a Pp. 3. § (3) bekezdése szerint a bizonyításra szoruló tényekről.

Teljes egészében osztotta a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a jogvita elbírálása során nem képezhetette vizsgálat tárgyát sem a felszámoló, sem az adós ügyvezetője magatartásának Cstv. szabályai szerinti megítélése, az e körbeni indokolást azzal egészíti ki, hogy a felmondás jogszerűségének a tisztázására sem kellett kitérni. Egyetértett azzal, hogy a keresettel érvényesített követelés megalapozottságának az eldöntéséhez az alperes védekezésére figyelemmel abban kellett állást foglalni, hogy mely feladatok képezték a nem vitásan létrejött megbízási szerződés tárgyát és azt felperes díjazás felszámítására alapot adóan teljesítette-e.

A fellebbezés alapján nem volt kétségbe vont annak elsőfokú bíróság általi megállapítása, hogy a megbízott felperes feladatát alapvetően az adós nagy értékű ingatlana értékesítésében való közreműködés terhelte az általa állított kapcsolati tőke felhasználásával. Ugyanakkor vitatott volt egyrészt, hogy ezen közreműködés a felek szerződési szándékának megfelelően gyűjtőfogalomként tartalmazta-e az ingatlan beazonosítását, birtokbavételét, az adós ügyvezetőjének a felkutatását; utóbbi három tevékenység vonatkozásában helyesen került-e megállapításra, hogy nem tartoztak a megbízotti feladatkörbe, másrészt az eladásban történő sikeres közreműködés bizonyítatlanságára levont jogi következtetés helytállósága.

A Fővárosi Ítéltábla által is teljes egészében osztott helyes indokok alapján nem tekintette az elsőfokú bíróság megbízotti feladatkörbe tartozónak az eladásra szánt ingatlan beazonosítását, birtokbavételét és az adós ügyvezetőjének a felkutatását; az írásba foglalt szerződés ugyanis ezeket nem nevesítette, e körbeni szóbeli megállapodás pedig nem nyert bizonyítást. Felperes fellebbezési érvelése nem foghat helyt; önmagában abból, hogy az ügyvezető közreműködése a felszámolási eljárás lefolytatásához szükséges, illetve abból, hogy a felszámolót az adós vagyonával kapcsolatos kötelezettségek terhelik, még nem következik az ügyvezetővel történő kapcsolatfelvétel és az ingatlan beazonosítása, birtokbavétele feladatának felszámoló általi „kiszervezése”, az, hogy ezzel az alperes a felperest bízta volna meg, az pedig a korábban már kifejtettekből következően nem vizsgálható, hogy a felszámoló a fenti kötelezettségei teljesítése során a Cstv. szabályaiban meghatározottaknak megfelelően járt-e el, esetleges mulasztás terheli-e.

Az ingatlan eladás mint megbízotti feladat teljesítésére vonatkozó fellebbezési érvelést sem osztotta a Fővárosi Ítéltábla az alábbiak szerint.

Kétségtelen, hogy az ingatlant az **E.** cégcsoporthoz tartozó vevő vásárolta meg, azonban vételi ajánlatát nyilvános pályázaton nyújtotta be, a jelzálogjogosult **E. B. Zrt.** számára az ingatlan egyébként is ismert volt, így ezen körülmények folytán nem zárható ki a vételi szándék felperes tevékenységétől független kialakulása. Egyetértett a Fővárosi Ítéltábla alperes azon fellebbezési ellenkérelmében kifejtett álláspontjával, hogy az eladásban történt közreműködés körében felperesnek konkrétan meg kellett volna jelölnie, hogy a bank döntéshozatalra jogosult képviselői közül kivel tárgyalt és ezen körülményt, valamint a tárgyalás általa állított eredményét kétségmentesen bizonyítani tartozott volna, melyre nem került sor.

A meghallgatott, eltérően nyilatkozó tanúk szembesítésének az eredménytelensége a bizonyításra köteles felperes terhére volt értékelhető, arra vezetett, hogy az általa érvényesített követelés alapjaként megjelölt tényállításait bizonyítatlannak kellett tekinteni.

A felperesi közreműködés hiányának további alátámasztására szolgált dr. **B. G.** tájékoztatói kötelezettsége elmaradása, a fellebbezésben foglaltaktól eltérően akkor bírt volna ezen körülmény csupán felperes teljesítését lerontó jelentőséggel, ha az eladás mint eredmény bekövetkeztében a közreműködése egyéb módon kétségmentes bizonyítást nyert volna.

Felperes érvelése a fellebbezésben kiemelt önellentmondás vonatkozásában sem helytálló, amellet, hogy a felmondás jogszerűségének a vizsgálata nem képezte a jogvita tárgyát, az alperes a jogorvoslati tárgyaláson okszerűen indokolta meg azzal az újabb feltételrendszerrel történő szerződéskötési szándékát, hogy a megszűnt kapcsolati tőkére tekintettel már csak alacsonyabb díjazás mellett lett volna érdekelt felperes esetleges megbízásában.

Az érvényesített követelés jogalapjának a bizonyítatlansága folytán nem bírt jelentőséggel az elszámolás óradíj jellege körében peres felek között kialakult vita, így az ezzel kapcsolatos fellebbezési, valamint fellebbezési ellenkérelemben foglalt okfejtés felülbírálatára a Fővárosi Ítéltábla szükségtelensége okán nem tért ki.

Figyelemmel arra, hogy a fellebbezésben előadottak eltérő tényállás megállapítására, illetőleg eltérő jogi következtetés levonására nem adtak alapot, a bizonyítás eredményének okszerűtlen értékelése nem volt megállapítható, a kért felülmérlegelés nem volt indokolt, a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - utalva a Pp. 254. § (3) bekezdésében foglaltakra - helybenhagyta.

Felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte alperes másodfokú perköltsége megfizetésére, melyet a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alkalmazásával a kifejtett ügyvédi tevékenységhez igazodóan mérsékelt összegű 300.000 forint + áfa jogi képviselési munkadíjban határozott meg.

Budapest, 2016. április 5.

. Tibold Ágnes s.k.
a tanács elnöke

Levek Istvánné dr. s.k.
s.k.
előadó bíró

Dr. Felker László
bíró