

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.838/2016/3.

A tanács tagjai:

Dr. Bartal Géza a tanács elnöke

Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin előadó bíró

Dr. Pecsénye Csaba bíró

A felperes:

...

A felperes képviselője:

dr. Toldy Miklós ügyvéd

Az alperesek:

... I. rendű

... II. rendű

Az alperesek képviselője:

dr. Rábai Zsolt ügyvéd

A per tárgya:

Ingatlanközvetítői díj megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 117.Pf.632.413/2016.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budapesti XVIII. és XIX. Kerületi Bíróság 8.P.XVIII.20.934/2014.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesek mint egyetemleges jogosultak részére 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak, felhívásra 554.900 (ötszázötvennégyezer-kilencszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A 2000. február 1-től működő, többek között ingatlanközvetítői tevékenységet folytató, ... ügyvezetése alatt álló ... Kft. mint megbízott, és az alperesek mint megbízók között 2009. december 16-án megbízási szerződés jött létre az alperesek egymás között egyenlő arányú tulajdonát képező ... szám alatti ingatlan közvetítésére. Sikeres közvetítés esetén a ... Kft. a minimum értékesítési ár (eredetileg 185.000.000 forint) 3 %-a + áfa közvetítői díjra tarthatott igényt.
- [2] Az ugyancsak ... ügyvezetése alatt álló, többek között ingatlanügynöki tevékenységet is végző felperes 2009. október 20-án került bejegyzésre a cégjegyzékbe. 2010. július 1-jén a ... Kft. és a felperes között megállapodás jött létre, amely szerint a szerződés mellékletében meghatározott személyekkel kötött ingatlan-közvetítői megbízási szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket a ... Kft. a felperesre ruházta át és ezen szerződések vonatkozásában a felperes a ... Kft. jogutódja. A ... Kft. a szerződés 1. számú mellékletében meghatározott szerződésekben eredő megbízókkal szemben jogairól lemondott, és igényeit a felperesre ruházta át, kijelentve, hogy a megbízókkal szemben a megbízási szerződésekben eredő semminemű igényt, követelést nem érvényesít. A megállapodásban a felperes képviselője útján vállalta tájékoztatni a megbízókat a szerződésből eredő kötelezettségek és jogosultságok átszállásáról.
- [3] A ... Kft. 2010. szeptember 1-jén felszámolás alá került, majd 2015. március 18-i hatállyal a cégjegyzékből törölték.
- [4] 2011. január 19-én, 2012. január 21-én és 2013. január 20-án érdeklődők tekintették meg az alperesek ingatlanát. Az érdeklődőket... kísérte a perbeli ingatlanra, ahol „helyszíni megtekintési nyilatkozat” elnevezésű okirat került kiállításra. Az alperesek az ingatlanokat 2013. február 1-jén az egyik megtekintő által képviselt ... Kft. részére értékesítették 145.000.000 forint vételárért. A vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.
- [5] Az alperesek ... 1.500.000 forint készpénzt adtak át. Utóbb ezen összeg visszafizetésére az I. rendű alperes fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezett, majd a perré alakult eljárásban jogalap nélküli gazdagodás címén kérte jelen per felperesét 1.500.000 forint és kamatai megfizetésére kötelezni. A bíróság ezt az eljárást jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [6] A felperes ingatlan-közvetítői megbízási díj jogcímén 5.548.500 forint és kamatai egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a 2011. január 19-

i érdeklődőnek történő ingatlan bemutatáskor szóban ingatlanközvetítői szerződést kötött az alperesekkel, a ... Kft-vel kötött szerződéssel azonos tartalommal. Másodlagosan azt adta elő, hogy az alperesekkel az ingatlan-közvetítői szerződés ráutaló magatartással jött létre, harmadlagos hivatkozása szerint pedig a peres felek közötti ingatlanközvetítői szerződések a 2013. január 20-i helyszíni megtekintési nyilatkozattal jöttek létre. További érvelése értelmében az alperesek a ... Kft-vel kötött ingatlanközvetítői szerződés teljesítését tőle is kötelesek voltak elfogadni, erre tekintettel jár a részére a piacon kialakult szokásos közvetítői díj.

- [7] Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Azt nem vitatták, hogy a ... Kft-vel megbízási szerződést kötöttek 2009. december 6-án. Szerintük azonban a ... Kft. e szerződést nem teljesítette, a tényleges vevőjükkel korábbi ingatlan ügyletük kapcsán kerültek kapcsolatba. Arra hivatkoztak, hogy a felperessel nem kötöttek ingatlanközvetítői szerződést, és a megtekintési nyilatkozat sem tekinthető annak. Amennyiben pedig a bíróság azt mégis szerződésnek fogadná el, úgy az tisztességtelen kikötést tartalmaz, ezért semmis.

Az első- és másodfokú ítélet

- [8] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helyes indokaira tekintettel helybenhagyta.
- [9] A jogerős ítélet értelmében a peres felek között sem írásban, sem szóban, sem ráutaló magatartással nem jött létre ingatlanközvetítői megbízási szerződés. Alaptalannak ítélte a bíróság az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 286. § (1) bekezdése alapján előterjesztett felperesi igényt is, ugyanis, ha az alperesek a ... Kft-vel kötött megbízási szerződés teljesítését fogadták el a felperestől, ez esetben a megbízási díj nem a ténylegesen teljesítő felperesnek, hanem a ... Kft-nek járna. A bíróság megállapította, hogy a ... Kft. és a felperes között 2010. július 1-jén létrejött megállapodás nem egyszerű engedményezés, hanem annak célja szerződéses kötelezettségek átruházása, azonban ennek az alperesekre csak akkor lenne kihatása, ha ahhoz hozzájárulásukat adták volna. Az alperesek hozzájárulásának hiányában azonban erre az alperesekkel szemben igény nem alapítható.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [10] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben tartalmilag a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és az alperesek kereseti kérelme szerinti marasztalását kérte. A Ptk. 361. § (1) bekezdésére utalással előadta, hogy az ügylet során teljesítés történt, amelyet az alperesek elfogadtak, ezért a jogerős ítélet sérti a Ptk. 286. §

(1) és (2) bekezdését. Érvelése értelmében amennyiben a jogosult a teljesítést elfogadta, nem hivatkozhat arra, hogy a kötelezett alanyváltozáshoz nem járult hozzá, mert így jogával élne vissza, és a Ptk. 361. §-ában foglaltak sérülnének. E körben hivatkozott a Ptk. 5. § (2) bekezdésének megsértésére is.

- [11] Az I. rendű és II. rendű alperes a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [12] A Pp. 270. § (2) bekezdése és 272. § (2) bekezdése értelmében a jogerős ítélet csak a per tárgyát érintő körben vizsgálható felül (BH1998.288.II., BH2001.222.II.), tehát kizárólag olyan kérdésben támadható, amely az első- és másodfokú eljárásnak is tárgya volt (BH1995.163. és BH2001.172.II). A felülvizsgálati kérelemben a felek új jogcímen igényeket nem terjeszthetnek elő (BH1996.372.). Az az általános elv, hogy a bíróság a kereseti kérelemhez nem pedig jogcímhez van kötve, nem jelenti egyben azt a kötelezettséget, hogy a bíróságnak kellene a felperes által megjelölt jogcím helyett minden lehetséges jogcímen vizsgálnia a kereseti kérelmet. A fentiekre tekintettel a Kúria érdemben nem vizsgálta az eljárás korábbi szakaszában a felperes által nem hivatkozott Ptk. 361.§ (1) bekezdése és 5. § (2) bekezdése megsértését, miután erre történő hivatkozása, igényérvényesítése a felperesnek az eljárás korábbi szakaszában nem volt.
- [13] Az érdemben vizsgálható felperesi felülvizsgálati kérelem alaptalan.
- [14] A Kúria a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.
- [15] Az eljárás során a bíróságnak abban az alapvető kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperes követelheti-e az ingatlanközvetítési tevékenységért járó megbízási díjat az alperesektől. Nem jogszabálysértő a bíróság azon következtetése, hogy a peres felek között nincs olyan kötelem, ami megfelelő jogi alapul szolgálhatna a felperes perbeli igényérvényesítéséhez.
- [16] A felperes az eljárás során többféle tényelődést, egymásnak ellentmondó hivatkozást tett. A keresetlevelében, majd a 12. számú jegyzőkönyvben rögzítettek szerint a peres felek között szóban jött létre a szerződés, majd ugyanezen jegyzőkönyvbe foglaltan azt állította, hogy a szerződés ráutaló magatartással jött létre. E két állítás önmagában is kizárja egymást, és mindezeket túl az eljárás során egyéb ellentmondó bizonyítékok is felmerültek az állított jogviszony alanyait illetően. A felperes által csatolt megtekintési nyilatkozaton ugyanis a fejrészen a ... cégjegyzékbe be nem jegyzett „ingatlanközpontként”, zárójelben pedig adószámmal és székhellyel a felperes került megjelölésre.
- [17] Alaptalanul hivatkozott a felperes arra is, hogy a díjigényét megalapozza az is, hogy az alperesek kötelesek voltak a

teljesítését elfogadni. A Ptk. 286. § (1) bekezdése csak két feltétel együttes teljesülése esetén teszi lehetővé a harmadik személy részéről felajánlott teljesítés elfogadásának kötelezettségét. Az egyik lényeges szabály ez esetben az, hogy a teljesítés sikere ne kötődjön a kötelezett személyéhez. Miután a megbízás olyan gondossági kötelem, amelyben főszabályként a megbízott is személyes eljárásra köteles, a felperes által hivatkozott ... - a kinek a személyéhez állítása szerint ragaszkodtak az alperesek -, nem azonosítható sem a ... Kft.-vel, sem a felperessel, a magánszemély (még ügyvezetői minőségében is) elkülönült önálló jogalany az általa képviselt cégektől, így a perbeli esetben a Ptk. 286. § (1) bekezdésének feltételei sem állnak fenn.

- [18] Helyes a bíróság azon megállapítása is, hogy ha az alperesek kötelesek is lettek volna a felperes teljesítését harmadik személy részéről felajánlott teljesítésként elfogadni, ez nem jelentené a felperes megbízási díj igénye jogszerűségét, mivel ez esetben a díj az eredeti szerződést kötő felet illelné.
- [19] Jogszabálysértés nélkül jutott arra a következtetésre is a bíróság, hogy a felperes nem tudta bizonyítani, hogy a ... Kft. és az alperesek között létrejött megbízási szerződésben az alperesekre is kiható alanyváltozás jött létre. Az alperesek hozzájárulásának hiányában ugyanis a felperesi jogelőd és a felperes közötti megállapodásnak nincs a megbízási díj fizetését keletkeztető jogi hatása.
- [20] Miután a felperes nem tudta igazolni, hogy bármilyen módon megállapodott volna az alperesekkel abban, hogy az ingatlan-közvetítői szolgáltatás után a részére fizetnek díjazást, a bíróság helytállóan utasította el a keresetét.
- [21] A Ptk. 286. § (2) bekezdése a perbeli esetben nem releváns, így e jogszabályhely megsértése az ügyben fel sem merülhet.
- [22] A kifejtettek értelmében a bíróság jogszabálysértés nélkül ítélte alaptalannak a keresetét, ezért a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [23] A Kúria a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte a pervesztes felperest az I. rendű és II. rendű alperesek jogi képviseletével kapcsolatosan felmerült felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.
- [24] A Kúria a jogerős ítélet elleni felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése folytán - kérelemre - tárgyaláson bírálta el.
- [25] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin
s.k. előadó bíró, Dr. Cseh Attila s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

Tné

bírósági tisztviselő