

Fővárosi Ítéltábla
9.Pf.20.506/2018/7/II.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. **felszámolóbiztos neve** felszámolóbiztos (**Felszámoló Kft. neve** Kft. **felszámoló címe**) által képviselt **felperes neve** „f.a.” (**felperes címe**) felperesnek – a dr. Nagy Péter ügyvéd (fél címe 4) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen **megbízási díj megfizetése** iránt indult és az alperes által újított perében – melybe a felperes pernyertességének előmozdítása érdekében a Szűcs A. Gábor Ügyvédi Iroda (**beavatkozó jogi képviselő címe**, ügyintéző: dr. Szűcs A. Gábor ügyvéd) által képviselt **Felperesi beavatkozó (felperesi beavatkozó címe)** beavatkozott – a Fővárosi Törvényszék 2018. január 16. napján meghozott 19.P.21.274/2017/6. számú ítélete ellen az alperes 7. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesi beavatkozónak 300.000 (háromszázezer) forint + áfa másodfokú perköltséget és külön felhívásra az államnak 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 39.323.232 forint tőke és annak 2008. május 5. napjától a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamata, valamint a perrel felmerült költségeinek megfizetésére.

Előadta, hogy megbízási szerződést kötött az alperessel a tulajdonát képező ingatlanok értékesítésére. Eredményes közvetítői tevékenysége eredményeképpen az értékesítésre sor került, emiatt jogosult a megbízási díjra, ami a vételár kifizetésekor esedékessé vált.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Hivatkozott a megbízási szerződés semmisségére annak jóerkölcsbe ütközése miatt. Kifejtette, hogy a felperes tevékenysége és az általa ténylegesen elvégzett munka nem állt arányban a szerződésben meghatározott megbízási díj összegével. Előadta, hogy a felperes az alperes nehéz helyzetét használta ki a megbízási szerződés megkötésekor. A felperes arra tett ígéretet, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és a vételár kifizetésére egy héten belül sor kerül a szerződésben rögzített irányáron, és ezekkel az ígéreteivel a felperest megtévesztette.

Az elsőfokú bíróság a 2010. június 23. napján meghozott 15.P.20.778/2009/38. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 39.323.232 forintot, és az után 2009. január 12-től a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamatot, valamint 1.525.000 forint

perkölséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az ítéletet 15.000.000 forint erejéig előzetesen végrehajthatónak nyilvánította.

Ítélete indokolásában megállapította, hogy a felperes mint megbízó és az alperes mint megbízott ingatlanközvetítésre irányuló megbízási szerződést kötöttek a csatolt szerződésnek megfelelő tartalommal. A szerződés nem ütközött jóerkölcsbe, ezért a felperes megbízási díj iránti igénye mind jogalap, mind összszerszerűségében megalapozott.

Az ítélet elleni fellebbezésében az alperes az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és a felperes perkölségben marasztalását kérte.

Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a megbízási szerződés jóerkölcsbe ütközését nem vizsgálta kellő alapossággal. Kifejtette, hogy ingatlanközvetítésre a felperesnek nem volt jogosultsága. A jogosultság hiánya miatt a megbízási szerződés jogszabályba ütköző, és ezért érvénytelen. Hiányzik a felperes ingatlanközvetítéshez szükséges szakképesítése is. E tekintetben a felperes őt megtévesztette. A számla kiállításának elmaradása miatt a felperes követelése idő előtti, illetőleg késedelmi kamat a polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 302. §-ának b) és c) pontja alapján nem illeti meg. Vitatta az elsőfokú ítélet előzetes végrehajthatósággal kapcsolatos rendelkezését is.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A Fővárosi Ítéltábla 2011. január 21. napján hozott 6.Pf.21.419/2010/6. sorszámú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezét részben megváltoztatta, és az alperes késedelmi kamat fizetésére kötelezését mellőzte. Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 1.000.000 forint másodfokú perkölséget.

Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a tevékenységi engedély, illetőleg a nyilvántartásba vétel alperes által sérelmezett hiánya a szerződés érvényességét nem érinti. Az ingatlanközvetítésre irányuló szerződés jóerkölcsbe sem ütközik. Az alperes által hivatkozott megtévesztés körében pedig rögzítette, hogy az írásban kötött megbízási szerződés az adásvételi szerződés megkötésének és a vételár kifizetésének időpontjára vonatkozóan nem tartalmaz kötelezettségvállalást, ezért a megtévesztésre történő alperesi hivatkozás alaptalan. Kifejtette ugyanakkor, hogy a számlaadási kötelezettség elmulasztása a Ptk. 302. §-ának b) pontja alapján jogosultti késedelemnek minősül, amely a Ptk. 303. § (3) bekezdése alapján a kötelezeti késedelmet kizárja. Számlaadási kötelezettség elmulasztásával ugyan a felperes követelése nem válik idő előttivé, de mindaddig, amíg a megbízási díjról a felperes a számlát nem állítja ki, és azt nem adja át az alperesnek, a megbízási díja után késedelmi kamatot nem követelhet.

Az alperes végleges perújítási kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a felperes keresetének elutasítását kérte.

Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet meghozatalát követően jutott a tudomására, hogy a felperes és az ingatlan adásvétele tárgyában korábban szintén közreműködő másik ingatlanközvetítő őt megtévesztették, és a jogerős ítéletben foglaltakkal szemben a megbízási szerződése nem a felperessel, hanem valójában a másik ingatlanközvetítővel jött létre. Állítása bizonyítására közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatokat csatolt. A megtévesztés tényét bizonyítja továbbá a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 13.B.28.213/2012. számon folyamatban volt büntetőeljárás iratanyaga is, melyről szintén a jogerős ítélet meghozatalát követően szerzett tudomást.

A felperes és a felperesi beavatkozó a perújítási kérelem elutasítását kérték.

Kifejtették, hogy az alperes által felhozott újabb bizonyítékok sem támasztják alá az alperes állítását. Azok alkalmatlanok arra, hogy a bíróság a jogerős ítélettől eltérő tartalmú határozatot hozzon.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a Fővárosi Ítéltábla 2014. (helyesen: 2011.) január 21. napján hozott 6.Pf.21.419/2010/6. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartotta. Felhívta az alperest, hogy fizessen meg az államnak a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására 1.500.000 forint illetéket. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek és a felperesi beavatkozónak 15 napon belül 1.000.000 forint perkoltséget.

Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a becsatolt közjegyzői okiratok kizárólag a nyilatkozatok megtételének tényét tanúsítják, azt nem, hogy tartalmuk a valósággal megegyezik. Erre tekintettel meghallgatta a közjegyzői nyilatkozatot tevő személyeket, valamint az alperes által megjelölt másik ingatlanközvetítőt és a felperesi beavatkozót is. A vallomások alapján arra a következtetésre jutott, hogy az alperes nem bizonyította kétséget kizáróan, hogy a megbízási szerződés nem közte és felperes, hanem közte és a másik ingatlanközvetítő között jött létre. Az alperes ugyanis önkéntes szerződési nyilatkozatát a szerződés elolvasását és tartalmának megismerését követően, tudatosan tette, amely alapján egyértelműen a felperessel szerződött. A szerződési tartalom cáfolja a hivatkozott megtévesztést, miszerint a szerződés közötte és a másik ingatlanközvetítő között jött volna létre. A büntető iratok szintén nem bizonyították azt, hogy a felperes és a vele együttműködő, anyagi érdekközösségben eljáró másik ingatlanközvetítő megtévesztő magatartása folytán került volna sor a perbeli megbízási szerződés megkötésére. A büntetőeljárás iratai sem igazolják tehát az alperes megtévesztésének tényét mint érvénytelenséget okozó akarathibát. A további alperesi bizonyítási indítványok teljesítését mellőzte az elsőfokú bíróság, mert azokat egyrészt az alperes már az alapperben is előterjesztette, másrészt a perújítási eljárásban elkésetten, csak a 2017. szeptember 13. napján kelt beadványában terjesztette elő. Erre tekintettel a perújítási kérelmet alaptalannak ítélte, azt elutasította és a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 78. §-a alapján rendelkezett a perkoltségek viseléséről.

Az ítélet elleni fellebbezésében az alperes a perújítással támadott jogerős ítéletnek a Pp. 268. §-a alkalmazásával egészében történő hatályon kívül helyezését és a kereset elutasítását, valamint a felperes és a felperesi beavatkozó perkoltségekben marasztalását kérte azzal, hogy jogi képviselője áfakörbe tartozik. Másodlagosan kérte, hogy az ítéltábla helyezze hatályon kívül az elsőfokú bíróság ítéletét, és a Pp. 252. §-ának (4) bekezdése alapján rendelje el, hogy a per újabb elsőfokú eljárását az elsőfokú bíróság másik tanácsa tárgyalja.

Fellebbezésének indokolásában sérelmezte, hogy kérelme ellenére a bíróság nem küldte meg részére elektronikus úton a tárgyalási jegyzőkönyveket. Ezen túlmenően a perkoltség megállapításakor figyelmen kívül hagyta a Fővárosi Ítéltábla 3.Pkf.25.013/2017/5. számú végzésében megállapított összegű perkoltségeket. Nem észlelte továbbá, hogy a felperes nem rendelkezett jogi képviselővel annak ellenére, hogy az eljárásban kötelező lett volna jogi képviselet. A felperest képviselő felszámolóbiztosnak azonban a 32/2003. (VIII. 22) IM rendelet (a továbbiakban: költségrendelet) alapján megállapítható perkoltséget állapított meg. Kifejtette még, hogy a felperes a bíróság felhívására sem jelentett be új jogi képviselőt, és semmilyen nyilatkozatot nem tett a beavatkozás megengedése óta, ezért túlzó a mindkét fél részére ugyanolyan összegű munkadíj és perkoltség megállapítása. Rámutatott, hogy az elsőfokú ítélet rendelkező része emellett tévesen tartalmazza a Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.21.419/2010/6. sorszámu ítéletének keltét, az ugyanis nem 2014., hanem 2011. január 21. napján kelt. Erre tekintettel bizonyosan figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság, hogy az alperes a 2011-ben befejeződött elsőfokú eljárásban a 2011. és 2012. évben indult büntetőeljárások iratait nyilvánvalóan nem terjeszthette elő. Ezen túlmenően pedig a beavatkozó felperes nyilatkozataival ellentétes nyilatkozatainak nem lehetett volna perbeli hatályt tulajdonítani.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem adott a feleknek tájékoztatást a bizonyítási kötelezettségről, emellett indokolás nélkül utasította el a közvetítők közötti összefonódást bizonyítani hivatott alperesi indítványokat. E körben a 19.P.23.887/2015/15. sorszámú végzés elleni fellebbezésében foglaltakat fenntartotta. Előadta, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok értékelése sem volt okszerű, hiszen az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a felperesi tanú, a másik ingatlanközvetítő nyilvánvaló elfogultságát, és azonos súllyal értékelte vallomását mint az alperes által megnevezett tanúk korábbi nyilatkozataikkal és az alperesi előadással teljesen egybehangzó vallomását. A többi bizonyítékkal kapcsolatban tévesen állapította meg általánosságban az elsőfokú bíróság, hogy azokat az alperes már az alapeljárásban is előterjesztette, illetőleg hogy a bíróság akkor is elutasította őket. Nem lettek volna mellőzhetők a 2017. szeptember 14. napján tartott tárgyaláson csatolt előkészítő irat 3. oldalán rögzített bizonyítási indítványok sem. E bizonyítékok igazolták volna a közvetítői kör azonosságát, illetőleg hogy a felperes a perbelin kívül közvetítői tevékenységet egyáltalán nem végzett. Ehhez képest az elsőfokú bíróság nem valósághű tényállást állapított meg, és abból helytelen logikai és jogi következtetések levonásával téves jogi álláspontra jutott. Kifejtette, hogy a felperes és a beavatkozó egy közösen kitervelt, nagyobb haszon elérését célzó csalást követett el, és formálisan két külön megbízási szerződést kötöttek vele azáltal, hogy fondorlattal azonnali vevőt ígérve 3%-os közvetítői díjat kötöttek ki. Így tehát a két megbízási szerződés közül az első szerződés az egyedül érvényes szerződés. Az utóbb a felperessel megkötött szerződés pedig semmis. Kérte bizonyítási indítványainak a másodfokú eljárásban történő teljesítését.

A felperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felperesi beavatkozó fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az alperes perköltségben marasztalását kérte azzal, hogy jogi képviselője áfakörbe tartozik.

A fellebbezés alaptalan.

A másodfokú bíróság megállapította, hogy az alperes az őt 39.323.232 forint megfizetésére kötelező jogerős ítéletet hatályában fenntartó elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése és a felperes keresetének elutasítása érdekében fellebbezett. Így tehát az elsőfokú ítéletnek nem volt fellebbezés hiányában a Pp. 228. §-ának (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedett rendelkezése. Ezért a másodfokú felülvizsgálat elsőfokú ítélet egészére kiterjedt. E körben a másodfokú bíróság megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítást a szükséges terjedelemben lefolytatta, ennek során az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését indokolttá tevő lényeges eljárási szabálysértést nem követett el, a rendelkezésre álló bizonyítékokat okszerűen értékelte, a másodfokú bíróság pedig a meghozott döntéssel és annak helyes indokaival is teljes egészében egyetértett. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel mindössze az alábbiakat emeli ki a másodfokú bíróság.

A Pp. 260. § (1) bekezdés a) pontja perújítási okként szolgáló új tényeken új történeti tényeket ért. Ezért a perújítási kérelem előterjesztéséhez azt kívánja meg, hogy a perújító fél részletesen előadja, hogy a perújítással támadott jogerős ítéletben megállapított tényállásban mely konkrét tényeket kifogásolja, illetőleg milyen új tényekkel kívánja azt kiegészíteni. Ezen újonnan megjelölt tényeknek tehát történeti tényeknek kell lenniük, azaz múltban bekövetkezett eseményekre, cselekményekre, történésekre kell vonatkozniuk. Márpedig a perújító alperes perújítási kérelmében és az egész perújítási eljárás során lényegében egyetlen ilyen szoros értelemben vett új, vagy a korábban megállapítottaktól eltérő történeti tény nem adott elő. Nem adta elő pontosan, hogy ki, mikor, kivel, hol és milyen tartalommal állapodott meg annak érdekében, hogy őt hogyan, mivel, miért tévesszék meg. Amire az alperes hivatkozik, az lényegében az álláspontja szerint megtörtént

történeti tényeknek a jogi értékelése: közvetítői kör létezése, közvetítők összejárása, e tekintetben az ő megtevéstése, a megbízási szerződés másik ingatlanközvetítő általi teljesítése. Erre tekintettel az alperes perújítási kérelmét az általa előadottak semmiképpen nem alapozhatják meg.

Így tehát alaptalanul sérelmezte az alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság bizonyítási eljárásának szabálytalanságát, mivel a fentiek szerint a törvény által megkívánt tényállítás hiányában bizonyításnak sem volt helye, ezért az elsőfokú bíróság megalapozottan mellőzte a felperes által előterjesztett bizonyítási indítványok fogatosítását.

Arra is rámutat a másodfokú bíróság, hogy az alperesi jogi értékelés alapját képező történeti tények pontos előadása esetén sem vezethetett volna eredményre a perújítási kérelem. A Ptk. 210. §-a szerint ugyanis a tévedés, vagy a megtevéstés miatti érvénytelenség csak akkor állapítható meg, ha a tévedés valamely a szerződés szempontjából lényeges körülmény tekintetében áll fenn a szerződés megkötésekor. A lényegtelen körülményeket érintő tévedés vagy megtevéstés nem okozza a szerződés érvénytelenségét. A felek egyező előadása szerint a létrejött szerződés a Ptk. 474. §-ának (1) bekezdése szerinti megbízási szerződés volt, amely alapján a megbízott a rá bízott ügyet volt köteles ellátni, a megbízó pedig díjat volt köteles fizetni. Márpedig egy ingatlan eladásában történő közreműködésre, közvetítői tevékenység kifejtésére irányuló megbízási szerződés szempontjából nem minősül lényeges ténynek az, hogy az alperessel szerződést kötő ingatlanközvetítő honnan szerzett tudomást az eladó ingatlanról, hogyan került kapcsolatba az alperessel, a megbízás teljesítése érdekében kivel működött együtt, ki volt a segítségére, ki közreműködött az ügylet lebonyolításában. Ez utóbbi körülmények tekintetében fennálló esetleges tévedésére különösen azért nem hivatkozhat az alperes, mert a Ptk. 475. §-ának (1) bekezdése kimondja, hogy a megbízott igénybe veheti más személy közreműködését, ha ehhez a megbízó hozzájárult. Márpedig a megkötött szerződés 3. pontjában az alperes kifejezetten hozzájárult ahhoz, hogy a felperes a szükséges eszközöket igénybe vegye, társírodával együttműködjön, és hirdetések adjon fel. A szerződés nem zárta ki, hogy a felperes olyan más ingatlanközvetítő közreműködését is igénybe vegye, akivel az alperes korábban szintén kötött megbízási szerződést. A szerződés teljesítése szempontjából tehát az adott esetben lényegtelen körülmény volt az, hogy a felperes kinek a közreműködésével bonyolította a megbízást. A közreműködő személyében fennálló alperesi tévedés tehát nem okozhatta a szerződés érvénytelenségét. Így tehát esetleges ezzel kapcsolatos hiánytalan alperesi tényelőadás, illetőleg sikeres bizonyítás sem vezethetett volna a felperes keresetének elutasítására.

Alaptalanul sérelmezte az alperes a felperes jogi képviseletének hiányát is, mert az még kötelező jogi képviselet esetén is kizárólag azzal a jogkövetkezménnyel jár a Pp. 73/B. §-ának (1) bekezdése alapján, hogy a jogi képviselő nélkül eljáró fél jognyilatkozata hatálytalan. A perbeli esetben azonban 19.P.21.274/2017/5. sorszámu jegyzőkönyv szerint 2017. szeptember 14-én megtartott tárgyalásra az elsőfokú bíróság a felperest a Pp. 97. §-a alapján az akkor még meghatalmazással rendelkező jogi képviselője útján rendelte idézni 2017. március 31-én. A felperesi jogi képviselő csak az idézést kézbesítését követően, a 4. sorszámu beadványában, 2017. szeptember 12-én jelentette be meghatalmazásának megszűnését. E tény azonban nem eredményezi a korábbi idézés szabályszerűtlenségét, figyelemmel a Pp. 71. §-ára. Ezt követően pedig a felperes semmilyen nyilatkozatot nem tett a perben, így tehát a jogi képviselet hiánya semmilyen olyan lényeges eljárási szabálysértést nem eredményezett, amely az eljárás megismétlését és ezért az ítélet hatályon kívül helyezését indokolta volna.

Megalapozatlanul vitatta az alperes a felperes részére megállapított perköltség összegét is, mert bár kétségtelen tény, hogy az ítélet meghozatalának pillanatában a felperes nem rendelkezett jogi

képviselővel, de majdnem az egész eljárás során jogi képviselővel járt el. Márpedig a perköltség Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján a peres felet illeti meg, és a korábbi jogi képviseletre tekintettel nyilvánvalóan felmerültek költségei a felperesnek a perrel kapcsolatban, melyek megtérülésére joggal tarthat igényt.

Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokaira és a Pp. 254. § (3) bekezdésére történő utalással a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes eredménytelenül fellebbezett, ezért a Pp. 78. §-a alapján perköltséget is köteles fizetni a jogi képviselővel eljáró és a fellebbezési ellenkérelmet előterjesztő felperesi beavatkozónak. Ennek összegét a másodfokú bíróság a költségrendelet 3. §-ának (2) bekezdés b) pontja és (6) bekezdése alapján a fellebbezési ellenkérelem írásban történő előterjesztésének hiányára, az ellenkérelem tartalmára, és a beavatkozó jogi képviselője által a másodfokú eljárásban kifejtett tevékenység terjedelmére tekintettel állapította meg.

Az alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket az Itv. 73. §-ának (4) bekezdése és a költségmentességnek a bírósági eljárásban történő alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján az alperes köteles külön felhívásra megfizetni az államnak.

Budapest, 2018. szeptember 18.

Dr. Hóbl Katalin s.k.
a tanács elnöke

. Örkényi László s.k.
előadó bíró

. Gyuris Judit s.k.

bíró

A kiadmány hitelül: