

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.103/2018/3.

A tanács tagjai:

Dr. Bartal Géza a tanács elnöke

Dr. Zumbók Péter előadó bíró

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin bíró

A felperes:

...

A felperes képviselője:

dr. Orbán András ügyvéd

Az alperesek:

... I. rendű

... II. rendű

Az alperesek képviselője:

dr. Urbán Kristóf ügyvéd

A per tárgya:

megbízási díj és kötbér megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 43.Pf.634.112/2017/3.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 8.P.22.882/2016/17.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében helybenhagyja.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperes részére 1.755.700 (egymillió-hétszázötvenötezer-hétszáz) együttes másodfokú perköltséget és felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- 1 A felperes mint megbízott közvetítő és az I. rendű alperes mint megbízó 2016. január 26-án közvetítői szerződést kötöttek az I. rendű alperes és a házastársa, a II. rendű alperes közös tulajdonában álló ... alatti ingatlan értékesítésére. Az ingatlan irányárát - amelyen a szerződés szerint a megbízott az ingatlant hirdetheti és a lehetséges szerződőknek ajánlhatja - 175.000.000

forintban, a megbízási díjat pedig az ingatlan bruttó vételárának 3,2 %-ának megfelelő, általános forgalmi adóval növelt összegében határozták meg. A szerződés 11.1.a. pontja értelmében a megbízott a megbízási díjra akkor jogosult, amennyiben a megbízó az ingatlanra a megbízott által közvetített személlyel - vagyis azzal, aki a megbízott felé megtekintési tanúsítvány útján elismeri, hogy az ingatlan eladására irányuló lehetőségről a megbízottól szerzett tudomást - eladásra irányuló szerződést köt. A szerződés 11.4. pontja rögzítette, hogy a megbízott kikerülésének és egyben szerződésszegésnek számít minden olyan magatartás, amely a megbízott díjigénye korlátozására vagy kizárására irányul, például ha a megbízó a megbízottat a díjigényét megalapozó jogügyletről felróható módon nem tájékoztatja 3 munkanapon belül. Kikerülés esetében a megbízó a megbízási díjon felül kötbért is köteles fizetni a megbízottnak, és az alapkötbér a bruttó megbízási díjjal azonos összeg.

- 2 A felperes ingatlanközvetítője 2016. január 27-én az alperesek ingatlanát egy kínai házaspárnak mutatta meg, akik vételi ajánlatot nem tettek. Ugyanezen személyek később, az ... ingatlanközvetítői tevékenysége révén - az ingatlan újbóli megtekintése nélkül - 167.000.000 forint vételár ellenében az ingatlant megvásárolták. Az alperesek a szerződéskötésről a felperest nem tájékoztatták.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- 3 A felperes keresetében 7.112.000 forint megbízási díj és 7.112.000 forint kötbér, valamint ezen összegek késedelmi kamatai egyetemleges megfizetésére kérte az alperesek kötelezését.
- 4 Az alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Az első- és másodfokú ítélet

- 5 Az elsőfokú bíróság ítéletével 11.557.000 forint és késedelmi kamatai felperes javára való egyetemleges megfizetésére kötelezte az alpereseket, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A határozat indokolása szerint a felek között a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:288. §-a szerinti közvetítői szerződés jött létre, amelynek tartalmát szabadon határozhatták meg. Az elsőfokú bíróság a bizonyítás eredményét értékelve tényként állapította meg, hogy a vevők a felperestől szereztek tudomást az ingatlanról, azt a felperes ingatlanközvetítőjének jelenlétében tekintették meg először, s így a felperes által közvetített személyeknek minősültek. Jóllehet a vevők a vételi ajánlatukat nem a felperesen, hanem egy másik ingatlanközvetítői irodán keresztül tették, mégsem különíthető el, hogy az adásvételi szerződés megkötése melyikük tevékenységére vezethető vissza. A megbízási díj ezért külön-külön, a velük kötött szerződésben megállapított mértékben megilleti őket. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes a megbízási szerződésben foglalt kötelezettségének eleget tett azzal, hogy az ingatlant a későbbi vevők felé kiközvetítette. Ehhez képest az, hogy a vevők a vételi ajánlatukat más irodánál tették meg, nem a felperesnek felróható. A felperes emiatt - a megbízási szerződésben meghatározott irányár figyelembevételével - a keresetben megjelölt összegű megbízási díjra jogosult.
- 6 A kötbérigény tekintetében az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperesek a megbízási szerződésben foglalt kötelezettségük ellenére a felperest az adásvételről nem értesítették. Mivel azonban e szerződésszegés következménye legfeljebb az volt, hogy a felperes csak később szerzett tudomást a megbízási díj iránti igényét megalapozó szerződéskötésről, az elsőfokú bíróság a kötbér mértékét a Ptk. 6:188. §-a szerint az irányár 2 %-ának megfelelő, általános forgalmi adóval növelt összegére, azaz 4.445.000 forintra mérsékelte, ezt meghaladóan a kötbér megfizetése iránti keresetet elutasította.

- 7 Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította. Mindenekelőtt utalt arra, hogy - az alperesek vitatásával szemben - a közvetítői szerződés a felek között a periratok szerinti írásbeli tartalommal jött létre. Kiemelte, hogy a laikus alperesek érdeke az volt, hogy az ingatlanukat az ingatlanközvetítés terén professzionális felperes azon a legkedvezőbb áron értékesítse elfogadható időn belül, mely árat a piac optimálisan kínál. A Ptk. 1:4. § (1) bekezdésére, a 6:292. § alapján alkalmazandó 6:272. §-ára és 6:273. §-ára, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) 64/A. § (2) bekezdésének c) pontjára is hivatkozással kifejtette, hogy az ingatlanközvetítőtől általában elvárt magatartás a vevő felkutatása, a vele való megfelelő kapcsolattartás és a vételár kialakításában való aktív közreműködés. Ezzel szemben a felperes ingatlanközvetítői az érdemi kommunikációs kapcsolatot - idegen nyelv megfelelő szintű ismerete híján - megteremtteni az egyetlen kiközvetített potenciális vevővel nem tudták, ennek megvalósítása érdekében nem is cselekedtek; a közvetítői szerződésben megjelölt irányarat lényegében érdemi alku lehetőségét kizáróként írták le; a lehetséges vevőket vételi ajánlat megtételére nem sarkallták, és ilyet nem is közvetítettek az alperesek felé.
- 8 A jogerős ítélet értelmében a felperes a szerződésben vállalt, a 10.1.c., 10.1.h. és 10.1.j. pontjaiban is megjelenő kötelezettségeinek nem tett eleget, és ezzel a 11.1.a. pontjának az a feltétele, amely megbízási díjra jogosítaná, nem valósult meg: a vevők az ingatlan 175.000.000 forint vételár alatti megvásárlásának lehetőségéről nem tőle szereztek tudomást. Az utóbb kialakult 167.000.000 forint összegű vételár a másik ingatlanközvetítő közvetítői tevékenységének eredménye volt. A kereset ezért - a megbízási díj és az annak függvényeként megjelenő kötbér tekintetében is - elutasítandó volt.

A felülvizsgálati kérelem

- 9 A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Megsértett jogszabályhelyként a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 3. § (3) bekezdését, 164. § (1) bekezdését, 206. § (1) bekezdését, 221. § (1) bekezdését és 252. § (3) bekezdését, valamint a Ptk. 6:1. § (3) bekezdését és 6:59. § (2) bekezdését jelölte meg. Az utóbbi anyagi jogi jogszabályhelyekre utalva kifejtette, hogy a megbízási díjra és a megbízás teljesítésére vonatkozó rendelkezések diszpozitívak, azoktól a felek eltérhetnek és a megbízási díj esedékességét meghatározott feltételekhez köthetik. Az adott esetben a megbízási díj esedékességét ahhoz az eredményhez kötötték, hogy a felperes által közvetített személy adásvételi szerződést kössön az ingatlanra. Ez az eredmény létrejött.
- 10 A felperes álláspontja szerint a másodfokú bíróság helytelenül hivatkozott arra, hogy a megbízási szerződésben írt kötelezettségeinek nem tett eleget, s ezáltal nem vált jogosulttá a megbízási díjra. A megbízási díj ugyanis kizárólag az eredmény okán esedékessé vált, az e körben megjelölt szerződéses kikötésekben foglalt teljesítés megtörtént.
- 11 Előadta, hogy a vevőt ő kutatta fel, és mutatta be neki az ingatlant, tőle származott az irányár ismerete, mely egyértelműen okozati összefüggésben áll az adásvételi szerződés megkötésével. Az ügylet közte és a közvetített vevő között azonban nem jutott olyan szakaszba, hogy az adásvételi szerződés feltételeit megtárgyalhatták volna, vagy a vevőtől vételi ajánlatot vehetett volna át.
- 12 Kifogásolta, hogy a jogerős ítélet nem tartalmazza, hogy mi lett volna a tőle általában elvárható magatartás alapját képező irányár és a megfelelő szerződéses vételár; mint ahogy a másodfokú bíróság annak sem adta indokát, hogy milyen bizonyítékok alapján jutott arra a következtetésre, hogy ezen ár-értékek nem megfelelők. A felperes hivatkozása szerint a jogerős ítélet e körben és a vevőkkel való kapcsolattartás tekintetében is bizonyítékokkal alá nem támasztott tényállításokat tartalmaz, és ezért sérti a fentiekben megjelölt eljárásjogi jogszabályhelyeket.

A Kúria döntése és jogi indokai

- 13 A felülvizsgálati kérelem megalapozott.
- 14 A Kúria a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján, a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a döntés érdemét érintően jogszabálysértő.
- 15 A másodfokú bíróság - ahogyan arra felülvizsgálati kérelmében a felperes is utalt - a bizonyítékokat nem mérlegelte felül, az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást nem módosította. Az elsőfokú bíróság ítéletét - helyesen - fellebbezett, a keresetnek helyt adó részében megváltoztató és a keresetet teljes egészében elutasító jogerős ítélet az azonos tényállásból levont eltérő jogi következtetéseken alapult. Ennélfogva nem csupán a Pp. 206. § (1) bekezdésében írt bizonyítékmérlegelési szabály, de a Pp. 3. § (3) bekezdésének és 164. § (1) bekezdésének a bizonyítási kötelezettségről és a bizonyítási teherről szóló rendelkezései sem sérültek, továbbá a Pp. 3. § (3) bekezdésének harmadik mondatában előírt tájékoztatási kötelezettség sem terhelte a másodfokú bíróságot. Azzal, hogy az említett, az elsőfokú bíróságtól eltérő jogi következtetéseit, s ezáltal az elsőfokú ítélet megváltoztatásának indokait részletesen ismertette, a másodfokú bíróság a Pp. 221. § (1) bekezdése által megkövetelt indokolási kötelezettségének is eleget tett. Minthogy az elsőfokú bíróság ítélete nem minősült megalapozatlannak, a bizonyítási eljárás nagyterjedelmű vagy teljes megismétlésére, illetőleg kiegészítésére a másodfokú eljárásban nem volt szükség, a Pp. 252. § (3) bekezdésében meghatározott hatályon kívül helyezési ok sem állt fenn.
- 16 Annak vizsgálatakor, hogy a jogerős ítélet sérti-e a felülvizsgálati kérelemben feltüntetett anyagi jogi jogszabályhelyeket, az alábbiakból kellett kiindulni. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felek a Ptk. 6:288. §-ában definiált közvetítői szerződést kötöttek, míg a másodfokú bíróság - az alperesek fellebbezésében foglaltakra tekintettel - helytállóan rögzítette, hogy a szerződés valamennyi fél között a periratok szerinti írásbeli tartalommal jött létre. Az utóbbi megállapításnak a felülvizsgálati eljárásban azért is volt jelentősége, mert bár az alperesek az érdemi ellenkérelmükben több okból - az álképviselő eljárása mellett tisztességtelenség, feltűnő értékaránytalanság és tévedés miatt - is a szerződés létre nem jöttét és érvénytelenségét állították, a fellebbezésükben kizárólag az álképviselőre hivatkoztak, ezért az elsőfokú eljárásban felhozott érvénytelenségi okok vizsgálata nemcsak a másodfokú eljárásnak, hanem - a Pp. 271. § (1) bekezdésének a) pontjára figyelemmel - a felülvizsgálati eljárásnak sem lehetett tárgya.
- 17 A már hivatkozott Ptk. 6:288. §-a értelmében a közvetítő feladata, hogy a megbízója és harmadik személy közötti szerződés megkötését elősegítse, míg a megbízó díj fizetésére köteles. Az ingatlanközvetítés mint speciális közvetítői tevékenység alapvető

szabályait a Lakástv. 64/A.-64/D. §-ai tartalmazzák, meghatározva az ingatlanközvetítő feladatkörét és e tevékenység üzletszerű folytatásának feltételeit. A Lakástv. jogerős ítéletben felhívott 64/A. § (2) bekezdésének c) pontja arról rendelkezik, hogy az ingatlanközvetítő a tevékenységi körén belül a feladatok ellátása érdekében az ingatlanok felkutatásával és azok forgalmi értékbecslésével összefüggő feladatokat látja el. A közvetítő díjazása tekintetében a Ptk. 6:291. § (1) bekezdése kimondja, hogy a díj a közvetített szerződés megkötésének időpontjában válik esedékessé. Ugyanakkor a szabályozásnak a felülvizsgálati kérelemben is említett diszpozitív jellegére tekintettel, a felperes által megsértett jogszabályhelyként megjelölt Ptk. 6:1. § (3) bekezdése és 6:59. § (2) bekezdése folytán a felek mind a díjazás fenti szabályától, mind a megbízási szerződésnek a Ptk. 6:292. §-a alapján alkalmazandó, a díjra való jogosultság feltételeit megállapító Ptk. 6:276. § (1) bekezdésétől egyező akarattal eltérhetnek. Éppen ezért annak eldöntésekor, hogy a felperes a közvetítői feladatait teljesítette-e, s így jogosult-e a keresetben követelt megbízási (közvetítői) díjra és - az ahhoz kapcsolódó - kötbérre, a közvetítői szerződés erre vonatkozó kikötéseire kellett figyelemmel lenni.

18 A felek közvetítői szerződésének 10.1. pontja tartalmazza a felperes feladatainak felsorolását, és rögzíti, hogy a felperes azokat a szerződés teljesítése érdekében a „megbízó igénye szerint” köteles teljesíteni. E feladatok közül a másodfokú bíróság kiemelte a szerződés 10.1.c., 10.1.h. és 10.1.j. pontjaiban foglaltakat, és megállapította, hogy a felperes azokat nem teljesítette. A 10.1.c. pont szerint a felperes a lehetséges vevőket tájékoztatja az ingatlan megbízó által közölt részletes adatairól és információkról, és az ingatlanra köthető lehetséges jogügylet megbízó által elvárt feltételeiről. A 10.1.h. pont értelmében a felperes közreműködik az ingatlan eladására irányuló szerződés feltételeinek tárgyalásában, az ezzel kapcsolatos nyilatkozatok közvetítésében; a 10.1.j. pont alapján pedig a felperes átveszi és a megbízóhoz eljuttatja a vételi ajánlato(ka)t mindaddig, amíg a megbízó egyet el nem fogad. Lényeges azonban, hogy a szerződés 10.2. pontja szerint az, hogy a megbízó a megbízottól igénybe vehető valamely fenti szolgáltatást nem, vagy csak korlátozott mértékben veszi igénybe, a megbízottnak a szerződés szerinti díjigényét és díjának mértékét nem érinti.

19 A közvetítői szerződés fentiekben idézett 10.1.c. pontja az ingatlan megbízó által közölt részletes adatairól, valamint a lehetséges jogügylet megbízó által elvárt feltételeiről szóló tájékoztatást követelt meg a felperestől. Az alperesek ingatlanát a felperes mutatta meg a későbbi vevőknek, a megtekintési tanúsítvány és a tanúvallomások szerint az ingatlan irányáráról tájékoztatta őket. Az ingatlan irányárát a közvetítői szerződés úgy definiálja, hogy az a megbízó által meghatározott ár/érték, melyen a megbízott az ingatlant hirdetheti és a lehetséges szerződőknek/érdeklődőknek

ajánlhatja. Emiatt abból a másodfokú bíróság által értékelt tényből, hogy a vevők az ingatlan irányár alatti megvásárlásának lehetőségéről nem a felperestől szereztek tudomást, nem következik az, hogy a felperes által adott tájékoztatás nem volt megfelelő, s így a 10.1.c. pontban meghatározott feladatát nem teljesítette.

20 A felperes a közvetítői szerződés 10.1.h. és 10.1.j. pontjaiban körülírt szolgáltatást valóban nem nyújtott az alpereseknek, de ennek oka az volt, hogy a vevők a vételi ajánlatukat egy másik ingatlanközvetítőn keresztül közölték az alperesekkel, és az adásvételi szerződést annak alapján kötötték meg. A felperes ezért az adásvételi szerződés feltételeinek tárgyalásában, az azzal kapcsolatos nyilatkozatok közvetítésében nem is működhetett közre, vételi ajánlatot az alperesekkel nem közölhetett, az alperesek ugyanis e szolgáltatásokra nem tartottak igényt. Mindez azonban a közvetítői szerződés már hivatkozott 10.2. pontja értelmében a felperes díjigényét nem érintette.

21 A közvetítői szerződés 11.1.a. pontja a megbízási díjra való jogosultság egyik eseteként nevesíti azt, ha a megbízó az ingatlanra a megbízás hatálya alatt a megbízott által közvetített személlyel eladásra irányuló szerződést köt. A szerződési definíció szerint a megbízott által közvetített személynek minősül - egyebek mellett - az, aki írásban elismerte, hogy az ingatlan eladására irányuló lehetőségről a megbízottól szerzett tudomást. Minthogy ez az utóbbi feltétel - a fentebb írtak szerint - az alperesekkel szerződő vevők esetében fennállt, a felperes a megbízási díjra jogosulttá vált.

22 A közvetítői szerződés 11.4.c. pontja szerint a megbízó kötbérfizetési kötelezettségét is megalapozó szerződésszegésnek (a megbízott kikerülésének) tekinthető, ha a megbízó a megbízottat a díjigényét megalapozó jogügyletről az annak megkötésétől számított legkésőbb 3 munkanapon belül felróható módon nem tájékoztatja. Ez a szerződésszegés - az alperesek által sem vitatottan - bekövetkezett. Az alpereseknek a kötbérikötést is érintő érvénytelenségi kifogását az elsőfokú bíróság alaptalannak találta, és az érvényesség kérdése - a korábban ismertetettek szerint - a felülvizsgálati eljárásban már nem volt vizsgálható. A kötbérfizetési kötelezettség alóli kimentés körében értékelhető, a felróhatóság hiányára utaló tényállítása pedig az alpereseknek nem volt. Kérelmükre, a Ptk. 6:188. §-a alapján az elsőfokú bíróság a szerződésben meghatározott, a megbízási díjjal azonos összegű kötbért mérsékelte. Miután azonban az alperesek a fellebbezésükben eshetőlegesen az elsőfokú bíróság által megállapított marasztalási összegek, s így a kötbér összegének mérséklését is kérték, és a másodfokú bíróság az elsődleges fellebbezési kérelem megalapozottsága miatt a kötbér további mérséklésének indokoltságát nem vizsgálta, a felülvizsgálati eljárásban ebben a kérdésben is állást kellett foglalni.

23 A Ptk. 6:188. §-a értelmében a bíróság csak a kötelezett kérelmére mérsékelheti a túlzott mértékű kötbér összegét. A kérelemhez

kötöttségnek - a korábbi szabályozástól eltérő - kifejezett rögzítése azt is jelenti, hogy a bíróság kizárólag a kötelezett kérelmében megjelölt körülményeket vizsgálva dönthet a mérséklésről. Az alperesek a kötbér mérséklését a fellebbezésükben is arra hivatkozással kérték, hogy a kötbérrel szankcionált szerződésszegés, vagyis az értesítés elmaradása folytán a felperest kár nem érte. Az elsőfokú bíróság egyetértett azzal, hogy a szóban forgó szerződésszegés következménye legfeljebb az volt, hogy a felperes csak később szerzett tudomást a díjigényét megalapozó szerződéskötésről, s emiatt a keresetben követelt kötbér összegét 4.445.000 forintra mérsékelte. A Kúria ugyanakkor egyéb, az alperesek által hivatkozott körülmény hiányában a kötbér további mérséklését nem tartotta indokoltnak.

- 24 Mindezek alapján az volt megállapítható, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt Ptk. 6:1. § (3) bekezdését és 6:59. § (2) bekezdését is sérti.
- 25 A Kúria a kifejtettekre figyelemmel, a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett - a keresetnek helyt adó - részében helybenhagyta.

Záró rész

- 26 A Kúria a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése szerint, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdéseire tekintettel kötelezte az alpereseket a felperes részéről felmerült - az általános forgalmi adót is tartalmazó, 300.000 forint ügyvédi munkadíjból álló - másodfokú perköltség, valamint - az előzővel azonos összegű ügyvédi munkadíj mellett az 1.155.700 forint felülvizsgálati eljárási illetéket is magában foglaló - felülvizsgálati eljárási költség egyetemleges megfizetésére.
- 27 A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.
- 28 Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdésének e) pontja zárja ki.

Budapest, 2018. december 6.

. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Zumbók Péter s.k. előadó
bíró, Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin s.k. bíró