

**Budapest Környéki Törvényszék,
mint másodfokú bíróság
5.Pf. 21.007/2016/4.**

A Budapest Környéki Törvényszék, mint másodfokú bíróság a dr. Balázs Ildikó ügyvéd (...) által képviselt **felperes neve** (...) felperesnek - a dr. Gaudi-Nagy Tamás ügyvéd (...) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen a ... Járásbíróság előtt **megbízási díj megfizetése** iránt folyamatba tett perében a ..., 2016. január 18. napján meghozott - és a ..., 2016. március 17. napján meghozott ... számú végzéssel kijavított - ... számú ítélet ellen az alperes által 39. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Í T É L E T E T:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja**.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek **411.480.-** (négyzáztizenegyezer-négyszáznyolcvan) forint másodfokú perköltséget, továbbá külön felhívásra az államnak **259.200.-** (kétszázötvenkilencezer-kettőszáz) forint feljegyzett fellebbezési illetéket, a további 259.200.- (kétszázötvenkilencezer-kettőszáz) forint feljegyzett fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S:

Az alperes a 2007. február 25-i meghatalmazás elnevezésű okiratban azzal hatalmazta meg ..., hogy a helyrajzi számú ingatlana értékesítése körében az alperes helyett eljárjon, hivatalos dokumentumokat beszerezzen, a jelentkező érdeklődőkkel tárgyaljon és az ingatlan eladására ingatlanközvetítőnek megbízást adjon. Megállapodtak abban, hogy az ingatlanközvetítő jutaléka 3% + ÁFA lehet. Rögzítették, hogy a megbízott díjfizetési kötelezettsége az első pénzmozgással egy időben válik esedékessé, valamint a meghatalmazás akkor teljesül, ha a megbízó a meghatalmazott által közvetített személlyel elő, opciós vagy adásvételi szerződést köt.

... már korábban 2005-ben is, majd az ingatlantulajdonosok megbízása alapján 2007. augusztus 10-én kötött megbízási szerződést ingatlanok eladására a ingatlanközvetítő irodával. A megbízási díjat az eladási ár 3% + ÁFA mértékében kötötték ki azzal, hogy az az első ügyleti okirat (előszerződés, megállapodás foglalóról, csereszerződés, adásvételi szerződés) aláírásával, illetve az első pénzmozgással egyidejűleg esedékes. A szerződés mellékletében felsorolták a szerződés tárgykörébe tartozó ingatlanokat, közöttük az alperes ingatlanát is.

Az alperes ... közvetítésével került kapcsolatba a Kft.-vel, akivel 2007. október 1-jén előszerződést kötött. Ebben rögzítették, hogy az ingatlanra adásvételi szerződést kívánnak kötni a folyamatban lévő művelési ágból történő kivonásra figyelemmel akkor, amikor a terület az ingatlan-nyilvántartásban már úgy szerepel, hogy azt a vevő gazdasági társaság megvásárolhatja. Az ingatlan vételárát 180.009.000.-Ft-ban állapították meg. Az alperes, mint vevő 2007. november 30-án 18.000.900.-Ft foglalót kapott kézhez.

... 2008. január 15-én úgynevezett pro-forma számlát küldött az alperes részére, amelyben feltüntette, hogy 6.480.324.-Ft összeg a vételárból kerül levonásra, és kérte a számla ellenőrzését, visszaküldését.

Az előszerződés alapján végleges adásvételi szerződés nem jött létre, mivel a földterület átminősítése az előszerződés szerinti határidőben nem történt meg, és nem járult hozzá valamennyi földtulajdonos a határidő meghosszabbításához. A foglaló az alperesnél maradt.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy kötelezze a bíróság az alperest 5.400.270.-Ft + 20% ÁFA összegű megbízási díj megfizetésére a Ptk. 474.§ (1) bekezdése és 478.§ (1) bekezdése alapján a közte, és az alperes között 2007. február 25-én létrejött megbízási szerződésre alapítottn. Előadta, hogy ... e megbízási szerződésből eredő követelését reá engedményezte.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 6.480.324.-Ft-ot és ezen összeg után 2007. december 1. napjától a kifizetésig járó törvényes késedelmi kamatot, valamint 1.086.956.-Ft perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Megállapította, hogy az alperes és ... között 2007. február 25-én a Ptk. 474.§ (1) bekezdésében meghatározott megbízási szerződés létrejött, a felek annak lényeges tartalmi elemeiben megállapodtak. A szerződés tartalmazta, hogy ..., mint megbízott ingatlanközvetítőt vehet igénybe, és ennek milyen összegű lehet a díja. A szerződő felek egyező előadása szerint megállapítható volt, hogy ... ingyenesen végezte a tevékenységét.

A szerződés alapján az alperes fizetési kötelezettsége az első pénzmozgással esedékessé vált, alaptalanul hivatkozott ezért arra, hogy csak a teljes vételár megfizetése esetén lett volna köteles teljesíteni.

Alaptalanul hivatkozott arra is az alperes, hogy a felek nem rögzítették, mi történik abban az esetben, ha nem jön létre végleges adásvételi szerződés. A megbízási szerződés tartalmazza, hogy a jutalék megfizetése a megbízás teljesítése esetében sikeres, így az előszerződés megkötésével is.

... a megbízás teljesítését ingyenesen vállalta, tehát megbízási díj nem illeti meg, azonban a Ptk. 479.§ (1) bekezdése alapján az ügy ellátásával felmerült költségei megtérítésére jogosult, erre tekintettel engedményezte a felperesre a megbízás teljesítésével felmerült költségei megtérítésére vonatkozó követelését.

Az alperes és ... közötti megbízási szerződés nem ütközik jó erkölcsbe azon az alapon, hogy ... vállalkozóként és polgármesterként is eljár, figyelemmel arra, hogy ... a megbízás teljesítését ingyenesen vállalta.

... nem közvetített alkalmatlan vevőt az ingatlanra, ugyanis az adásvételi előszerződés akként rendelkezett, hogy legkésőbb 2009. december 31. napjáig kötik meg a végleges adásvételi szerződést, akkor, amikor az ingatlan művelési ágból való kivonása már jogerősen megtörtént, és ilyen módon a vevő azt megvásárolhatja.

A kiállított pro-forma számla alapján az volt megállapítható, hogy a felek a szerződésben meghatározott fizetési határidőt módosították.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezett, kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a felperes keresetének elutasítását.

Fellebbezése indoklásában azzal érvelt, hogy azt helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy 2007. február 25-én a meghatalmazás elnevezésű okiratot az alperes és ... aláírták, és ... ingyenesen vállalta a megbízást.

Tévesen állapította azonban meg, hogy ez a megbízási szerződés ne ütközött volna jó erkölcsbe. Az elsőfokú ítélet szerint a ... korábban ... érdekeltségi körébe tartozott. Erre tekintettel vélelmezhető, hogy a ... és ... között olyan szoros gazdasági együttműködés alakult ki, amely a visszterhesség és a bizalom elvén alapszik. ... pedig számos gazdasági tevékenység vonatkozásában az ingyenesség látszatát keltette alpolgármesteri pozíciója folytán.

A felek nem állapodtak meg a szerződésnek abban a lényeges elemében, hogy mi történik abban az esetben, ha a földterület művelési ágból történő kivonása nem valósul meg, és ezáltal az adásvételi szerződés a felek érdekkörén kívül eső okból meghiúsul.

A jogviszonyban, az ingyenességre tekintettel, nem volt olyan visszterhes követelés, amelyet engedményezni lehetett volna, ezért az engedményezés nem jöhetett létre.

A kialakult bírói gyakorlat szerint a megbízás költségei körében a megbízás ügyviteléből fakadó költségek, így utazási költség, munkadíj, egyéb járulékos költségek számolhatóak el, de sikerdíj nem.

... nem a megbízó érdekeinek megfelelően járt el akkor, amikor egy 3%-os sikerdíj fejében kikötött megbízási szerződést írt alá a-vel.

Alpolgármesteri minőségét hangoztatta, nem pedig profitorientált gazdasági társaság képviselőjében eljáró személyként, vagy azzal szerződést kötő személyként tüntette fel magát, így az alperes okkal vélelmezhetette, hogy eljárása ingyenes.

... egy személyben látott el két egymással akár ellenérdekű, de mindenképpen összeférhetetlen tevékenységet, egyszerre járt el profitorientált ingatlanközvetítőként és alpolgármesteri tisztségére is hivatkozott. Ez a körülmény érvénytelenné teszi a meghatalmazást, illetve azon szerződéseket, amelyeket kézjegyével ellátott.

A ... által előterjesztett sikerdíj megfizetésére - annak megalapozottsága esetén - kizárólag ... köteles. Az alperesnek legfeljebb a megbízás ellátásával felmerült járulékos költségek megfizetésére van kötelezettsége, amely összeg azonban nagyságrendekkel alacsonyabb a keresetben előterjesztett sikerdíj mértékénél.

Az alperes a másodfokú tárgyaláson fellebbezése indoklását azzal egészítette ki, hogy a 2007. február 25-i meghatalmazás alapján létrehozott ingatlanközvetítói szerződés érvénytelen, tekintettel arra, hogy a ... a cégkivonat tanúsága szerint nem volt jogosult ingatlanközvetítói tevékenység végzésére a TEAOR számok alapján, így szerződés nem jöhetett létre joghatályosan.

A pro-forma számlában kikötésre került, hogy a teljes vételár megfizetése esetén válik esedékessé a jutalék.

A költség meghatározásánál legfeljebb abból a 18 millió forintból lehetett volna kiindulni, amit az alperes foglalóként megkapott. Ebben a körben amennyiben további bizonyítás szükséges, kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. A felperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, helyes az arra alapított ítéleti döntése is. A másodfokú bíróság mindenre kiterjedően egyetért az elsőfokú bíróság jogi érvelésével, ezért a Pp. 254.§ (3) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet indokaira visszautal, és a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel csak az alábbiakat emeli ki:

A jogviszonyra irányadó 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 205.§ (2) bekezdése értelmében a szerződés megkötéséhez a feleknek a lényeges kellékekben kell megegyezniük, vagyis azokban, amelyeket jogszabály vagy bármelyikük ilyennek minősít. A törvény a szerződés létrejötte szempontjából lényeges feltételek általános érvényű meghatározását nem adja, ezt illetően a különböző szerződési típusok fogalma adhat eligazítást.

A Ptk. 474.§ (1) bekezdéséből kiindulva a megbízási szerződés nélkülözhetetlen eleme a szolgáltatásnak, vagyis a megbízó érdekében kifejtendő tevékenységnek a meghatározása.

A megbízott által ellátandó ügyet a perbeli szerződés tartalmazza, így a jogszabály által megkívánt feltétel hiányáról nem lehet szó. Lényeges az olyan kikötés is, amely nem tartozik ugyan a szerződés fogalmi elemei közé, de valamelyik fél olyan fontosnak tartja, hogy a szerződést csak akkor hajlandó megkötni, ha ebben is megállapodnak.

Azon túl, hogy az írásbeli megbízási szerződésből nem állapítható meg, a szerződést kötő felek perbeli nyilatkozatából sem volt rögzíthető, hogy lényegesnek tartották annak tisztázását, mi történik akkor, ha a megbízott közreműködésével felkutatott vevővel a végleges adásvételi szerződés nem kerül megkötésre. A peradatok szerint ez a kérdés az alperes és ... között szóba sem került, erre maga az alperes sem tett tényelődást. Ennél fogva alaptalan a fellebbezésnek a lényeges feltételben való megállapodás, így a szerződés létrejöttének elmaradására vonatkozó okfejtése.

A szerződés a Ptk. 200.§ (2) bekezdése szerinti jó erkölcsbe ütközése az objektív és szubjektív elemek együttes hatásaként valósul meg, ezért a bíróság a szerződés tartalmát, a felek szándékát és a szerződéssel elérni kívánt célt vizsgálja, és értékeli a szerződéskötéskor fennálló körülmények alapján. A szerződés a jó erkölcsbe ütközés okán akkor érvénytelen, ha az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege vagy az ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat vagy szokásokat nyilvánvalóan sérti, ezért azt az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek, elfogadhatatlannak minősíti (BH2000.260.).

Az alperes ...vel kötött megbízási szerződésből eredő fizetési kötelezettsége nem haladja meg azt a mértéket, amellyel az alperes megbízásából eljár ... az általa kötött ingatlanközvetítői szerződés alapján tartozott. ... megbízotti tevékenysége után az alperes felé megbízási díjat nem számolt fel,

így az alperes nem csak feltételezte a perbeli szerződés ingyenességét, hanem azt a felek valójában is ingyenesnek tekintették.

Az elsőfokú bíróság a szerződés tartalmát, ide értve a megbízás ingyenességét, a szerződés tárgyát, a megbízott alpolgármesteri tisztségét is értékelve helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a jó erkölcsbe ütközés megállapításához szükséges tényállási elemek nem valósultak meg, a perbeli szerződés az általános társadalmi megítélés szerint nem minősül tisztességtelennek, elfogadhatatlannak.

Az alperes és ... közötti szerződésből eredően az alperesnek megbízási díjtarozása nem keletkezett ugyan, a megbízottnak azonban a Ptk. 479.§ (1) bekezdése alapján az ügy ellátásával felmerült költség megtérítése iránti követelése állt fenn. Ez a követelés a Ptk. 328.§ (1) bekezdésének megfelelően jogszerűen engedményezhetővé vált. Nem foghat helyt tehát az a fellebbezési érvelés, hogy a megbízás ingyenessége folytán az engedményezésnek nem volt helye.

Ahogy az elsőfokú bíróság megállapította, a pro-forma számlában feltüntetett fizetési határidőre tekintettel a felek a szerződésükben meghatározott fizetési határidőt módosították.

Ugyanakkor nem vitásan ... közvetítésével előszerződés jött létre, amely alapján az alperes kezeihez pénzügyi teljesítés történt. Az előszerződés alapján adásvételi szerződést nem kötöttek, így a pro-forma számlában meghatározott teljesítési határidő is lehetetlenült. Az ingatlanközvetítői szerződésből eredő szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékegyensúlyának fenntartására is figyelemmel a teljesítési határidő, az esedékesség a megbízási szerződésben kikötött első pénzmozgáskor vált esedékessé.

A tevékenységi körével kapcsolatos fellebbezési okfejtés tekintetében a másodfokú bíróság utal az elsőfokú bíróság által kifejtett helyes indokokra. Az fellebbezési hivatkozás, miszerint a ingatlanközvetítői tevékenységre nem volt jogosult, mert a cégjegyzékben az nem szerepel a TEAOR számok szerint, az elsőfokú eljárás adatai szerint is iratellenes.

Mindezek alapján a fellebbezésben felhozottak nem voltak alkalmasak az elsőfokú ítélet megváltoztatására, a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 254.§ (3) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező alperest a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján marasztalta másodfokú perkölségben: a számára engedélyezett, a költségek 50%-ig terjedő részleges költségmentesség alapján az állam javára 259.200.-Ft meg nem fizetett fellebbezési illetéket köteles megfizetni a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§ alapján. A felperes javára megítélt ügyvédi munkadíj mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján állapította meg.

Budapest, 2017. január 16.

dr. Szabolcsi-Varga Krisztina sk.
törvényszéki tanácselnök,
a tanács elnöke

dr. Rabb Zsuzsanna Mária sk.
törvényszéki bíró, előadó

dr. Sarudi Márta sk.
törvényszéki bíró, szavazó

