

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.228/2018/13.

A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Magosi Szilvia előadó bíró, dr. Madarász Anna bíró

A felperes: felperes neve (felperes címe)

A felperes képviselője: Dr. Balázs Ildikó Ügyvédi Iroda

Az alperes: alperes neve

Az alperes képviselője: dr. Gulyás Gábor ügyvéd

A per tárgya: megbízási díj

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Budapest Környéki Törvényszék 5.Pf.21.007/2016/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budaörsi Járásbíróság 1.P.22.854/2012/33.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 150.000 (százötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, míg az államnak felhívásra 324.016 (háromszázhuszonnégyezer-tizenhat) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket. A fennmaradó 324.016 (háromszázhuszonnégyezer-tizenhat) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperes 2007. február 25-én meghatalmazás elnevezésű okiratban rögzített megállapodást kötött R.E.-vel mint általános üzleti tanácsadóval, hogy a T külterület 0101/4 helyrajzi számú ingatlana értékesítése körében eljárjon, hivatalos dokumentumokat beszerezzen, a jelentkező érdeklődőkkel tárgyaljon és az ingatlan eladására ingatlanközvetítőnek megbízást adjon azzal, hogy az ingatlanközvetítő jutaléka 3%+áfa lehet, fizetése az első pénzmozgással egy időben esedékes. A megállapodás szerint a szerződés akkor teljesül, ha a megbízó a meghatalmazott által közvetített személlyel elő-, opciós vagy adásvételi szerződést köt.
- [2] R.E. már korábban 2005-ben is, majd az ingatlantulajdonosok megbízása alapján 2007. augusztus 10-én kötött megbízási szerződést ingatlanok eladására a M-K Bt. ingatlanközvetítő irodával. A

szerződésben kikötöttek szerint a közvetítői díj az eladási ár 3%+áfa, a megfizetése az első ügyleti okirat (előszerződés, megállapodás foglalóról, csereszerződés, adásvételi szerződés) aláírásával, illetve az első pénzmozgással egyidejűleg esedékes. A szerződés melléklete tartalmazza a megbízás tárgykörébe tartozó ingatlanok felsorolását, közöttük az alperes ingatlanát is.

- [3] Az alperes R.E. közvetítésével került kapcsolatba a T 2007. Kft.-vel, akivel 2007. október 1-jén előszerződést kötött. Az előszerződésben rögzítették, hogy a felek 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 forintban állapították meg. Az alperes mint eladó 2007. november 30-án 18.000.900 forint foglalót vett át.
- [4] R.E. 2008. január 15-én pro forma számlát küldött az alperesnek, amelyben feltüntette, hogy 6.480.324 forint a vételárból kerül levonásra, és kérte a számla ellenőrzését, visszaküldését.
- [5] Az előszerződés alapján végleges adásvételi szerződés nem jött létre, mert a földterület átminősítése az előszerződés szerinti határidőben nem történt meg, és a határidő meghosszabbításához nem járult hozzá valamennyi földtulajdonos. A foglaló az alperesnél maradt.
- [6] A M-K Bt. a közvetítői díjkövetelését 2007. december 29-én a felperesre engedményezte. E követelés kielégítése érdekében R.E. a 2012. június 14-i engedményezési szerződéssel az alperessel kötött szerződésén alapuló követelését átruházta a felperesre.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [7] A felperes a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 479. § (1), (3) bekezdésére és 328. § (1) bekezdésére alapított keresetében a 2007. február 25-én létrejött megbízási szerződés teljesítése során felmerült 6.480.324 forint költség és késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Előadta, hogy R.E. megbízási szerződésből eredő követelését engedményesként érvényesíti.
- [8] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletével kötelezte az alperest 6.480.324 forint és ezen összeg után 2007. december 1-től a kifizetésig járó törvényes késedelmi kamat, valamint 1.086.956 forint perköltség megfizetésére. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.
- [10] Az indokolásában megállapította, hogy az alperes és R.E. között 2007. február 25-én a régi Ptk. 474. § (1) bekezdésében meghatározott megbízási szerződés létrejött, annak lényeges tartalmi elemeiben a felek megállapodtak. A szerződés tartalmazta, hogy R.E. mint megbízott ingatlanközvetítőt vehet igénybe, és tartalmazta azt is, hogy ennek milyen összegű lehet a díja. Az alperes nyilatkozata, valamint R.E. tanúvallomása alapján megállapítható volt, hogy R. E. ingyenesen végezte a tevékenységét. Az ügy ellátásával felmerült költségek megtérítésén felül további díjfizetési kötelezettség a szerződésből nem származik. A szerződés alapján az alperes fizetési kötelezettsége az első pénzmozgással esedékessé vált, ezért alaptalanul hivatkozott arra, hogy csak a teljes vételár megfizetése esetén lett volna köteles teljesíteni. A szerződésben a felek egyértelműen rögzítették, hogy a megbízás az előszerződés megkötésével is sikeres.
- [11] R.E-t megbízási díj nem illeti meg, a régi Ptk. 479. § (1) bekezdése alapján azonban jogosult az ügy ellátásával felmerült költségei megtérítésére. Ezt a követelését a felperesre engedményezte. Az ingatlanközvetítői díj költségként felmerült, megtérítése követelhető függetlenül attól, hogy azt R.E. már megfizette vagy csak az erre vonatkozó kötelezettsége áll fenn.
- [12] A megbízás teljesítését R.E. ingyenesen vállalta, ezért azon oknál fogva, hogy vállalkozóként és alpolgármesterként is eljár, a megbízási szerződés nem ütközik a jóerkölcsbe. Tévesen hivatkozott

az alperes arra, hogy a vevő vételi szándéka már megvolt, ezért nem volt szükség ingatlanközvetítőre. A M-K Bt. már korábban is ellátott ingatlanközvetítői tevékenységet a perbeli ingatlan vonatkozásában. Az előszerződést megkötő gazdasági társaságot 2007 szeptemberében jegyezték be a cégjegyzékbe, így korábban vételi szándéka nem lehetett. Az alperes a vevővel az ingatlanközvetítőn keresztül került kapcsolatba. R.E. nem közvetített alkalmatlan vevőt az ingatlanra, ugyanis az adásvételi szerződés úgy rendelkezett, hogy legkésőbb 2009. december 31-ig kötik meg a végleges adásvételi szerződést, amikor az ingatlan művelési ágból való kivonása jogerős megtörtént és ily módon a vevő azt megvásárolhatja. Az alperes megkötötte az előszerződést, elfogadta, hogy a végleges szerződés megkötéséhez az ingatlan művelésből való kivonása lesz szükséges. Az ingatlanközvetítői szerződésben meghatározott fizetési feltételek megegyeztek az alperes és a R.E. közötti megbízási szerződésben rögzített feltételekkel. R.E. ehhez képest nem járt el a megbízó érdekeivel ellentétesen.

- [13] A kiállított pro forma számla alapján az volt megállapítható, hogy a felek a szerződésükben meghatározott fizetési határidőt utóbb módosították. Abból lehetett erre következtetni, hogy a pro-forma számla szerint a megbízási díjat a teljes vételárból kell levonni. Az adásvételi szerződés megkötésére azonban nem került sor, így a módosított fizetési határidő lehetetlenült. Erre tekintettel pedig az eredeti szerződésben kikötött feltételek szerint lett volna köteles teljesíteni az alperes.
- [14] A megbízás ellátásával kapcsolatban az ingatlanközvetítői díj R.E-nél költségként felmerült. Az alperes köteles volt azt a megbízási szerződés alapján az első pénzmozgással egyidejűleg megfizetni. A fizetéssel 2007. december 1. napjától esett késedelembe.
- [15] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével helybenhagyta az elsőfokú ítéletet. Az indokolásában a régi Pp. 254. § (3) bekezdése alapján visszautalt az elsőfokú ítélet indokaira.
- [16] A fellebbezésben foglatlakra figyelemmel rámutatott arra, hogy a régi Ptk. 205. § (2) bekezdése értelmében a szerződés megkötéséhez a feleknek a lényeges kérdésekben kell megegyezniük. A régi Ptk. 474. § (1) bekezdéséből kiindulva a megbízási szerződés nélkülözhetetlen eleme a szolgáltatásnak, vagyis a megbízó érdekében kifejtendő tevékenységnek a meghatározása. A perbeli szerződés tartalmazza a megbízott által ellátandó ügyet, így nem lehet szó a jogszabályban megkívánt feltételek hiányáról. Lényeges továbbá 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. A jelen esetben az írásbeli megbízási szerződésből sem és a szerződést kötő felek perbeli nyilatkozatából sem volt megállapítható, hogy lényegesnek tartották volna annak tisztázását, mi történik, ha a megbízott közreműködésével felkutatott vevővel nem jön létre a végleges adásvételi szerződés. A peradatok szerint ez a kérdés az alperes és R.E. között szóba sem került, erre maga az alperes sem tett tényelődást.
- [17] A régi Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján a szerződés a jóerkölcsebe 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 R.E.-vel kötött megbízási szerződéséből eredő fizetési kötelezettsége nem haladja meg azt a mértéket, amellyel az alperes megbízásából eljáró R.E. az általa kötött ingatlanközvetítői szerződés alapján tartozott. R.E. megbízotti tevékenysége után az alperes felé megbízási díjat nem számolt fel. Az elsőfokú bíróság a szerződés tartalmát - ideértve a megbízás ingyenességét, a szerződés tárgyát, a megbízott alpolgármesteri tisztségét - értékelve helyesen jutott arra a következtetésre, hogy nem valósultak meg a jóerkölcsebe ütköző megállapításához szükséges tényállási elemek, a perbeli szerződés az általános társadalmi megítélés szerint nem tisztességtelen.

- [18] A R.E.-vel kötött megbízási szerződésből eredően az alperesnek megbízási díjtartozása nem keletkezett, a megbízottnak azonban a régi Ptk. 479. § (1) bekezdése alapján az ügy ellátásával felmerült költség megtérítése iránti követelése állt fenn. Ez a követelés a régi Ptk. 328. § (1) bekezdésének megfelelően jogszerűen engedményezhetővé vált.
- [19] A pro forma számlában feltüntetett fizetési határidőre tekintettel a felek a szerződésükben meghatározott fizetési határidőt módosították. A pro-forma számlában meghatározott teljesítési határidő lehetetlenült, az előszerződés alapján az adásvételi szerződést ugyanis a felek nem kötötték meg. Az ingatlanközvetítői szerződésből eredő szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékegyensúlyának fenntartására is figyelemmel a teljesítés a megbízási szerződésben kikötött első pénzmozgáskor vált esedékessé.
- [20] Az elsőfokú eljárás adatai szerint iratellenes az az alperesi hivatkozás, miszerint a M-K Bt. nem volt jogosult ingatlanközvetítői tevékenységre.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [21] Felülvizsgálati kérelmében az alperes a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen az első- vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, másodlagosan a keresetet elutasító határozat meghozatalát kérte. Álláspontja szerint az eljáró bíróságok tévesen állapították meg a tényállást és téves jogi következtetést vontak le.
- [22] Tévesen értelmezték a R.E.-vel kötött megbízási szerződést, mivel irreális a fizetési kötelezettsége megállapításánál a teljes vételárát figyelembe venni. Foglaltat kapott, így a felperes annak 3%-át igényelhetett volna, a teljes vételár alapján nem illetheti meg a közvetítői díj. A vételár 3%+áfa megjelölés megtévesztő volt. Nem értett egyet azzal, hogy az első pénzmozgáskor esedékes bármiféle ingatlanközvetítői díj. A szerződés nem tartalmazza, mikor és milyen feltételek esetén jár a közvetítői jutalék. A régi Ptk. 205. §-a alapján meg kellett volna állapodni a lényeges kérdésekben, ilyen megállapodás azonban nem volt. A pro-forma számlában rögzítve van, hogy a közvetítői jutalék a teljes vételár kifizetését követően jár. R.E. ingyenesen vállalta a tevékenységet. A szerződés pontosan nem tartalmazta, mely feladat ellátásával van megbízva. Köthetett ingatlanközvetítői szerződést, de tájékoztatási kötelezettsége volt arra vonatkozóan, hogy ezt a szerződést milyen tartalommal, milyen lényeges elemekkel kívánja megkötni. Csak később derült ki, hogy a nevében kötött szerződést. A rendelkezésre álló cégbírási információ szerint a M-K Bt.-nek nem volt jogosultsága ingatlanközvetítésre. Az eljáró bíróságok mindezen bizonyítékok ellenére azt állapították meg, hogy a 2007. február 25-i szerződés a régi Ptk. 474. §-a szerint jött létre. A számára úgy tűnik, hogy R.E. alpolgármesterként eljárva tudta, milyen projekt várható a településen, volt információja az ingatlan értékesítéséről, de ő nem vehetett fel ingatlanközvetítői díjat, így mással kötött szerződést, aki később fizetett neki. A meghatalmazott nem hozott létre semmilyen ügyletet, így nincs mit követelnie. Az állítólagos jutalékot nincs kinek engedményezni. A vevő már a M-K Bt.-vel kötött megbízási szerződés előtt meg kívánta vásárolni az ingatlant.
- [23] R.E. az ügyletben gazdasági tanácsadóként, vállalkozóként, később pedig alpolgármesterként is részt vett, ezért a szerződés a jóerkölcsbe ütköző „turpis szerződés” volt. A 3%-os ingatlanközvetítői díjra való utalás nemcsak jogellenes, hanem uzsorás is. R.E. esetében összeférhetetlenség áll fenn, ezt azonban az eljáró bíróságok nem vizsgálták. Az ilyen alpolgármesteri tevékenység megingathatja a közbizalmat (Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 36-38. §). R.E. mint alpolgármester a község érdekében tárgyalt a befektetőkkel, így jóerkölcsbe ütköző, semmis [Ptk. 200. § (2) bekezdés] a vele kötött megbízási szerződés és az általa kötött engedményezési szerződés is. A Ptk. 478. § (1) bekezdése alapján semmilyen megbízási díj nem illeti meg. A tanúvallomásával ellentétben azt kell megállapítani, hogy nem ingyenesen látta el a tevékenységet.

- [24] A pro forma számla és az abban feltüntetett határidő azt mutatja, hogy R.E. semmilyen összeget nem követelhetett. Az elsőfokú ítéletben foglaltakkal ellentétben jelentősége van annak, hogy végül is ki a felperes. A M-K Bt. megszűnt, ingatlanközvetítésre nem volt jogosult.
- [25] A felülvizsgálati ellenkérelmében a felperes a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Rámutatott arra, hogy a Kúria a Pfv.V.21.336/2015/6. számú ítéletében elvi éllel kimondta, hogy a szerződés későbbi sorsa nem befolyásolja az ingatlanközvetítő jutalékhoz való jogát. A kikötött jutalék ezért attól függetlenül megilleti a közvetítőt, hogy a felek a végleges adásvételi szerződést megkötötték-e. R.E. a földtulajdonosok megbízásából már 1994-től dolgozott az ingatlanok eladásán. Így a tevékenysége független volt az alpolgármesteri megbízásától. Az eladási szándék a földtulajdonosok részéről merült fel, az önkormányzat a megvalósuló beruházások engedélyezésével csupán támogatta őket e szándékukban. R.E. tevékenysége nem ütközött a 2011. évi CLXXXIX. törvény rendelkezéseibe. A perben rendelkezésre álló dokumentumokból egyértelműen megállapítható, hogy a földtulajdonosok megbízásából járt el, amikor megbízást adott ingatlanközvetítőknél befektetők felkutatására. Ezen tevékenysége révén a földtulajdonosok jelentős haszonra tettek szert még annak ellenére is, hogy a végleges adásvételi szerződések megkötésére nem került sor. A befektető a saját költségén elvégezte helyettük a régészeti feltárást, és a helyi építési szabályzat módosítását is finanszírozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [26] A régi Pp. 270. § (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi eleme a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja [rég Pp. 272. § (2) bekezdés]. A régi Pp. 275. § (2) bekezdése értelmében a jogerős ítélet kizárólag a felülvizsgálati kérelem keretei között, azaz csak a felülvizsgálati kérelemben megsértettként megjelölt jogszabályhelyre és az előadott indokokra figyelemmel vizsgálható felül.
- [27] A jelen esetben a felülvizsgálati kérelemben foglaltak alapján a Kúriának azt kellett vizsgálnia, hogy az alperes és R.E. között létrejött-e megbízási szerződés és az érvényes-e; köthetett-e annak alapján R.E. ingatlanközvetítői szerződést és milyen tartalommal; a felperesnek mint engedményesnek jár-e a közvetítői díj és milyen összegben.
- [28] Az alperes és R.E. közötti jogviszonyt az eljáró bíróságok helyesen minősítették megbízási szerződésnek [rég Ptk. 474. § (1) bekezdés]. A meghatalmazás elnevezésű okiratban pontosan feltüntetésre került, hogy R.E. milyen feladatok ellátásával volt megbízva. A feladatai közé tartozott, hogy az alperes ingatlanának eladásával ingatlanközvetítőt bízson meg. Az okirat nem tartalmazza, hogy R.E.-nek ezért megbízási díj járna, a feltüntetett jutalék az ingatlanközvetítő díjazása. A felek az ingatlanközvetítői szerződés feltételeit határozták meg annak rögzítésével, hogy a jutalék legfeljebb 3%+áfa lehet, amely elő- opciós vagy végleges szerződés létrejötte esetén illeti meg a közvetítőt, a megfizetése pedig az első pénzmozgással egyidejűleg esedékes.
- [29] Az eljáró bíróságok helytállóan állapították meg, hogy a megbízás teljesítését az alperes részére R.E.ingyen vállalta. Az alperes megállapodott vele, hogy milyen ügyet, miként lásson el [rég Ptk. 205. § (2) bekezdés]. Állításával ellentétben abban is megvolt az egyező akarat és annak kinyilvánítása [rég Ptk. 205. § (1) bekezdés], hogy a közvetítői jutaléknak a teljes vételár az alapja, és a jutalék az első pénzmozgáskor fizetendő. Az elsőfokú eljárás során a 2013. május 3-i tárgyaláson az alperes maga nyilatkozott úgy, hogy a 2007. február 25-i megállapodás nem tetszett neki, mert szerepelt benne, hogy az első pénzmozgáskor a teljes vételár után kell jutalékot fizetni, de aztán ezt mégis aláírta. Az előszerződés aláírásakor vita kerekedett arról, hogy a vételár teljes összege után az első pénzmozgáskor kell a jutalékot megfizetni, ezért nem akarta aláírni az

előszerződést, de mivel úgy tűnt, hogy biztos lesz az ügylet, végül aláírta (7. sorszámú jegyzőkönyv).

- [30] A másodfokú bíróság helyesen vette figyelembe azokat a kritériumokat, amelyek alapján megítélhető, hogy a jóerkölcsbe ütközik-e valamely szerződés. Az alperes a felülvizsgálati kérelmében nem arra hivatkozott, hogy e szempontok szerint érvénytelennek kellett volna minősíteni a megbízási szerződést. A jóerkölcsbe ütközőnek R.E. magatartását tartotta, azt, hogy alpolgármesteri minőségében részt vett az ingatlan értékesítésében. Az összeférhetetlenséget jelölte meg olyan körülményként, amely miatt a szerződés nem válthatja ki a kívánt joghatást. Az általa e körben felhívott 2011. évi CLXXXIX. törvény a szerződéskötést követően került megalkotásra, ezért a perbeli jogügylet érvénytelenségének megítélésénél nem volt figyelembe vehető. Az összeférhetetlenség - amely nem is polgári jogi, hanem közjogi kategória - önmagában egyébként sem vezet a szerződés érvénytelenségére. Az alperesnek a megbízott személyével szembeni kifogásai a szerződés tartalmára, céljára vonatkozó többlet-tényállás előadása és bizonyítása nélkül nem adtak alapot annak megállapítására, hogy a megbízási szerződés nyilvánvalóan sérti az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, ezért az általános társadalmi megítélés is tisztességtelennek minősíti. A megbízási szerződés uzsorás jellegére az alperes nem hivatkozott sem az első-, sem a másodfokú eljárás során. A felülvizsgálati kérelme nem tartalmaz ezen újabb érvénytelenségi okhoz kapcsolódóan elkövetett jogszabálysértést. A Kúria ezért az uzsorára történt hivatkozást érdemben nem vizsgálhatta. Nem képezhetette ugyanezen okból a felülvizsgálat tárgyát az engedményezési szerződés érvénytelenségére vonatkozó alperesi hivatkozás sem.
- [31] A megbízási szerződés tehát az alperes és R.E. között létrejött és érvényes. A megállapodásnak az a tartalma, amit a felek a 2007. február 25-i okiratban rögzítettek. Annak alapján a teljesítés akkor szerződésszerű, ha az ingatlanközvetítői megbízást az okiratban rögzített feltételekkel köti meg a megbízott. Az ingatlanközvetítői szerződés tartalmán, a közvetítői díj esedékességén a közvetítői szerződés megkötése után kiállított pro forma számla nem változtatott. Kifejezett jogról való lemondást R.E. részéről az okirat nem tartalmaz [régi Ptk. 207. § (4) bekezdés].
- [32] R.E. az alperessel kötött megbízási szerződés teljesítése érdekében ingatlanközvetítői szerződést kötött, amelyben kötelezettséget vállalt a közvetítői díj megfizetésére. Az adásvételi előszerződés megkötésének ténye és a foglaló átvétele arra utal, hogy az ingatlanközvetítő tevékenysége sikeres volt, az ügylet megfelelt az alperes érdekeinek. Az ingatlanközvetítői tevékenység alapján történt adásvételi előszerződés megkötésével az ingatlanközvetítői megbízás teljesítettnek tekintendő. Erre vonatkozó külön kötelezettségvállalás hiányában sem a megbízott R.E., sem az ingatlanközvetítő nem tehető felelőssé a szerződéskötést követően bekövetkezett változásokért. Nem terheli őket felelősség a szerződő feleknek az adásvételi előszerződés megkötését követő magatartásáért, az előszerződés nem teljesítéséért, megszűnéséért. Az adásvételi előszerződés megkötésével a R.E. és az alperes közötti megállapodás a megbízás teljesítésével megszűnt.
- [33] R.E. az ingatlanközvetítői szerződésben sikeres közvetítés esetére díjfizetési kötelezettséget vállalt a közvetítő részére. A díjat nem fizette meg, így költsége nem merült fel, de a régi Ptk. 479. § (3) bekezdése alapján követelhetette, hogy az alperes mentesítse a kötelezettség alól. A M-K Bt. az ingatlanközvetítői szerződésből eredő díjkövetelését a felperesre engedményezte. Az ingatlanközvetítői díj kiegyenlítése céljából a felperes és R.E. között is engedményezési szerződés jött létre. R.E. a felperesre engedményezte az alperessel kötött megbízási szerződésből eredő azt a követelését, amelynek tartalma az őt terhelő díjfizetési kötelezettség teljesítése. A régi Ptk. 329. § (1) bekezdése alapján az engedményezéssel a felperes R. E. helyébe lépett, és követelhetette az alperestől az ingatlanközvetítői díj megfizetését, s ezzel a megbízott által vállalt kötelezettség alóli mentesítést.

- [34] A Kúria mindezekre tekintettel azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő, ezért azt a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [35] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, így a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes jogi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költségét. Ennek összegét a kifejtett ügyvédi tevékenység munka- és időigényével arányban állóan a Kúria a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján 150.000 forintban állapította meg. Az alperes a részleges költségmentessége folytán le nem rótt 648.032 forint felülvizsgálati eljárási illetékből az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján 324.016 forintot köteles az államnak felhívásra megfizetni, míg a fennmaradó 324.016 forint illetéket a 14. § alapján az állam viseli.

Budapest , 2019. május 22.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Magosi Szilvia s.k. előadó bíró, Dr. Madarász Anna s.k. bíró