

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.647/2018/11.

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

Dr.

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: Dr. Révfalvi Gergely ügyvéd (Dr. Révfalvi Ügyvédi Iroda,

Az alperes:

Az alperes képviselője: Kapolyi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Kapolyi József ügyvéd)

A per tárgya: megbízási díj

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi Ítéltábla
14.Gf.40.706/2017/5/II.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Fővárosi Törvényszék 29.G.43.275/2015/24.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 635.000 (hatszázharmincezer) forint felülvizsgálati eljárési költséget, az államnak felhívásra 3.023.400 (hárommillió-huszonháromezer-négyszáz) forint felülvizsgálati eljárési illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- A Budapest helyrajzi számú, természetben . szám alatt található 1752 m2 alapterületű kivett lakóház és udvar megjelölésű ingatlan 2009. évi bejegyzés alapján az alperes tulajdonát képezte.
- A felperes ingatlanközvetítéssel foglalkozó gazdasági társaság. A felek között 2014. március 26. napján az alperes tulajdonát képező ingatlan értékesítésére megbízási szerződés jött létre 549.000.000 forint+áfa kínálati ár meghatározásával (3. pont). A szerződés szerint az ingatlan értékesítésén értették a felek az ingatlan tulajdonjogának - ideértve üzletrész tulajdonjogának átruházását is, amennyiben az az ingatlan feletti rendelkezési jog érdekében történik - bármilyen jogcímen történő átruházására irányuló szerződés megkötését (2. pont). A megbízási díjat a kialakult nettó vételár 4,5%-a + áfa összegben határozták meg. Rögzítették, hogy kifejezetten megállapodtak abban, hogy a megbízó köteles lehetővé tenni, hogy a megbízott az adásvételi szerződés aláírásakor jelen legyen. Amennyiben a megbízott az adásvételi szerződés aláírásán a megbízónak felróható okból nincs jelen, vagy a megbízó a kínálati árral vagy elfogadott írásbeli vételi ajánlatban szereplő vételárral kapcsolatos változtatásról a megbízottat írásban előzetesen nem értesíti, a megbízási díj meghatározásakor az elfogadott írásbeli vételi ajánlatban szereplő vételár, elfogadott írásbeli vételi ajánlat hiányában a megbízási szerződés 3. pontjában meghatározott kínálati ár képezi a megbízási

díj számításának alapját (7. pont). Amennyiben a megbízó az elfogadott írásbeli vételi ajánlatban szereplő vételárnál alacsonyabb vételáron köti meg az adásvételi szerződést, akkor az elfogadott írásbeli vételi ajánlatban szereplő vételár képezi a megbízási díj számításának alapját (7. pont). A megállapodás kiterjedt arra, hogy amennyiben az ingatlan tulajdonjogának, illetve az ingatlant tulajdonló gazdasági társaság vagy szervezet részbeni vagy teljes üzletrészenek átruházására, vagy más ellenérték fejében az ingatlan feletti rendelkezési jog közvetlen vagy közvetett megszerzésének érdekében történő jogszerzésre irányuló szerződés bizonyíthatóan a megbízott közreműködésének eredményeként jött létre, úgy a megbízott a megbízási díjra igényt tarthat. Ilyen esetnek minősült egyebek mellett, ha az ingatlan, illetve az ingatlant tulajdonló gazdasági társaság vagy szervezet részben vagy egészben, közvetlenül vagy közvetetten olyan gazdasági társaság vagy szervezet tulajdonába kerül, amelyben a megbízott által közvetített ügyfélnek, vagy ügyfél kísérlőjének, vagy ügyfél hozzátartozójának bármilyen közvetlen vagy közvetett érdekeltsége van (8.b) pont).

A szerződés alperesi aláírását követően a felperes megkezdte az ingatlan hirdetését. A felperes képviselője 2014. április 11. napján az ingatlant megmutatta N.Z.-nak, aki aznapi keltezéssel megtekintési nyilatkozatot írt alá az ingatlan bemutatásáról, megtekintéséről. Az írat tartalmazta, hogy nevezett elismeri, hogy a felperes munkatársa az ingatlant részére bemutatta, ennek megvásárolhatóságáról, illetve bérlelhetőségéről elsőként e bemutatásból, tájékoztatásból, ezáltal a felperes adatbázisán keresztül értesült, és az ekkor megismert tényekről, többek között, de nem kizárólag az ingatlan tulajdonosainak nevérl, az ingatlan pontos címéről eddig más forrásból tudomása nem volt. Kijelentette, hogy a megtekintett ingatlannal kapcsolatosan a tulajdonosokkal csak a felperesen és munkatársain keresztül kíván kapcsolatot felvenni, illetve kapcsolatot tartani, valamint az ingatlan megtekintését és a róla szóló információt saját ingatlanvásárlási, bérlelési szándékán túl más célra nem használja fel, másnak nem adja át. Ezen ingatlant más irodától, ügynökségtől mint részére bemutatott ingatlant nem fogadta el és a későbbiekben sem fogadja el, és amennyiben az ingatlanra vonatkozóan személye vagy bármely hozzátartozója, vagy az általa vagy bármely hozzátartozója által képviselt, vagy legalább részben tulajdonolt jogi személy szerződést köt, úgy erről a felperest értesíti.

N.Z. - a felperes közreműködése mellett - felvette a kapcsolatot az alperes képviselőjével, majd nem kötelező érvényű vételi ajánlatot is tett az ingatlant tulajdonló cég megvételére.

Ez a vétel nem jött létre, azonban az alperes cégstruktúrájában 2014. június 19-i hatállyal változás történt. A korábbi két részvényes (S.AG, E.AG) helyébe két vállalkozás (Kft. és Sro.) lépett 50-50%-os tulajdoni hányaddal. Az alperes vezérigazgatója ettől a naptól N. Z. fia, N-V.V. lett. A Kft. 50%-os üzletrészenek tulajdonosa N.Z.L. volt 2010. október 4. napjától 2015. március 22. napjáig, míg a cégjegyzésére jogosult személy 2010. október 4. napjától N.Z. fia, N-V.V. ügyvezető volt.

2015. március 2., majd 2015. május 12. napján a felperes felszólította az alperest a teljesítésre, bruttó 31.375.350 forint megbízási díj megfizetésére. A felszólítást N.Z. vette át, az alperes azonban a megbízási díjat nem fizette meg.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

A felperes kereseti kérelmében 31.375.350 forint, ennek 2015. június 24. napjától a kifizetés napjáig járl törvényes kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest a közöttük létrejött ingatlan értékesítésére vonatkozó megbízási szerződés alapján járl díj címén.

Arra hivatkozott, hogy az alperes egy projekt cég, amelynek ez az ingatlan az egyetlen tulajdona, az ingatlanon kívül más tárgyi eszközzel nem rendelkezett. Az ingatlan értéke 638.000.000 forint volt. Gyakorlat, hogy nagy értékű ingatlan esetén - a fizetendő illeték csökkentése okán - a vevő nem az ingatlant vásárolta meg, hanem az azt tulajdonló társaságban szerez tulajdoni hányadot.

Az alperes védekezésére tagadta, hogy a megbízási szerződés tartama, az alkalmazott megbízási díj eltért volna a szokásos szerződési gyakorlattól. A megbízási díj mérséklésére vonatkozó alperesi igény

elutasítását kérte, és az alperesi nyilatkozattal szemben hangsúlyozta, hogy nem kötbért érvényesít.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a gazdasági társaság üzletrészenek átruházásához kötött megbízási díjjogosultság szabályozása nem vált a szerződés részévé egyedi megtárgyalás hiányában. Ha mégis a szerződés részévé vált a megállapodás 7., 8. és 8b. pontja, úgy azt kifogás útján megtámadta. A gazdasági társaság üzletrészenek átruházásához kötött megbízási díjjogosultság kikötése ugyanis tisztességtelen, így érvénytelen. Azt is tisztességtelen kikötésnek minősítette, hogy a megbízási díj számításának alapját a kínálati ár képezi, ha a megbízott az adásvételi szerződés aláírásán a megbízónak felróható okból nincs jelen. Másodlagosan arra hivatkozott, hogy a felperes a megbízást nem teljesítette. Az ingatlant az alperes nem értékesítette, az ingatlant tulajdonló gazdasági társaság részbeni vagy teljes üzletrészt sem ruházta át. Adott esetben részvényadásvétel történt, amire nem az ingatlan feletti rendelkezési jog megszerzése érdekében került sor. Az alperes a jogviszonyból eredő kötelezettségeit nem sértette meg, nem következtek be azok a feltételek, amelyek a felperes megbízási díjigényét megalapoznák. Harmadlagosan a felperes követelését kötbérnek minősítette, amelynek mérséklését kérte 2.286.000 forintra figyelemmel a felperes által kifejtett tevékenységre.

Az első- és másodfokú ítélet

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 31.375.350 forintot, ezen összeg után 2015. június 24. napjától a kifizetés napjáig számított, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékét, továbbá 2.949.400 forint perköltséget.

A jogvitát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk) 6:77. (1), (2) bekezdése, 6:58., 6:272. §-a, 6:78. § (1), (2), (3), 6:102. § (1)-(5), 6:89. § (1), (3), (4), 6:86. § (1), (2), 6:186 § (1) bekezdése, 6:188. §-a keretében vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság nem vitatott tények alapján [a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 163. § (2) bekezdés] megállapította, hogy a felek között ingatlan értékesítésére vonatkozó megbízási szerződés jött létre, ami a felperes által előre meghatározott, egyedileg meg nem tárgyalt általános szerződési feltételeket tartalmazott. Nem adott helyt az alperes védekezésének, hogy a peres felek közötti szerződésnek nem vált részévé a gazdasági társaság üzletrészenek átruházásához kötött megbízási díjjogosultság szabályozása. Az ingatlanközvetítői piacon elfogadott gyakorlatként határozta meg, hogy akkor is jár a megbízási díj, amennyiben a vevő nem az ingatlant, hanem az azt tulajdonló társaságot veszi meg közvetlenül vagy közvetetten. Mivel az alperes által támadott szerződéses rendelkezések az ingatlanközvetítés területén szokásos szerződési gyakorlatnak megfelelnek, ezek külön felhívására és külön elfogadására nem volt szükség.

Az elsőfokú bíróság nem fogadta el az alperes hivatkozását a tisztességtelen szerződési feltételek érvénytelenségére. A megbízási szerződés rendelkezései, a szerződés tartalma egyértelműen megállapíthatók a magyar nyelv szabályai alapján a szerződést figyelmesen elolvasó átlagos, az üzleti életben aktívan résztvevő számára. Az alperes maga is ingatlan hasznosítással, ingatlanügynöki tevékenységgel foglalkozik. Ennek következtében tisztában kellett lennie az ingatlan-forgalmazás területén szokásos gyakorlattal. Amennyiben az alperes által vitatott rendelkezés nem lenne a felek közötti szerződés része, akkor a vevőjelölt és a megbízó együttműködése folytán a felperest olyan helyzetbe hozhatják, amely révén az általa elvégzett tevékenység ellenértékéhez nem jut hozzá. Ennek megakadályozására éppen az egyensúly fenntartását szolgálta a megbízási szerződés 7. és 8. pontja. Nem tekinthető tisztességtelennek a szerződés amiatt sem, hogy az alperesnek nincs ráhatása a saját részvényeinek értékesítésére, illetve azért sem, mert az alperesnek nem származott bevétele a részvények eladásából. A részvények

átruházásával az alperes új tulajdonosai voltak azok, akik az ingatlan hasznosításával végső soron bevételhez jutottak, juthattak. Az alperes ügyvezetője, N-V.V. maga nyilatkozta, hogy az ingatlant hasznosítják. Az a körülmény, hogy az ingatlant az egyik tulajdonosa bérli, nem változtat a hasznosítás tényén. Az elsőfokú bíróság azt sem tekintette tisztességtelennek, hogy a megbízási díj megállapításának alapja akkor is a kínálati ár, ha nem az ingatlant, hanem az alperes részvényeit értékesítik. A részvények vételárának megállapításakor komplexebb szempontokat vesznek figyelembe, mint csupán egy ingatlan vásárlása során.

Nem fogadta el az elsőfokú bíróság azt a védekezést sem, hogy az alperesben történő közvetett tulajdonszerzés célja nem az ingatlan feletti rendelkezési jog megszerzése volt. Ezzel szemben megállapította, hogy az alperesi részvények megvásárlása a Kft., ezen keresztül pedig N.Z. által azért történt, hogy az ingatlan feletti rendelkezési jogot megszerezzék. Ezt alátámasztotta, hogy korábban N.Z. az ingatlan feletti rendelkezési jog érdekében nem kötelező érvényű vételi ajánlatot tett az alperes megvásárlására. N-V.V. N.Z.-on keresztül szerzett tudomást az ingatlanról, illetve az ingatlant tulajdonló gazdasági társaságról, N.Z. pedig a felperes közreműködésével került kapcsolatba az ingatlannal, ezt a megtekintési nyilatkozatban is rögzítették. N-V.V. akkor lett az alperes vezérigazgatója, amikor N.Z. közvetetten tulajdont szerzett az alperesi társaságban.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperesi társaság üzletrészeit megszerző társaságok tisztában voltak az alperes helyzetével, azzal, hogy az ingatlan bérbeadása révén bevételekhez juthatnak. Az ingatlan hasznosítása bérbeadás útján meg is történt. Az ingatlant tulajdonló gazdasági társaság megszerzése annak érdekében történt, hogy az ingatlan feletti rendelkezési jog, azaz a hasznosítás lehetővé váljon.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes részvényeinek átruházására irányuló szerződés a felperes közreműködésének eredményeként jött létre, hiszen ő volt az, aki az ingatlant megmutatta N.Z.-nak, aki közvetetten az alperes tulajdonosává vált. N.Z. közvetetten és közeli hozzátartozója, N-V.V. közvetlenül is rendelkezési jogot szerzett az alperes tulajdonában álló ingatlanon.

A lefolytatott bizonyítás alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes eleget tett a megbízási szerződésben foglaltaknak, amire tekintettel megilleti a megbízási díj. Az alperes védekezésével szemben a megbízási díj összegének megállapításakor a megbízási szerződésben rögzített 549.000.000 forint bruttó kínálati árból indult ki, amit nem tekintett eltúlzottnak. Nem fogadta el azt az alperesi védekezést sem, hogy a kikötött díj nem megbízási díj, hanem kötbér. A felperes az általa a megbízási szerződés alapján elvégzett tevékenység ellenértékére hivatkozással kérte a díj megfizetését és nem az alperes szerződésszegése miatt. Az igényelt összeg a felperes által végzett munka ellenértéke. Az alperes a megbízási díj alapja meghatározásának módját is megalapozatlanul kifogásolta. A kínálati ár figyelembe vétele indokolt volt, hiszen a részvények vételárának megállapításakor komplexebb szempontokra voltak tekintettel.

A késedelmi kamat mértékét a gazdálkodó szervezetek közötti szerződéses jogviszonya esetén alkalmazandó Ptk. 6:155 (1) bekezdésében rögzített kamatmérték alapján állapította meg.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezett.

A másodfokú bíróság kijavított ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és az alperes marasztalásának összegét 1.143.000 forintra, ennek az elsőfokú ítéletben meghatározott mértékű és időponttól számított kamatára leszállította. Az alperes perköltségben való marasztalását mellőzte, és kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 1.050.000 forint+áfa ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú perköltséget. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek tizenöt napon belül 525.000 forint+áfa ügyvédi munkadíjból és 2.400.000 forint fellebbezési illetékből álló másodfokú perköltséget.

A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság a releváns tények megállapítását követően részletesen ismertette a kereseti kérelmet, részletesen indokolta döntését, kifejtette jogi indokait, azt, hogy miért

az okiratban foglaltakkal egyezően állapította meg a szerződés tartalmát, és miért nem találta tisztességtelennek a hivatkozott kikötéseket. A létrejött és érvényes szerződés alapján marasztalta az alperest, hiszen kifejezetten megjelölte a Ptk.-nak a szerződés teljesítésére vonatkozó általános szabályát (Ptk. 6:58. §) és a megbízási szerződésre vonatkozó rendelkezést (Ptk. 6:272. §), ami szerint a megbízó díj fizetésére köteles. A marasztalás ténybeli és jogi indokát is tartalmazza az elsőfokú ítélet, ezért a régi Pp. 221. § (1) bekezdésében foglalt indokolási kötelezettségének eleget tett. Így a hatályon kívül helyezésre irányuló fellebbezési kérelmet nem találta alaposnak.

A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntésével és jogi indokolásával azonban csak részben értett egyet.

Helyesnek tartotta azt a megállapítást, hogy a felek között megbízási szerződés jött létre, amit a felperes teljesített, és a megbízási szerződés nem tartalmaz tisztességtelen kikötést. A fellebbezésben foglaltak alapján annyi kiegészítést tett, hogy a felperes által hivatkozott ingatlanközvetítők általános szerződési feltételeiből egyértelműen megállapítható az a cél, hogy szabályozzák azt az esetet, amikor a közvetítés eredményeként nem közvetlenül az ingatlan adásvétele történik meg, hanem az ingatlant tulajdonló gazdasági társaságban szerez befolyást az ügyfél. Amennyiben a befolyásszerzés az ingatlanközvetítés eredménye, akkor a megbízási díjra való jogosultság megállapítható. Ez nem tekinthető szokatlan szerződéses gyakorlatnak, amiből következően nem volt szükséges a Ptk. 6:78. § (2) bekezdésében írt külön tájékoztatás és elfogadás ahhoz, hogy a felperes által kifogásolt rendelkezés - a megbízó gazdasági társaság üzletrészenek átruházásához kötött megbízási díj jogosultság - a szerződés részévé váljon.

A megbízási díjfizetési kötelezettséget és azt, hogy a felek a megbízást mikor tekintik teljesítettnek, a szerződés 8. pontja szabályozza, és teremti meg a marasztalás közvetlen alapját. Az nem volt vitás, hogy a megbízó gazdasági társaság üzletrésztét megtestesítő törzsrésztvények gazdát cseréltek, és ennek eredményeképpen az alperes tulajdonosa részben a Kft. lett, amely gazdasági társaságnak tulajdonosa az ingatlant megtekintő N.Z., míg ügyvezetője nevezett fia, N-V.V. Önmagában ezek a körülmények megalapozzák a szerződés 8.b) pontjában rögzített közvetett érdekeltség fennállását. Így nincs jelentősége, hogy N-V.V. kitől szerzett tudomást az ingatlan megvásárolhatóságáról.

Az „ingatlan tulajdonló gazdasági társaság” egyszerű nyelvtani értelmezés alapján kizárólag az alperes lehet. A szerződés 2. pontjában az ingatlant megnevezték, illetőleg az alperes kifejezetten nyilatkozott, hogy az az ő tulajdonában áll, amiből következően fel sem merül, hogy a gazdasági társaság alatt az alperesen kívül más gazdasági társaságot kellene érteni. A másodfokú bíróság szerint nem minősül tisztességtelennek az olyan kikötés, amely a díjfizetési kötelezettséget olyan eseményhez köti, amit a felek a szerződésben kifejezetten eredményként ismernek el. A díjfizetés feltétele tehát a felperesi tevékenység folytán megvalósuló eredmény. Önmagában az, hogy a bevétel nem az alperesnél jelenik meg, még nem teszi tisztességtelenné a kifogásolt szerződési kikötést.

A jogerős ítélet szerint nem annak van jelentősége, hogy a részvénytársaság esetén ténylegesen ki gyakorolja általában és a perbeli esetben a rendelkezési jogot, hanem annak, hogy a jogszerzésnek ez volt a célja. Az alperes fellebbezésében foglaltak szerint is a rendelkezési jog jogosultja az alperes vezérigazgatójaként N-V.V. volt, és a szerződés 8.b) pontja szerinti feltételek az ő személye folytán fennállnak, hiszen nem vitásan az ügyfél közeli hozzátartozója. Az események sorrendje (az ingatlan megtekintése, ajánlattétel, részvényátruházás, az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítása) egyértelműen alátámasztja, hogy az alperesben való közvetett tulajdonszerzés célja az ingatlan feletti rendelkezési jog megszerzése volt. E megvalósult céltól független, így nincs relevanciája annak az alperesi hivatkozásnak, hogy N.Z. az ingatlanba nem költözött be, hogy N-V.V. esetlegesen elérte azt, hogy az alperessel szembeni nagy értékű követelés ne legyen esedékes, illetőleg, hogy N.Z. és felesége továbbra is hasonló kategóriájú környékbeli ingatlant kerestek életvitelszerű lakhatás céljára.

A másodfokú bíróság nem értett egyet azzal az elsőfokú ítéleti levezetéssel, ami szerint azért kell a

megbízási díj alapjának a kínálati árat tekinteni, mert hasznosítás volt a cél, és az nem tekinthető eltúlzottnak sem. A felperes hivatkozásával szemben a szerződés 7. pontjának első bekezdése szerint a megbízási díj a kialakított bruttó vételár 4,5%-a + áfa, míg az 1. pont szerint az ingatlan értékesítésén az üzletrész átruházást is érteni kell. Adott esetben nem üzletrész-átruházás, hanem részvényértékesítés történt, azonban a 7. pont első bekezdése a másodfokú bíróság szerint akként értelmezendő, hogy az irányadó az ingatlan tulajdonló gazdasági társaságban való részesedés (részvény) szerzésére is, továbbá más, ellenérték fejében az ingatlan feletti rendelkezési jog megszerzésének esetére is, amikor szintén jár a megbízási díj. Ez utóbbi eset mint díjfizetésre alapot adó eredmény szerepel más összefüggésben is a 7. pont harmadik bekezdésében és a 8. pont első bekezdésében is. Valamennyi esetben a vételárhoz, illetőleg más jogcímen teljesített ellenértékhez társul a megbízási díj. A szerződés kifejezetten nem rendelkezik arról az esetről, hogy a gazdasági társaságban való részesedés megszerzése esetén ettől eltérő szabály lenne az irányadó. A kínálati ár mint a megbízási díj alapja a szerződés 7. pontjának második bekezdésében arra az esetre jelenik meg, ha a megbízó nem teljesíti szerződéses kötelezettségét, és nem teszi lehetővé, hogy a felperes jelen legyen a szerződéskötéskor, illetőleg a kínálati árral vagy az elfogadott írásbeli vételi ajánlatban szereplő vételárral kapcsolatos változásról nem értesíti. Ezekben az esetekben a kínálati árhoz kötött megbízási díjfizetési kötelezettség a szerződésszegés következménye, és kizárólag a megbízó szerződéskötése esetére értelmezhető. Az adott esetben azonban nem a megbízó kötötte a részvény-adásvételi szerződést, így fogalmilag kizárt a megjelölt szerződésszegés is. A megbízási díj számításának alapját tehát csak az alperesi társaság törzsrészvényeinek vételára képezheti, ami nem vitásan 20.000.000 forint volt. Erre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és 20.000.000 forint 4,5%-a + áfa, azaz 1.143.000 forintba a marasztalás összegét leszállította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

A felperes felülvizsgálati kérelmében - tartalma szerint - a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Álláspontja szerint a másodfokú bíróság nem volt tekintettel arra a körülményre, hogy az alperes a részvények adásvételi szerződését nem csatolta az iratokhoz, tehát az adásvétel körülményeit nem tárta fel. Egy 549.000.000 forint forgalmi értékű ingatlan átruházása 20.000.000 forint ellenében a másodfokú bíróság szerint életszerű, a gazdasági világban teljesen elképzelhető ügylet, míg a felperes szerint nem az. A részvények adásvételéhez kapcsolódó szerződés alapján valószínűsíthető, hogy nemcsak a részvények 20.000.000 forintért történő elidegenítését tartalmazta, hanem talán tartozásátvállalást és egyéb ügyletet is. A becsatolt közgyűlési jegyzőkönyvben sincs szó az adásvételi szerződésről, csak a részvények megszerzéséről. Ténylegesen tehát egy 549.000.000 forint mértékű vagyontömeg cserélt gazdát. Az elsőfokú bíróság által helyesen megállapított tényállás szerint azt, hogy mikor jár a megbízási díj, a szerződés 8. pontja határozta meg, az adott esetben a 8.b. pontja, azt pedig, hogy mi a megbízási díj számításának alapja, a 7. pont.

A másodfokú bíróság túlértelmezte az 1. pontot, aminek a tartalma: a szerződés célja az ingatlan eladása. Az ingatlant a felek akkor is eladottnak tekintették, ha nem az ingatlan tulajdonjogának átruházása történik meg, hanem a tulajdonos feletti rendelkezési jog (részvények). A főszabály szerint a megbízási díj mértéke az ingatlan kialakított bruttó vételárának a 4,5%-a + ÁFA. Ez nem értelmezhető úgy, hogy a bárminek a vételára, vagy a részvények vételára. A szerződési rendelkezés egyetlen értelmezése, hogy főszabályként az ingatlan vételárának az alapulvételével kell számítani a megbízási díjat. Amennyiben a felek az üzletrész-átruházást is ide akarták volna érteni, akkor egyrészről nevesítve lenne a speciális szabályok között, másrészről pedig a „+ÁFA” kitétel zárójelben lenne, mert az üzletrész értékesítésének a közvetítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 86. § (1) bekezdés f) pontja szerint tárgyi

mentes ügylet. A 8. pontban az alperes arra vállalt kötelezettséget, hogy amennyiben a felperes által közvetített vevő az alperes részvényeit szerzi meg, akkor is fizet megbízási díjat ingatlanközvetítés jogcímen. A szerződés 7. pontja tartalmazza azokat a speciális szabályokat, amikor a megbízási díj számításának az alapja nem az ingatlan bruttó vételára. A másodfokú bíróság a szerződés 7. pontját nem értelmezte helyesen, ezért juthatott arra a következtetésre, hogy a részvényvásárlási ár is egyfajta bruttó vételár, ezért alkalmazta azt a megbízási díj megállapításakor. Ez azonban téves. A részvényvásárlásnak a 7. ponthoz nincs köze már csak azért sem, mert a tényleges adásvételi ügylet sem akkor, sem a perben nem vált ismertté. A részvénytulajdonosok nem adtak megbízást a részvényeik értékesítésére.

A másodfokú bíróság helytelenül következtetett a megbízási díj összecszerűségére is, mert az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés *f*) pontja szerint, amennyiben az üzletrész értékesítése alapján tartozna a megbízási díjjal az alperes, akkor az áfa-mentes lenne, míg a kínálati ár alapulvételével vállalt megbízási díj mint ingatlanközvetítői megbízási díj áfás.

Az alperes a szerződésben arra vállalt kötelezettséget, hogy a 8. pont szerinti feltételek valamelyikének bekövetkezése esetén a 7. pont szerint megbízási díjat fizet felperesnek ingatlanközvetítés jogcímen. Üzletrész/részvényközvetítésről szó sincs a szerződésben. Ezt értelmezte tévesen a másodfokú bíróság.

Az alperes a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Előadta, a felperes felülvizsgálati kérelmét arra alapítja, hogy a másodfokú bíróság a felek közötti szerződést nem megfelelően értelmezte. A felülvizsgálati kérelem nem tartalmazza, milyen jogszabálysértést követett el a másodfokú bíróság. A felülvizsgálati kérelem nem jelöl meg egyetlen olyan jogszabályhelyet sem, amely egy esetleges jogszabálysértést megalapozna. A felülvizsgálati kérelemben szereplő Áfa tv. 86. § (1) bekezdés *f*) pontja felülvizsgálati kérelmet megalapozó jogszabálysértést nem támaszt alá.

A Kúria döntése és jogi indokai

A régi Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni. A régi Pp. 272. § (2) bekezdése előírja, hogy a felülvizsgálati kérelemben elő kell adni - a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett -, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja.

A felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. pontja szerint a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja [rég Pp. 272. § (2) bekezdés]. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. Mindezek bármelyikének hiánya a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasítását eredményezi. A PK vélemény e pontjához fűzött indokolás szerint a régi Pp. 272. § (2) bekezdése kógens szabályként foglalja össze a felülvizsgálati kérelem azon minimális és konjunktív tartalmi elemeit, amelyek nélkül a fél beadványa alkalmatlan volna a felülvizsgálati eljárás megindításának, valamint a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezése érdemi felülbírálata jogkövetkezményeinek kiváltására. A rendkívüli jogorvoslati kérelem központi eleme a megsértett jogszabályhely megjelölése és a jogszabálysértés körülírása. Az előbbivel szemben az a követelmény érvényesül, hogy a fél a felülvizsgálati kérelmében pontosan jelölje meg azt a jogforrást és azon belül azt a konkrét jogszabályhelyet, amelynek a megsértésére hivatkozik. A jogszabálysértés tartalmi körülírása keretében pedig a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő félnek szabad szöveges formában is meg kell fogalmaznia a jogerős ítélet általa sérelmezett és rendkívüli perorvoslatot megalapozó

fogyatékoságát, amellyel kapcsolatban részletesen ki kell fejtenie jogi álláspontját. A felülvizsgálati kérelem előbbiekben vizsgált tartalmi elemeinek jelentősége abban jelölhető meg, hogy ezek jelenítik meg a félnek a rendkívüli perorvoslati eljárás keretében orvosolni kért jogsérelmeit. A tartalmi elemek hiánya vagy fogyatékosága esetén a Kúria nem kerül abba a helyzetbe, hogy egzakt módon megismerhesse azt az okot vagy okokat, amelyek miatt a fél a jogerős határozatot jogszabálysértőnek tartja. Emellett a felülvizsgálati kérelem e tartalmi elemei meghatározzák a Kúria felülbírálati lehetőségének a tartalmi és perjogi kereteit is. Ezért a jogszabálysértés körülírása és a megsértett jogszabályhely megjelölése tekintetében a Kúria a felülvizsgálati kérelemmel szemben - a régi Pp. 272. § (2) bekezdésével összhangban - szigorú követelményt érvényesít: azok esetleges hiánya vagy fogyatékosága a felülvizsgálati kérelem hivatalból történő elutasítását eredményezik.

A felperes felülvizsgálati kérelmében részletesen kifejtette, hogy álláspontja szerint a jogerős ítéletben foglalt döntést az eredményezte, hogy a másodfokú bíróság a szerződés 7. és 8. pontját tévesen értelmezte, azonban az ehhez kapcsolódó adekvát törvényi rendelkezést (Ptk. 6:86, 6:87. §) nem jelölte meg. Hivatkozott a felperes arra is, hogy a részvény-adásvételi szerződés csatolása hiányában a releváns körülmények tisztázatlanok maradtak, azonban ezzel kapcsolatos eljárási (pl. a bizonyítással kapcsolatos) szabálysértést nem jelölt meg, konkrét, megsértett eljárási jogszabályra nem utalt. Ez okból a jogerős ítélet esetleges jogszabálysértése nem volt vizsgálható.

A felperes felülvizsgálati kérelmében megjelölt és megsértettként hivatkozott jogszabályi rendelkezés kizárólag az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés *f*) pontja volt. Az a körülmény, hogy a jogi személyben, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetben tulajdonosi (tagsági) jogviszonyt, valamint a hitelezési jogviszonyt megtestesítő vagyoni értékű jog átengedése és az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás nyújtása - ideértve ezek közvetítését is, de ide nem értve az ilyen jogviszonyt megtestesítő, materializált értékpapír kezelését és őrzését - mint tevékenység mentes az áfafizetési kötelezettség alól, nem ad alapot a jogerős ítélet felülvizsgálatára. Ezt a jogszabályi rendelkezést egyrészt a jogerős ítélet nem alkalmazta és nem is kellett alkalmaznia, másrészt nem ad alátámasztást ahhoz, hogy a megbízási díj számításának alapjául miért a szerződés 7. és 8. pontjában írt összeget, és miért nem a részvényátruházás során meghatározott ellenértéket kell figyelembe venni.

Záró rész

A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem volt jogszabálysértő, ezért a Kúria - a régi Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A perköltség viseléséről szóló rendelkezés a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. § (1) bekezdésén, 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdésén, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdésén, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2), 15. § (1) bekezdésén alapult.

Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés *e*) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2019. november 18.

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