

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a Csákay és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Csákay Zoltán ügyvéd) által képviselt **felperesnek** a Kiss Ferencné dr. ügyvéd által képviselt **alperes** ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 2007. július 10. napján kelt 9.G.40.084/2006/36. sorszám alatti ítélete ellen a felperes által 37. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet fellebbezett részét részben megváltoztatja, és az alperest 15 nap alatt további 20.516.400 (Húszmillió-ötszáztizenhatezer-négyszáz) Ft,

és ebből 2.635.200 (Kettőmillió-hatszázharmincötezer-kettőszáz) Ft után 2005. november 3. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt összegű késedelmi kamata,

17.881.200 (Tizenhétmillió-nyolcszáznyolcvanegyezer-kettőszáz) Ft után pedig ennek 2007. március 14. napjától a kifizetés napjáig járó évi 20 %-os kamata megfizetésére kötelezi,

ezt meghaladóan a keresetet elutasítja.

A felperest megillető elsőfokú perköltség összegét 480.000 (Négyszáznyolcvanezer) Ft-ra felemeli.

A felperes 900.000 (Kilencszázezer) Ft feljegyzett illetékben való marasztalását mellőzi.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen az államnak - az illetékügyben eljáró hatóság felhívására - 900.000 (Kilencszázezer) Ft le nem rótt kereseti illetéket.

Egyebekben helybenhagyja azzal, hogy a viszontkeresetet elutasítottak tekinti.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen az államnak - az illetékügyben eljáró hatóság felhívására - 900.000 (Kilencszázezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen a felperesnek 15 nap alatt 240.000 (Kettőszáznegyvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság a 2007. július 10-én kelt 36. számú ítéletével az alperest 291.600 Ft és annak 2005. október 15. napjától a kifizetés napjáig évi 20 % kamata, továbbá 303.750 Ft tőkeösszeg után a 2005. szeptember 15. és 2006. január 23. közötti időszakra évi 20 % kamat, valamint 307.500 Ft tőkeösszeg után a 2005. október 15. és 2006. január 23. közötti időszakra szintén évi 20 % kamat megfizetésére kötelezte. A határozat indokolása szerint a felek között 2005. január 1. napján 18 havi határozott időre vállalkozással vegyes megbízási szerződés jött létre, melynek alapján a felperes kötelezettséget vállalt az alperes által megvalósítandó beruházásokhoz, köztük az **helység 1-i ...** helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanon kialakítandó **LS** Lakóparkhoz szükséges gazdasági-pénzügyi dokumentációk elkészítésére, a projektek finanszírozásához szükséges pénzügyi eszközök felkutatására és biztosítására, valamint a mindezekhez kapcsolódó pénzügyi-gazdasági és adótanácsadói tevékenység ellátására. E kötelezettségei teljesítéséért a felperest havi 1.000,-- Euro + áfa összegű átalánydíj, illetve annak forintegyenértéke illette meg, abban az esetben pedig, ha a közreműködése folytán a lakóparképítés finanszírozása érdekében megkötik a szükséges hitelszerződést, a folyósításra kerülő kölcsönösszeg 2,09 %-ának megfelelő mértékű Euróból + áfából álló sikerdíjra is igényt tarthatott. 2005. július 16-án az alperes a lakóparkprojekt finanszírozása érdekében - a felperes közreműködésének eredményeként - hitelszerződést kötött a ... Bank Rt-vel. A hitel folyósítására azonban végül nem került sor, az ehhez szükséges feltételeket (a kellő számú lakás előértékesítését) ugyanis az alperes nem tudta teljesíteni. Ezt követően az alperes más finanszírozási megoldás igénybevételével új, az eredetileg tervezetthez képest jelentősen eltérő jellemzőkkel rendelkező beruházást valósított meg. Ezzel összefüggésben 2005. november 2-án - a megbízás tárgytalanná válása miatt - a felperessel megkötött megbízási szerződését is felmondta. A felmondás jogszerű volt, ezért a felperes sem a sikerdíjra, sem a szerződés megszűnését követő időszakra járó havi átalánydíjakra nem tarthat igényt. Emellett a sikerdíj azért sem illeti meg, mert a közreműködése folytán a ... Bank Rt-vel megkötött hitelszerződés alapján a kölcsönösszeg folyósítására nem került sor, az alperes és a **x Bank** Rt. közötti későbbi hitelügylet pedig nem az ő tevékenységének eredményeként jött létre. A felmondás időpontjáig esedékessé vált havi átalánydíjakra, valamint a késedelmesen megfizetett díjtételek késedelmi kamataira viszont a felperes megalapozottan tartott igényt, a kiegyenlített díjak visszakövetelésére irányuló alperesi viszontkereset pedig nem volt alapos. Emellett alaptalanul támasztott az alperes a felperessel szemben kártérítési igényt is. A felperest ugyanis az eljárás adataiból kitűnően nem terheli felelősség amiatt, hogy a ... Bank Rt. a megkötött hitelszerződés alapján végül nem folyósított kölcsönt az alperesnek; a folyósítási feltételek teljesítésének elmaradása az alperes érdekkörében felmerült okból következett be.

Ez ellen az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel, és annak részbeni megváltoztatásával módosított keresete maradéktalan teljesítését kérte. Fellebbezése indokolásában arra hivatkozott, hogy a megbízás nem vált tárgytalanná, az alperes ugyanis a **T** ingatlanprojekt megvalósításától nem állt el, és így az ehhez kapcsolódó pénzügyi feladatok is

fennmaradtak. A felek közötti jogviszony megszüntetése ezért jogellenes volt; az alperes köteles így a megbízási szerződés időtartamából még hátralévő időre járó átalánydíjak összegét kártérítés jogcímén megfizetni. Emellett a sikerdíjra is jogosulttá vált, az alperes ugyanis a közreműködése folytán hitelszerződést kötött a ... Bank Rt-vel. A kölcsön folyósításának elmaradása pedig kizárólag az alperes érdekkörébe tartozó okból következett be, így ez a körülmény sikerdíjigénye megalapozottságát nem érinti. Az alperes egyébként utóbb szintén az ő közreműködésének eredményeként kötött hitelszerződést a **x Bank Rt-vel** is, így a sikerdíj e szerződéskötésre figyelemmel is megilletné.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet fellebbezett részének helyes indokai alapján történő helybenhagyására irányult. Kifejtette, hogy a megbízási tárgytalanná vált, ugyanis új műszaki és pénzügyi tervek alapján az eredeti elképzelésektől lényegesen eltérő beruházást valósított meg. A szerződés megszűnését követő időszakra járó megbízási díjat ezért a felperes alappal nem követelheti. Emellett nem tarthat igényt a sikerdíj megfizetésére sem, a ... Bank Rt. ugyanis a kölcsönt nem folyósította, a **x Bank Rt-vel** megkötött hitelszerződés pedig nem a felperes közreműködése folytán jött létre.

Előrebocsátja az ítéletábra, hogy az elsőfokú ítélet az ott írt marasztalás körében, valamint a viszontkeresetet elutasító részében (a határozat rendelkező részében ugyan nem szerepel, de az indokolásból egyértelműen kitűnik, hogy az elsőfokú bíróság az alperes viszontkeresetét elutasította) fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett. A jelen másodfokú határozat az elsőfokú ítélet fellebbezéssel nem támadott rendelkezéseit nem érinti; az ítéletábra az elsőfokú határozatot a Pp. 253. § /3/ bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

Az így elbírált fellebbezés az alábbiak szerint alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást részben tévesen állapította meg, és az abból levont jogi következtetése sem helytálló.

A felek között 2005. január 1-jén - amint az elsőfokú ítélet is helyesen tartalmazza - a Ptk. 474. §-a szerinti olyan megbízási szerződés jött létre, amelynek vannak vállalkozási elemei is. A szerződésben a felperes - az 1.1., 2. és 3. pontok szerint - háromféle feladat elvégzését vállalta: egyrészt az alperes, a perben nem szereplő II.rendű alperes , valamint **Helység 1** Város Önkormányzata között létrejött együttműködési megállapodás keretében tervezett ingatlanfejlesztési beruházások (mindenekelőtt a **T** utcai lakóparkfejlesztés) megvalósításában történő pénzügyi, gazdasági és adótanácsadói szakmai közreműködést, másrészt az e feladatokhoz kapcsolódó gazdasági és pénzügyi anyagok (hitelkérelem, üzleti terv, befektetési tájékoztató) elkészítését, harmadrészt pedig a szükséges finanszírozás megszerzésében történő közreműködést, a hitelszerződés biztosítását és a hitelezés folyamatában az alperes érdekeinek szakszerű érvényesítését. Az első két tevékenység kifejtéséért a felek - a szerződés 9.1. pontjából kitűnően - a felperes részére a 18 hónapos határozott időre létrejött szerződés időtartamára havi 1.000,-- Euro + áfa összegű, illetve ennek forintegyenértékével azonos megbízási díjat állapítottak meg, a harmadik feladat

teljesítése esetére pedig - a 9.2. pont szerint - a beruházás finanszírozásához megszerzett összeg (a folyósított kölcsön) 2,09 %-a + áfa összegű sikerdíjat kötöttek ki.

Ez utóbbit, tehát a finanszírozás megszerzéséhez kapcsolódó felperesi kötelezettségvállalást a felek szerződésük 8. pontja utolsó mondatából kitűnően akkor tekintették teljesítettnek, ha a közbenjárás eredményeként a hitelszerződést (vagy a finanszírozást egyéb módon biztosító megállapodást) megkötik (a felperes eljárása a hitelszerződés - közreműködése folytán bekövetkező - megkötésével minősült sikeresnek, eredményesnek). Ez azt jelenti, hogy a felperes kockázatvállalása a finanszírozásra vonatkozó szerződés megkötéséhez, mint eredményhez kapcsolódott.

A szükséges hitelszerződést pedig az alperes a felperes közbenjárása folytán 2005. június 16-án - 712.983.000 Ft hitelkeret vonatkozásában - meg is kötötte a ... Bank Rt-vel. A vállalt eredmény ezzel bekövetkezett, a felperes sikerdíjigénye tehát megnyílt.

Az a körülmény, hogy a szerződés alapján a hitel folyósítására a folyósítási feltételek teljesítésének (a kellő számú lakás előértékesítésének) elmaradása miatt végül nem került sor, e díjkövetelés megalapozottságát nem érinti. Az ingatlan-értékesítésben való közreműködés ugyanis - az elsőfokú bíróság helyes megállapításának megfelelően - nem tartozott a felperes feladatai közé. Ezt "A", az alperes korabeli egyik ügyvezetőjének a másodfokú eljárás során tett módosított tanúvallomása is megerősítette (a tanú először úgy emlékezett, hogy az értékesítés is a felperes kötelezettségei közé tartozott, utóbb azonban vallomását akként módosította, hogy csupán felmerült a felek között az, hogy a felperes e tevékenység ellátásában is közreműködjék, az erre vonatkozó megállapodás azonban nem jött létre, és így az értékesítés az alperessel jogviszonyban álló "B" Kft. feladatkörébe tartozott), és a megbízási szerződés szövegéből is kitűnik (a szerződés ugyanis ilyen kötelezettségvállalást nem tartalmaz). Az előértékesítés folyamatára és így a hitelfolyósítási feltételek teljesítésére tehát a felperesnek nem volt ráhatása, és a megbízási szerződésben ez utóbbi kockázatát sem vállalta. Így az a körülmény, hogy az előírt feltételek teljesítésének hiányában a hitel folyósítására végül nem került sor, a felperes sikerdíj-igényének megalapozottságát nem befolyásolja.

Mindezekre tekintettel az alperes köteles az összecszerűségében nem vitatott sikerdíjat a felperesnek megfizetni. A késedelmikamat-fizetés kezdő időpontját viszont az ítéletábra e tőkeösszeg esetében a megbízási szerződés 9.2. pontja utolsó mondatára figyelemmel (a kereseti kérelemben foglaltaktól eltérően) a használatbavételi engedély kiadását követő napban (Gf.II.20.339/2007/5. sz. jkv. 5. o.), mértékét pedig a 10.2. pont utolsó mondata szerint évi 20 %-ban határozta meg.

A további, a szerződés idő előtti megszűnéséből eredő kártérítési igény elbírálása során abból kellett kiindulni, hogy az alperes a megbízási szerződést - az elsőfokú bíróság megállapításától eltérően - 2005. november 2-án nem mondta fel (nem élt felmondással), hanem ehelyett arról értesítette a felperest, hogy a megbízási tárgytalanná válása folytán a továbbiakban nem tart igényt a közreműködésre. A megbízási tárgytalanná válása pedig alapvetően nem a felmondás megalapozására alkalmas indokok közé tartozik, hanem - mind

a Ptk. 481. §-ából, mind a felek közötti szerződés 5. pontjából kitűnően - a megbízási szerződés megszűnésének egyik lehetséges - a felmondástól elkülönülő - esete.

Ez az eset (a megbízás tárgytalanná válása) rendszerint akkor következhet be, ha a megbízói érdek megszűnik azért, mert az elérni kívánt cél anélkül is megvalósult, hogy a megbízás teljesítésére szükség lett volna, illetve megvalósítása időközben egyéb okból megghiúsult. A jelen esetben viszont ezek a körülmények nyilvánvalóan nem állnak fenn. A felek közötti megbízási szerződés ugyanis - az 1.1. pontból kitűnően - a ... utcai lakópark-beruházáshoz kapcsolódott. E beruházás megvalósításától pedig az alperes 2005. november 2-át követően sem állt el, hanem azt - kétségkívül bizonyos paraméterek módosításával - tovább folytatta. Így az ehhez szükséges pénzügyi, gazdasági és adótanácsadói feladatokat nyilvánvalóan továbbra is el kellett látni, valamint el kellett készíteni a szükséges gazdasági, pénzügyi anyagokat is, továbbá biztosítani kellett a finanszírozást és a későbbi hitelezés folyamatában is képviselni kellett az alperes érdekeit.

Az a körülmény, hogy az alperes ezeket a feladatokat a továbbiakban a felperes közreműködése nélkül kívánta elvégezni, illetve elvégeztetni, a megbízás tárgytalanná válását nem eredményezhette, hanem legfeljebb a szerződés „rendes” felmondására adhatott volna alapot. Felmondással azonban az alperes saját nyilatkozatából kitűnően (Gf.II.20.339/2007/5. sz. jegyzőkönyv 4. oldal) nem kívánt élni.

Mindezek azt jelentik, hogy az alperes az alaptalan 2005. november 2-i jognyilatkozatával jogellenesen zárkózott el a jogviszony további folytatásától. Ebben a helyzetben a felperes a Pp. 313. §-a alapján választhatott a késedelem és a lehetetlenülés következményeinek alkalmazása között. Miután pedig eljárásából kitűnően a lehetetlenülés következményeinek alkalmazását választotta, az alperes a Ptk. 312. § /2/ bekezdésében foglaltaknak megfelelően köteles a jogellenes magatartásával összefüggésben álló kárt megtéríteni. A kártérítési kötelezettség a Ptk. 355. § /4/ bekezdéséből következően arra a kárra is kiterjed, amely abból ered, hogy a szerződés az abban kikötött időtartamot megelőzően szűnt meg, és emiatt a felperes jövedelemtől esett el.

Az alperes köteles ezért a fellebbezésben foglaltaknak megfelelően a felperes elmaradt átalánydíjból álló - összecszerülésében nem is vitatott - kárát megtéríteni.

Mindezek alapján az ítéletábra az elsőfokú ítélet fellebbezett részét a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján részben megváltoztatta.

Az így az első- és másodfokú eljárásban (a sikerdíjigény után a keresetben meghatározott időpont és 2007. március 13. napja közötti időszakra járó késedelmi kamatok kivételével) teljes egészében pervesztesnek bizonyult alperes a Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján köteles a jogi képviselővel eljáró felperes első- és másodfokú perkötségét megfizetni. Az ügyvédi munkadíj áfát is magában foglaló összegét az ítéletábra a 32/2003. /VIII.22./ IM. rendelet 3. § /2/, /5/ és /6/ bekezdései alapján a perérték és a kifejtett ügyvédi tevékenység mérlegelésével határozta meg.

A le nem rótt kereseti és fellebbezési illetéket a 6/1986. /VI.26./ IM. rendelet 13. § /2/ bekezdése és a Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján a pervesztes alperes köteles az államnak megfizetni.

Győr, 2009. január 28.

Dr. Szalai György sk.
tanács elnöke

a **Dr. Farkas Attila sk.**
előadó bíró

Dr. Ferenczy Tamás sk.
bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: