

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a Bali-Papp Rita ügyvéd által képviselt **felpres neve** (felperes címe) felperesnek - **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében - amely perbe az alperes pernyertessége érdekében beavatkozott Alperesi beavatkozó 1 (fél címe) alperesi beavatkozó - a Somogy Megyei Bíróság előtt 2010. július 14. napján kelt 23.P.20.151/2010/15. számú ítélete ellen a felperes 18., az alperes 16. és 17. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és az alperes marasztalásának összegét 1.899.410 (egymilliónyolcszázkilencvenkilencezer-négyszáztíz) forintra, valamint ennek az elsőfokú ítéletben írt kamataira felemeli.

A felperes keresetét és az alperes viszontkeresetét ezt meghaladóan utasítja el.

A felperes elsőfokú perköltségben történő marasztalásának összegét 619.318 (hatszáztizenkilencezer-háromszáztizennyolc) forintra emeli fel.

A felperes által az állam javára fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 792.000 (hétszázkilencvenkettőezer) forintra felemeli, az alperes által az állam javára fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 108.000 (egyszáznyolcezer) forintra leszállítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 250.000 (kettőszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - az állami adóhatóság felhívására - 744.635 (hétszáznegyvennégyezer-hatszázhatmincöt) forint másodfokú eljárási illetéket, míg az alperest 111.265 (egyszáztizennégyezer-kettőszázhatvanöt) forint másodfokú eljárási illetéknek az állam javára történő megfizetésére kötelezi ugyanilyen módon.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes gazdasági társaságot a f-i kikötői üzletsor beruházás megvalósítása érdekében alapította F Város Önkormányzata és a kivitelezést vállaló V Rt. A 3.000.000 forintos törzstőkével alapított gazdasági társaság az önkormányzat tag többségi befolyása alatt állt, működési és egyéb költségeinek forrását is az önkormányzat által nyújtott tagi hitelek jelentették. A tervezett beruházás területén működött 13 régi üzlethelyiség, melyeknek a tulajdonosa az önkormányzat volt, bérbeadója pedig az ugyancsak az önkormányzat tulajdonában állt V Kht. (a továbbiakban: Kht.). A beruházók elhatározták e régi üzlethelyiségek elbontását, ehhez pedig szükséges volt a fennálló hosszú távú, határozott időre szóló bérleti jogviszonyok megszüntetése. Erre a 2002-2003. években több kísérletet tett a Kht.-val tartós megbízási jogviszonyban álló ügyvédi iroda, eredménytelenül: a bérlők ragaszkodtak a bérleményekhez, a felajánlott „megváltási árat” nem fogadták el, az üzlethelyiségeket nem adták vissza. Az ügyvéd foglalkozású alperes vállalta e bérleti jogviszonyok rövid időn belüli megszüntetését. Erre vonatkozó megbízási szerződés 2004. március 10-én jött létre a Kht. és az alperes között. E szerint az alperes feladata volt a tárgyi bérleti szerződések azonnali hatályú felmondása a Kht. végelszámolási eljárásának megindítását követően, a birtokbavételi eljárás (kiköltöztetés) lebonyolítását is magába foglalóan, amennyiben pedig valamely bérlő a felmondás érvénytelenségének megállapítása iránt pert indít, a Kht. perbeli képviselete is. A megbízási díj két tételből állt: szerződésenként 400.000 forint + ÁFA alapidíjból és eredménydíjból. Ez utóbbi összeg számításának alapja a bérlők részére 2003. decemberében felajánlott bérleti jog megváltási díjak összege volt, melyet csökkenteni kellett az alapidíjjal és a bérlők kártalanítására és kiköltöztetésére fordított összegekkel. E megbízási díj kifizetését az önkormányzat utasítására a felperes átvállalta a Kht.-tól. A tartozásátvállalási szerződésből azonban kimaradt két bérleti jogviszony: a P Kft. és J.Z. bérlők szerződésével kapcsolatos megbízási díj átvállalása.

Az alperes a fenti megbízatását teljesítette, ennek eredményeként a felperes valamennyi bérleményt birtokba vehette 2004. május 1. napjáig. Az alperes egyes bérlőkkel peren kívül meg tudott állapodni, más bérlőkkel pereskedni kényszerült. J.Z. 1.200.000 forintos kárigényét a bíróság megalapozottnak találta. Az alperes a fenti megbízatása teljesítésének ellenértékeként összesen 13.376.875 forintot számlázott le a felperesnek, melynek kifizetése a felperes részéről megtörtént.

Miután a beruházást kivitelező V Rt. az építkezésről levonult, a kivitelezés folytatására az E Kft.-vel kötött szerződést a felperes. Az elsőfokú bíróság ténymegállapítása szerint e szerződés alapján a megrendelő 1.000.000 forintos napi kötbér terhe mellett köteles volt átadni az építési területet az új kivitelezőnek legkésőbb 2004. május 1. napjáig. A kivitelezés folytatásának megkezdését követően az E Kft. pert indított a felperessel szemben 34.000.000 forint és járulékai

megfizetése iránt. A felperes 2004. szeptember 10-én megbízta az alperest peren kívüli megállapodás előkészítésével, a szerződéskötésben való közreműködéssel, ennek lehetetlensége esetén pedig a felperes képviselőjének ellátásával az első, illetve másodfokú peres eljárásban. Az ügyvédi munkadíj mértékét az elsőfokú pervitelért vagy eredményes (szerződéssel záruló) peren kívüli képviselőért a követelt összeg 5 %-ában, azaz 1.700.000 forint + ÁFA összegben határozták meg.

Az E Kft. és a felperes között az alperes közreműködésével peren kívül megállapodás jött létre.

A Kht. 2009. február 19-én jogutód nélkül megszűnt és a cégjegyzékből törlésre került.

A felperes az eljárást megindító keresetében 14.819.375 forint megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A később többször módosított keresete elsődlegesen a Kht. és az alperes között létrejött fenti megbízási szerződés érvénytelenségének a megállapítására irányult, arra hivatkozással, hogy annak a megbízási díj meghatározására vonatkozó rendelkezései sértik a jóerkölcsöt. Hivatkozott arra is, hogy a C.Cs. bérlő szerződésének felmondására irányuló megbízás lehetetlen szolgáltatásra irányult, ezért semmis. Kérte, hogy a bíróság az érvénytelenség okának kiküszöbölésével - azaz a megbízási díj elfogadható mértékre szorításával - kötelezze az alperest 11.456.875 forint és ennek a 2004. szeptember 30. napjától járó késedelmi kamatai megfizetésére. Ezen kívül kérte kötelezni az alperest további 1.681.250 forint és járulékai megfizetésére is, mert álláspontja szerint az alperes jogalap nélkül vett fel J.Z.bérleti jogviszonyával összefüggésben 1.200.000 forintot, valamint a P Kft. bérleti jogviszonyával összefüggésben 481.250 forintot. Az elsődleges keresete alaptalanságának esetére jogalap nélküli gazdagodás címén 6.501.910 forint megfizetésére kérte kötelezni az alperest, amely áll a J.Z. bérlő után felvett 1.200.000 forintból, a P Kft. bérlő után felvett 481.250 forintból, a B Bt. bérlő után túlszámlázott 21.875 forintból, a K.R. bérlő után idő előtt felvett 565.625 forintból, a C.Cs. bérlő után túlszámlázott 2.312.500 forintból és a M.P. bérlő után túlszámlázott 1.920.660 forintból. A túlszámlázások, álláspontja szerint, egyrészt abból adódtak, hogy az alperes a megbízási díja leszámolásakor nem azok nettó, hanem a bruttó összegét csökkentette a díjcsökkentő tételekkel, másrészt abból, hogy nem vette figyelembe az egyes bérlőknek a Kht. által visszafizetett ún. használatbavételi díjakat. Harmadlagosan kérte a megbízási szerződés érvénytelenségének a megállapítását J.Z-ra vonatkozó részében lehetetlen szolgáltatásra irányulás, a P Kft-re vonatkozó részében pedig jóerkölcsbe ütközés címén.

A jóerkölcs sérelmét a felperes abban látta, hogy a megbízási tevékenység eleve szükségtelen volt, mert 2004. február 20. napjára a korábbi ügyvédi iroda már valamennyi bérleti szerződést felmondta egy éves felmondási idővel, bár cserehelyiség biztosítása és kártalanítás nélkül, így a megszűnt bérleti szerződések felmondására irányuló megbízási szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányult és ezt az alperes is tudta, a sikerdíj mögött pedig nem volt tényleges kockázatvállalás sem,

mert az épületek önhatalmú elbontásának eldöntésével és megvalósításával a bérlemények megsemmisülése miatt a bérleti jogviszonyok eleve megszűntek. A megbízási díj alapdíj részének 500.000 forintos szerződésenkénti összegét aránytalannak, a sikerdíj 100 %-os mértékét (az eredmény teljes összegének a megbízotthoz utalását) pedig erkölcsileg is elfogadhatatlannak találta. Kifogásolta, hogy a szerződés szerint a megbízott a sikerdíjra nem csak a saját munkája alapján tarthatott igényt, hanem, ha a bérlő bármely okból nem részesül kártalanításban. Hivatkozott arra is, hogy az irreális megbízási díj fedezete közpénz volt.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, annak alaptalanságára hivatkozással. Viszontkeresetet is előterjesztett, kérve a felperes kötelezését 1.127.500 forint és járulékai megfizetésére. Ennek indokolásaként előadta, hogy B.J. bérlő jogviszonyával összefüggésben a lehetségesnél 200.000 forinttal kevesebb megbízási díjat számlázott le, a B Bt-vel összefüggésben pedig 87.500 forinttal kevesebbet, továbbá eddig még nem került kifizetésre a részére az E Kft-vel kapcsolatos megbízási díja, amelynek 2.040.000 forintos bruttó összegébe beszámította a keresetből alaposként elismert - J.Z. bérleti ügyével összefüggésben általa felvett - 1.200.000 forintot.

A felperes viszontkereseti ellenkérelme a viszontkereset elutasítására irányult, annak megalapozatlanságára hivatkozással.

Az elsőfokú bíróság az ügyben első ízben 23.P.21.012/2008/43. szám alatt hozott ítéletet. Ezt azonban a Pécsi Ítéltábla a Pf.III.20.352/2009/5. számú végzésével hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Megállapította, hogy a másodfokú eljárásban a felperesnek 200.000 forint, az alperesnek 40.000 forint költsége merült fel.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban hozott ítéletével kötelezte az alperest 1.811.910 forint és ennek a 2004. szeptember 30. napjától járó, a Ptk.301.§-a szerint számított késedelmi kamatai felperes részére történő megfizetésére, ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 577.000 forint perköltséget. Az állam által előlegezett 900.000 forint eljárási illetékből 720.000 forint megfizetésére a felperest, 180.000 forint megfizetésére pedig az alperest kötelezte. A Kht. és az alperes között létrejött megbízási szerződést nem találta érvénytelennek. Indokolása szerint a bérleti jogviszonyok megszüntetésére tett korábbi sikertelen kísérletekre, a bérleményeknek az építkezés folytatásához szükséges lebontásának szükségességére, az E Kft-vel kötött szerződés szerint napi 1.000.000 forintos kötbérfenyegetéssel terhelt munkaterület átadási kényszerre tekintettel a gyors és eredményes ügyvédi fellépéshez a felperesnek a kifizetett megbízási díjat jóval meghaladó gazdasági érdeke fűződött; megelőzően a megbízási díjnál magasabb összegű költségekkel is kalkulált; a megbízási díj kifizetése pedig nem közpénzből történt, hanem a felperes Kft. tagi hitelből fedezett pénzből. Nem találta a szerződést lehetetlen szolgáltatásra irányulónak sem, mert álláspontja szerint sem fizikai, sem jogi lehetetlenség nem valósult meg. A fizikai lehetetlenség azért nem

valósult meg, mert valamennyi bérlemény megállapíthatóan az alperes tevékenységének az eredményeként került a bérlők részéről visszaadásra, nem a korábbi jogi tevékenység folyamányaként, így C. Cs. bérleménye is, mert csak a bérlemény visszaadását követően, 2004. május 6-án állapította meg első fokon is a bíróság ítéletében, hogy a 2003. február 12-i felmondás eredményeként e bérleti szerződés 2004. február 20-án megszűnt. A jogi lehetetlenülés pedig azért nem állapítható meg az elsőfokú bíróság álláspontja szerint, mert a szolgáltatás nem jogszabályba ütköző. A jogalap nélküli gazdagodás visszatérítésére irányuló keresetet általánosságban alaptalannak találta, mert megállapítása szerint érvényes megbízási szerződések és ténylegesen kifejtett eredményes tevékenység alapján jutott az alperes a megbízási díjban jelentkező vagyoni előnyhöz. Megállapította ugyanakkor, hogy a J.Z-val és P Kft-vel kapcsolatos tartozásátvállalás hiányában jogalap nélkül vett fel az alperes 1.681.250 forintot a felperestől. Megállapította továbbá, hogy a megbízási díj leszámításakor kettő esetben - M.P. és C. Cs. bérleti szerződésével összefüggésben - nem került sor a bérlők részére kifizetett összesen 2.370.660 forintos használatbavételi díj sikerdíjból való levonására, holott ez is csökkenti az alperes sikerdíját, mert a bérleti jogviszonyok megszűnése, a bérlők kiköltöztetése miatt került kifizetésre, ezek az összegek pedig egyébként az önkormányzat vagyonába tartoztak a 2/1971. (II.8.) Korm. rendelet 12.§-a értelmében. A viszontkeresetet a B Bt-vel kapcsolatos részét leszámítva alaposnak találta. A B Bt-vel kapcsolatos részét azért találta alaptalannak, mert az ezzel összefüggésben az alperes által pótlólag követelt 87.500 forint ugyancsak a bérlő részére kifizetett igénybevételi díj volt, ami ténylegesen csökkenti az alperest megillető megbízási díj összegét. A részben alaposnak talált kereset és viszontkereset kölcsönös beszámításával kötelezte fizetésre az alperest. 14.265.625 forintos pertárgy érték figyelembevételével az alperes javára 80-20 % mértékű pervesztesség alapján kötelezte a felperest perköltség megfizetésére. Ennek során 152.000 forintot vett figyelembe az alperes másodfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjaként, 125.000 forintot az alperes készkiadásaként és 300.000 forintban állapította meg az alperes keresetkiesését.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen mindkét fél fellebbezett az elsőfokú ítélet megváltoztatása iránt. A felperes a keresete maradéktalan teljesítését és a viszontkereset teljes elutasítását, az alperes a kereset teljes elutasítását és a viszontkereset maradéktalan teljesítését kérte.

A felperes a fellebbezésében kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a jó erkölcs sérelmének vizsgálatakor kiemelt jelentőséget tulajdonított két körülménynek: egyrészt annak, hogy az építési területet 2004. május 1. napjáig át kellett adnia napi 1.000.000 forint kötbér terhe mellett, másrészt annak, hogy a bérlők kiköltöztetésével összefüggésben a felperes az alperes részére kifizetett megbízási díjnál magasabb összegű költségekkel kalkulált. Ezekkel összefüggésben a felperes hivatkozott arra, hogy az ingatlant tehermentesen vette az önkormányzattól, így neki tehermentesítési kötelezettsége nem volt; a magasabb költség nem a bérlők kártalanítására, hanem a bérleti jogok megvásárlására volt előirányozva és a felperes ezt megszerezve „nyilvánvalóan” ellenérték fejében egyezett volna meg az

önkormányzattal a bérleti szerződések megszüntetéséről; a felperesnek a munkaterület átadásával kapcsolatosan az E Kft.-vel szemben napi 1.000.000 forintos kötbér fenyegetettsége nem volt; a perbeli bérlemények léte nem gátolta a folyamatban lévő építkezést. Megismételte az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontját, melyből kiemelte, hogy a bérleti szerződések korábbi felmondása miatt e megbízás eleve szükségtelen volt, a végelszámolói felmondási szándékot a bérbeadó maga is ki tudta volna nyilvánítani, az épületek feltétlen elbontásának eldöntése miatt tényleges kockázatvállalása sem volt az alperesnek, az épületeknek a jogi rendezéstől független elbontása pedig eleve olyan jogellenes cselekmény volt, amelynek díjazása nem fogadható el erkölcsileg, mint ahogy a megbízási díj mértéke és számításának módja sem, mert példa nélküli az olyan eredményorientáltság, ahol a teljes eredmény a megbízottat illeti, sikerdíj pedig csak akkor járhat, ha a siker a megbízott tevékenységnek, nem pedig bármely oknak az eredménye. Továbbra is hivatkozott arra, hogy az így kikötött sikerdíj közvetve közpénz volt. C.Cs. bérleti ügyével kapcsolatban ismét utalt arra, hogy az ő bérleti jogviszonya már 2004. február 20-án megszűnt, az ennek felmondását feladatul tűző megbízás lehetetlen szolgáltatásra irányult, ezért az erre kifizetett megbízási díj nem illeti meg az alperest. A K.R. bérleti jogviszonyával összefüggésben kifizetett megbízási díjat továbbra is jogalap nélkülinek vélte, utalva arra, hogy az ő bérleti szerződésének megszüntetésével kapcsolatos peres vita még nem zárult le, ezért az ezzel kapcsolatos megbízási díjfizetés az alperes részére idő előtt történt. Vitatta a B.J. és a B Bt. bérlők jogviszonyával összefüggő megbízási díjak számításának helyességét arra tekintettel, hogy az alperes „bruttó összegben számol el nettó kifizetéseket”. A viszontkereset E Kft.-vel kapcsolatos részének elutasítását azért kérte, mert a megbízatás nem terjedt ki peren kívüli képviselői ellátására, az ezt is tartalmazó ügyvédi tényvázlat eredeti példányának becsatolására nem került sor, az E Kft.-vel kötött megállapodás nem a felperes, hanem az önkormányzat érdekét szolgálta, mert az önkormányzat javára vállalta elvégezni az E Kft. az ún. „környezeti pótmunkákat”. Az ezzel kapcsolatos ügyvédi megbízást feltűnően értékaránytalannak is vélte, mert a vállalkozási szerződés módosítását az alperes nem egyedül, hanem az E Kft. jogi képviselőjével közösen szerkesztette, e módosítás megkötésére két egyeztetést követően, három hét alatt került sor, az e szerződésmódosítást jóváhagyó felperesi taggyűlési határozatot pedig a bíróság hatályon kívül helyezte, így „érvényesen nem jött létre vállalkozási szerződés”. E megtámadási jogát továbbra is kifogásként kívánta érvényesíteni. A másodfokú eljárásban bejelentette, hogy a felperes felszámolás alá került, az alperes pedig a viszontkeresetében érvényesített követelést a felperes felszámolója részére nem jelentette be a Cstv.38.§ (2) bekezdésében foglalt kötelezettsége ellenére. Ezért a felperes álláspontja szerint az igénybejelentés elmulasztására tekintettel az alperes viszontkereseti követelése a perben nem érvényesíthető. Ezzel összefüggésben hivatkozott a BH2007/349. és BH2003/383. szám alatt közzétett eseti döntésekben foglalt indokokra.

Az alperes a fellebbezésében továbbra is vitatta, hogy a megbízási díjának számításakor a sikerdíját csökkentenék a bérlők részére kifizetett egyszeri helyiséghasználati díjak, mert azokat az önkormányzat fizette ki, így általuk nem a

felperes vagyona csökken, de ha mégis a felperes fizette volna ki ezeket, róluk az önkormányzattal kell elszámoljon F Város Önkormányzatának 312/2003. számú KT határozata értelmében. Ezzel kapcsolatosan hivatkozott arra, hogy D.J., M.B. és M.Z. egybehangzó tanúvallomása szerint a sikerdíjból levonandó költségek köre nem terjedt ki a helyiséghasználati díjakra. Véleménye szerint az elsőfokú bíróság összetévesztette a bérleti jog felmondásával járó költségeket a bérő kiköltöztetésének költségeivel. A helyiséghasználati díj visszafizetése a felmondáshoz kapcsolódik, a megbízási szerződés viszont a helyiség birtokbavételével, kiürítésével kapcsolatos költségekre vonatkozik. A helyiséghasználati díj nem kártalanítási összeg volt. Utalt rá, hogy az ítéletben elírásként szerepel a B Bt. a jogalap nélkül felvett 481.500 forinttal összefüggésben. Végül ismét rögzítette azt az álláspontját, hogy a felperes késedelmi kamatot csak 2006. december 31-től kezdődően követelhet, mert az E Kft-vel kapcsolatos díjkövetelésének esedékessége 2006. december 31. napja volt, az alperesnek is volt késedelmi kamatigénye, a szemben álló követelések kölcsönös beszámításának eredményeként pedig az első fokon megítélt tőkeösszeg késedelmi kamatának kezdő időpontja csak 2006. december 31. napja lehet.

A felperes fellebbezése kisebb részt alapos, az alperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntésének alapjául szolgáló tényeket nagyrészt helyesen állapította meg. Ezek közül mellőzi azonban a másodfokú bíróság a felperesnek 1.000.000 forintos kötbérfenyegetettségére vonatkozó ténymegállapítást, mert az pusztán az alperes felperes által cáfolt tényállításán alapul, de nem a felperes és az E Kft. között létrejött vállalkozási szerződés rendelkezésein, sem az azt megelőző pályázati kiírás dokumentumain. Napi 1.000.000 forintos kötbér vállalása csak a vállalkozó E Kft-nek volt. Kiegészíti az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást azzal, hogy az alperes a Kht-val kötött megbízási szerződésében általánosságban - J.Z. jogviszonyát leszámítva - eredményfelelősséggel vállalta, hogy az üzlet tulajdonosa legkésőbb 2004. április 30-át követően birtokba veheti az üzlethelyiségeket. A Kht. és a felperes között létrejött tartozásátvállalási megállapodás alapján kiegészíti a tényállást azzal, hogy a 2003. decemberében felajánlott bérleti jog megváltások összegét - J.Z-t és a P Kft-t figyelmen kívül hagyva - a szerződő felek 13.020.630 forint + ÁFA összegben jelölték meg, ez képezte tehát a felperes által átvállalt megbízási díj keretösszegét. A felperes fellebbezésében foglaltakra is figyelemmel a tényállásba is átemeli az elsőfokú ítélet 15. oldalán a jogi indokok között rögzített azon ténymegállapítást, hogy a C.Cs. bérleti jogviszonyának megszűnése tárgyában hozott elsőfokú ítélet kihirdetésére a bérlemény bérő általi visszaadását követően, 2004. május 6-án került sor. Ugyancsak átemeli a másodfokú bíróság a tényállásba is az elsőfokú ítélet 12-13. oldalán a jogi indokok között rögzített azon ténymegállapítást, hogy az alperes megbízási díjának leszámításakor és felperes általi kifizetések elmaradt a M.P. és C.Cs. részére kifizetett, összesen 2.370.660 forint használatba vételi díj levonása az alperes részére járó sikerdíj számításának alapjából. Rögzíti továbbá a tényállásban, hogy B.J. bérő részére is kifizetésre került használatbavételi díj címén 87.500 forint, míg az ő részére kifizetett kártérítés összege 1.100.000 forint volt,

melyet ÁFA nem terhelt a 9/F/10. alatt csatolt megállapodás 5. pontja értelmében. A felperes fellebbezésében foglaltakra tekintettel kiegészíti még a tényállást azzal, hogy a felperes taggyűlésének a felperes és az E Kft. között az alperes közreműködésének eredményeként létrejött vállalkozási szerződés módosítását jóváhagyó 94/2004. számú határozatát a S Megyei Bíróság a 2007. február 8-án jogerőre emelkedett 1.G.40.113/2005/27. számú ítéletével hatályon kívül helyezte. A másodfokú eljárás adatai alapján kiegészíti még a tényállást a másodfokú bíróság egyrészt azzal, hogy a F-i Városi Bíróságtól kapott tájékoztatás szerint a felperes által a fellebbezésében is folyamatbanlévőként hivatkozott 5.P.20.358/2008. szám alatti per K.R. keresetlevelének idézés kibocsátása nélküli elutasításával jogerősen befejeződött, másrészt azzal, hogy az elsőfokú ítélet meghozatalát követően a felperes felszámolási eljárás hatálya alá került. A másodfokú bíróság ezekkel a módosításokkal fogadta el az ítélezése alapjául az elsőfokú ítéletben írt tényállást.

Az elsőfokú bíróság a fentiek szerint módosított tényálláshoz képest is túlnyomórészt helyes érdemi döntést hozott. Döntését a másodfokú bíróság csak annyiban találta helytelennek, hogy megállapítása szerint az alperes megbízási díjának számításakor az elsőfokú bíróság elmulasztotta figyelembe venni a B.J. bérlőnek járó 87.500 forint helyiséghasználati díjat (9/F/10. számú megállapodás 5. pontja szerint), amely az elsőfokú bíróság másodfokú bíróság által is osztott jogi álláspontja szerint csökkenti az alperes megbízási díjának összegét. Az elsőfokú bíróság érdemi döntését alátámasztó jogi indokok közül mellőzi a másodfokú bíróság annak figyelembevételét, hogy „a felperesnek az új kivitelező, az E Kft. részére az építési területet legkésőbb 2004. május 1. napjáig át kellett adnia napi 1.000.000 forintos kötbér terhe mellett” (11. oldal), mert ilyen kötbérfenyegetettsége a felperesnek ténylegesen nem volt. Egyebekben a másodfokú bíróság is egyetért az elsőfokú bíróság jogi indokolásával, aminek 18. oldalán szereplő „B” szövegű nyilvánvaló elírást „P” szövegre javítja.

A fellebbezések indokait a másodfokú bíróság az alábbiak szerint vagy nem találta megalapozottnak, vagy nem találta olyan súlyúnak, amely az elsőfokú bíróság érdemi döntésének avagy jogi indokainak helyességét befolyásolná.

A felperesnek valóban nem volt tehermentesítési kötelezettsége, de erre vonatkozó érdekeltsége volt, hiszen minél előbb folytatni kellett a beruházást az új bérlemények mielőbbi hasznosíthatósága érdekében. M.I., akkori polgármester a tanúvallomásában elmondta, hogy azért kellett az alperes megbízási díját a felperesnek viselnie, mert a megbízatás a felperes beruházásával függött össze (12. sorszámú jegyzőkönyv 9-10. oldal). Az kétségtelen, hogy a munkaterület átadási késedelmének esetén nem kellett a felperes napi 1.000.000 forintos kötbért fizessen az E Kft. részére, de az E Kft. munkavégzése előtt rendezni akarta az önkormányzat, a Kht. és a felperes a régi üzletsor sorsát, azaz megelőzőleg meg akarták szüntetni a korábban fennállt bérleti jogviszonyokat és a bérleményeket birtokba is akarták venni, azok elbontása érdekében a kivitelezés folytatása előtt. A felperes maga hivatkozott a keresetlevelének első oldalán arra, hogy „a beruházás megkezdése előtt rendezni kellett az ún. L-i üzletek sorsát, mivel az építési

munkálatok megkezdéséhez szükségessé vált azok elbontása". Ilyen értelmű tanúvallomást tett a felperes jelenlegi ügyvezetője V.Z. is (12. sorszámu jegyzőkönyv 3. oldal), a F-i Önkormányzat akkori polgármestere, M.I. (ugyanezen jegyzőkönyv 9. oldal), H.I., aki ekkor a felperes felügyelő bizottságának tagja volt (ugyanezen jegyzőkönyv 11. oldal) és az ugyancsak felügyelő bizottsági tag M.Z. (21. sorszámu jegyzőkönyv 9. oldal). Ezek a bizonyítékok ellentmondanak annak a fellebbezési hivatkozásnak is, hogy a bérlemények nem gátolták az építkezést. Az nem volt vitás a perben, hogy a kivitelezés mielőbbi folytatása kiemelt érdek volt a felperes és a többségi tagja, az önkormányzat számára, amihez szükségesnek találták a fennálló bérleti jogviszonyok és a bérlemények felszámolását is. Az alperessel kötött megbízási szerződés (az erre vonatkozó ügyvédi tényvázlatok) szövegéből kitűnően az alperes ennek az érdeknek a gyors előmozdítására kapott megbízatást, nem pedig arra, hogy a bérleti jogok megváltására kalkulált összegből takarítson meg. Ezért nincs jelentősége annak, hogy mi lett volna, ha a felperes a bérleti jogokat magához váltja és ebben az esetben vajon ellenérték fejében mondott volna le erről vagy sem.

A megbízatás nem hogy eleve szükségtelen lett volna, hanem nagyon is szükségesnek tűnt a beruházói oldal döntéshozói számára. A megbízási szerződés megkötésekor nem mutatkozott még remény arra, hogy belátható időn belül birtokba vehetik a bérleményeket és folytathatják az építkezést. Ahogy az elsőfokú bíróság utalt rá az ítélete indokolásában, ez az érdek ténylegesen az alperes eljárásának eredményeként valósult meg, mindenféle korábbi jogi eljárástól és későbbi bírósági ítélettől függetlenül, méghozzá az alperes által vállalt rendkívül szoros határidőben.

A Ptk.478.§-a alapján járó megbízási díj kifizetése a megbízatás teljesítése után nem tagadható meg a megbízottól arra hivatkozással, hogy a megbízatás tárgyául szolgáló feladatot a megbízó is el tudta volna végezni. Ha az erre vonatkozó képesség ellenére mással végeztette el, viselnie kell ennek a díját is.

Az ún. sikerdíj jogszerűségének megítélésénél nincs jelentősége annak, hogy az ún. jogos önhatalom elhatározásával garantált volt-e a „siker”, ami ebben a szövegösszefüggésben csak a bérlemények felszámolását jelentheti. A „sikerdíj”, ennek kifizetése és mértéke ugyanis alapvetően nem ennek a körülménynek a függvénye volt, hanem annak a kérdésnek, hogy az alperes az egyes bérlőknek a bérleti jogviszonyok jogszerű vagy jogellenes megszüntetése miatt fizetendő összeget le tudja-e szorítani és mennyivel az ún. 2003. decemberi megváltási összegek alá. Ebben a kérdésben pedig valóban bizonytalanság, következésképpen kockázatvállalás is volt. Az ún. eredménydíjazás nem a valóban jogellenes „jogos önhatalom” gyakorlásának a honoráriuma volt, ezt egyébként sem az alperes határozta el és nem is ő valósította meg. Félrevezető az a felperesi hivatkozás is, hogy „példa nélküli az olyan eredményorientáltsági rendszer, ahol a teljes eredmény a megbízottat illeti”. A felperes által vállalt eredmény ugyanis nem az volt, hogy minél magasabb mértékben takarítson meg a megbízója számára a bérleti jogviszonyok megszűnésének költségeként 2003. decemberében kalkulált

összegekből. „Sikerdíjának” mértéke valóban ettől függött, de a „sikerdíjra” jogosultság (adott esetben akár 0 forintos mértékkel) nem ettől. A megbízott feladata a bérleti jogviszonyok azonnali hatályú megszüntetése, az ebből adódó esetleges jogviták lefolytatása és a bérlemények bérbeadó általi birtokbavételi lehetőségének a megteremtése volt. Ez volt az a cél, amelyet a bérbeadó már évek óta szeretett volna elérni, sikertelenül. E cél elérése érdekében a bérbeadó anyagi áldozatvállalásra is hajlandó volt, amelynek határozott összege (keretösszege) az alperes megbízási díja számításának alapja lett. Ezen belül volt egy garantált részösszeg, a másik része pedig mintegy „mozgó” díj volt, amelynek mértéke az alperes munkájának „eredményességétől” függött. A másodfokú bíróság megítélése szerint nem sérti önmagában a jó erkölcsöt, ha az érdekelt számára közömbös, hogy a célja elérésére szánt pénzösszeget a cél megvalósulása esetén kinek kell fizetnie és milyen arányban: a vele ellentétesen érdekelt vagy a céljának elérését előmozdító megbízottja részére. Ezért nem találta jóerkölcsbe ütközőnek a bíróság azt a szerződési kikötést, hogy a cél elérésére szánt keretösszegekből megtakarított összeg a megbízottat illesse, bármely ok miatt kerül az megtakarításra a bérlőktől. A megbízási díj alapösszegét sem találta a bíróság eltúlzottnak és emiatt jó erkölcsbe ütközőnek. Az alapidíj ellenében vállalt feladat ugyanis nem csak a bérleti szerződések felmondása volt, hanem az ebből fakadó jogviták peren kívüli vagy perben történő rendezése is, ami jelentős munkaráfordítást jelenthetett és sok esetben ténylegesen jelentett is az alperes számára. Ez az alapidíj az alperes érdekérvényesítő képességének függvényében egészülhetett ki olyan díjösszetevővel, amely a megbízó számára a jogi rendezés költségeként kalkulált összeget meghaladó kiadást nem jelentett. Mindezekből következően nincs jelentősége annak, hogy a megbízási díj kifizetése közpénzből történt-e vagy sem, hiszen a jogszerűen járó megbízási díj a jóerkölcs sérelme nélkül fizethető ki és fizetendő ki közpénzből is.

A C.Cs. bérleti jogviszonyával kapcsolatos fellebbezési hivatkozásra tekintettel a másodfokú bíróság utal az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatos indokaira, melyet a másodfokú bíróság maradéktalanul oszt, kiegészítésüket, megismétlésüket szükségtelennek találta.

A K.R. jogviszonyával összefüggő fellebbezési hivatkozásokra tekintettel utal a másodfokú bíróság arra a ténymegállapítására, hogy K.R. bérleti jogviszonyának tárgyában sincs már folyamatban per, tehát az ezután kifizetett megbízási díj már nem tekinthető idő előttinek.

A megbízási díj alperes általi számításának helytelensége külön jelentőséggel nem bír, mert az elsőfokú bíróság a díjszámítás alapjául szolgáló egyes tételek bruttó, illetve nettó összegét helyesen vette figyelembe és a felülbírálat tárgya ez volt, nem pedig az alperes számításának a helyessége.

Az E Kft-vel kapcsolatos jogvita peren kívüli rendezésére vonatkozó megbízást tartalmazó ügyvédi tényvázlat eredeti megbízói aláírással ellátott példányát az alperes az elsőfokú iratokhoz csatolta P.21.012/2008/8 szám alatt. Az alperes a

megbízatást teljesítette, ezért a Ptk.478.§-a alapján jogosult a megbízóval szemben a megbízási díjra, függetlenül attól, hogy a megbízás teljesítése csak a megbízó érdekét szolgálta-e vagy másét is. A megbízási díj mértéke alapvetően a megbízatás tárgyához kell igazodjon, hiszen ezek kell arányban álljanak szolgáltatásként és ellenszolgáltatásként. Alapvetően nem attól függ a megbízási díj mértéke, hogy a megbízatás teljesítéséhez a megbízott igénybe vehet-e teljesítési segédet vagy kizárólag személyesen jár el. Alaptalan annak kifogásolása, hogy a felperes és az E Kft. között létrejött vállalkozási szerződés módosítása során nem csak a felperes jogi képviselője, hanem a vele szerződő E Kft. jogi képviselője is közreműködött a szerződésmódosítás szövegének a megszerkesztésében. A kétoldalú szerződés a Ptk.205.§ (1) bekezdéséből következően mindkét fél szerződéses nyilatkozatait tartalmazza. Amennyiben valamely szerződő fél a szerződés megkötéséhez jogi képviselő segítségét kívánja igénybe venni (ahogy a felperes tette), természetes elvárás a részéről, hogy az általa megbízott jogi képviselő az erre vonatkozó megbízatást teljesítse. Ettől az igénytől a másik szerződő fél sem fosztható meg. Az E Kft. ugyanúgy elvárhatta a saját jogi képviselőjétől, hogy az ő jogviszonyait rendező szerződésmódosítás szövegtervezetének elkészítésében működjön közre, ahogy a felperes elvárta ezt az alperestől. Az E Kft. és a saját jogi képviselője közötti megbízási jogviszony valamint annak teljesítése természetesen nem érintheti a peres felek közötti megbízási jogviszony fennállását, tartalmát és teljesítését. A megbízási díj mértéke nem is kizárólag a munkaráfordítás mennyiségétől függ. A munkaráfordításon kívül a megbízási díj mértékének meghatározásakor az ügyértéknek is szerepe lehet, különösen általános ez az ügyvédi díjak esetében. Ezért önmagában annak jelentőséget tulajdonítani nem lehet, hogy a megbízás teljesítésére rövid idő alatt és peren kívül sor került. Helyesen utalt rá az elsőfokú bíróság, hogy ez az adott esetben a megbízó érdekét szolgálta, tehát a megbízatás különösen eredményes ellátásként értékelhető. Az E Kft.-vel kötött vállalkozási szerződés módosítását jóváhagyó felperesi taggyűlési határozat hatályon kívül helyezésének pedig a peres felek jogvitájában jelentőséget tulajdonítani nem lehet. Az állandó és következetes ítélkezési gyakorlat szerint a szerződésnek a Kft. taggyűlése általi jóváhagyása a társaság belső ügye, ezért kívülálló harmadik személlyel szemben a taggyűlési jóváhagyás hiányára hivatkozni nem lehet (BH2002/318.). Mindezekre tekintettel a viszontkereset alapjául szolgáló megbízási szerződés feltűnő értékaránytalansága mellett felhozott fellebbezési indokokat is alaptalannak találta a másodfokú bíróság.

Nem megalapozott a teljesített viszontkeresettel szembeni azon felperesi védekezés sem, hogy a viszontkereset azért ne lenne érvényesíthető, mert az alperes e hitelezői igényét nem jelentette be a felperes felszámolójának. Az alperes a viszontkeresetét már a felperes felszámolásának kezdő időpontját megelőzően előterjesztette, így e tárgyban érdemi határozat is hozható a Cstv.38.§ (2) bekezdése alapján. A felperes fellebbezésében hivatkozott eseti döntések pedig logikailag nincsenek összefüggésben a viszontkereseti igényérvényesítés esetével.

Az alperes fellebbezését a következők figyelembevételével találta megalapozatlannak a másodfokú bíróság. Nincs jelentősége annak, hogy

ténylegesen ki fizette vissza a bérlőknek a helyiséghasználati díjakat. Az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a kifizetések az alperes megbízási díjának mértékét csökkentik, a felperes e kifizetések összegével kevesebb díjat kell fizessen az alperesnek. Ha a megbízási díjat nem az így csökkentett mértékben fizette ki az alperesnek, az alperes az indokolt mértéknél magasabb összeghez jutott jogalap nélkül. Az alperes által megnevezett tanúk valóban azt vallották, hogy a helyiséghasználati díjra nem terjed ki a megbízási díjat csökkentő költségek köre, más tanú viszont ennek az ellenkezőjét vallotta, így K.P. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok Pp.206.§-a szerinti értékelésekor helyesen járt el, amikor az ellentmondó tanúvallomásokat nem számszerűségük alapján tette mérlegelése tárgyává, hanem a tanúvallomások ellentmondásosságára is figyelemmel az okirati bizonyítékok tartalmát tette mérlegelése tárgyává, azt pedig helyesen értékelte, az ezzel kapcsolatban kifejtett indokait a másodfokú bíróság is maradéktalanul osztja. A késedelmi kamatkötelezés is helyes. A kölcsönös beszámítás eredményeként a felperes javára mutató többletkövetelés esedékessége nem vitásan régebbi, mint az alperes beszámított ellenköveteléséé. Az alperes alacsonyabb összegű ellenkövetelésének beszámítása nem érinti az ezt meghaladó követelés esedékességét. Ennek időpontja a beszámítás folytán nem változik. Még a felperes lett volna jogosult a régebben esedékessé vált követelése beszámítással csökkentett része után késedelmi kamatot követelni a beszámítás megtörténteig terjedő időre, ilyen igénye azonban nem volt.

A fentiek alapján a másodfokú bíróság a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint részben megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét.

Az elsőfokú bíróság az elsőfokú eljárásban felmerült költségek viselése tárgyában hozott döntése kialakításakor a per tárgyának értékét nem az eljárás megindulásakor érvényesített követelés, hanem az utóbb módosított kereset figyelembevételével határozta meg. A per tárgyának értéke a kereset eredeti 14.819.375 forintos, valamint a viszontkereset 1.127.500 forintos összegéből tevődik össze, ami 15.946.875 forint. Ehhez viszonyítva a felperesnek a másodfokú bíróság döntésével elért pernyertessége 12 %-os mértékű, az alperesé 88 %-os mértékű. A teljes pertárgy érték alapján számítható elsőfokú ügyvédi munkadíj 797.344 forint lenne, az alperes pernyertessége arányában ez 605.981 forintot jelent. Az elsőfokú bíróság azonban helyesen alkalmazta a PK 152. számú állásfoglalásban is kifejeződő bírói gyakorlatot az alperes ügyvéd keresetkiesés összegének a meghatározásánál, a másodfokú bíróság is ennek figyelembevételével a 605.981 forintos összegnél alacsonyabb összeget állapított meg az alperes javára, amit 500.000 forintban határozott meg. A korábbi elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését eredményező másodfokú eljárásban az alperes javára megállapított perköltség 40.000 forint volt, ennek 76 %-a (88-12) 30.400 forint. Az alperes által az elsőfokú, illetve megismételt eljárásban érvényesített készkiadás teljes összege 116.998 forint volt, amelynek 76 %-át követelheti a felperestől, ez 88.918 forint. A megismételt eljárásban a peres felek már érdemi új nyilatkozatokat nem tettek, további bizonyítás felvételére nem került sor, így a megismételt eljárásra nézve a másodfokú bíróság külön perköltséget nem

határozott meg egyik fél javára sem. A másodfokú eljárásban vitássá tett követelés teljes összege 14.265.625 forint volt. Ehhez képest a felperes pernyertessége 13 %-os, az alperesé 87 %-os mértékű. A Pp.81.§-ának (1) bekezdése alkalmazásával a másodfokú bíróság - figyelemmel a PK 152. számú állásfoglalásban foglaltakra is - a nagyobb részt pernyertes alperes ügyvéd keresetkiesését 250.000 forintban állapította meg. A 855.900 forint összegű másodfokú eljárási illeték megfizetésére a pervesztességük arányában kötelezte a másodfokú bíróság a peres feleket a Pp.81.§ (1) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján.

P é c s , 2011. március 24.

dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, dr. Döme Attila s.k. előadó bíró, dr. Kutasi Tünde s.k. bíró