

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a dr. Maros Miklós ügyvéd által képviselt **felperesnek**, jogtanácsos által képviselt **alperes** ellen **megbízási díj megfizetése** iránt a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság előtt 10.G.15-09-040037. szám alatt indított és a Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.659/2010/11. számú ítéletével befejezett perében, az említett jogerős ítélet ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán indult eljárásban a 2011. október 18-án megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.659/2010/11. számú ítéletét a felülvizsgálati kérelemmel nem támadott részében nem érinti, felülvizsgálni kért részében a jogerős ítéletet a per fő tárgya és a másodfokú perköltségeket megállapító ítéleti rendelkezések tekintetében hatályában fenntartja.

Az elsőfokú perköltség megváltoztatásáról szóló rendelkezést hatályon kívül helyezi, és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 10.G.15-09040037/36. számú ítéletének perköltségre vonatkozó rendelkezését akként változtatja meg, hogy az alperes 210.000 (Kettőszáztízezer) Ft elsőfokú perköltség megfizetésére köteles a felperes javára.

A felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségeiket a felek maguk viselik.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

2006. március 9-én megkötött, együttműködési megállapodásnak nevezett szerződésben az ingatlanközvetítői tevékenységet folytató I Kft. (a továbbiakban: I Kft.) mint megbízó és a felperes mint

megbízott abban állapodtak meg, hogy a felperes az I Kft.-vel szerződéses kapcsolatban álló ügyfelek részére kereskedelmi célok megvalósítása céljából ingatlanokat közvetít. A megállapodás szerint a felperes közvetítésével létrejött ügyletek után az I Kft. nem fizet a felperesnek megbízási díjat, de igazolja a felperes közreműködését. Az együttműködési megállapodás 2007. július 26-i kiegészítése tiltotta, hogy a felperes közvetlen értékesítést végezzen az I Kft.-vel szerződéses kapcsolatban álló H Kft. részére, és rögzítette, hogy az A/H cégcsoporttal való kapcsolattartásra kizárólag az I Kft. a jogosult.

2006. március 14-én az alperes a tulajdonában álló ingatlan értékesítésére a felperes részére két évre szólóan „közvetítői megbízást” adott. A legalacsonyabb eladási árat 20.000 Ft/m²+ÁFA összegben határozták meg azzal, hogy ebbe a 3 % + ÁFA közvetítői jutalék is beletartozik. A szerződő felek „a magasabb eladási ár elérése érdekében” sikerdíjban is megállapodtak, annak mértékét a megjelölt legalacsonyabb eladási ár és a szerződéses eladási ár különbözetének 45 %-ában jelölték meg. A megállapodás szerint a megbízás az adásvételi szerződés aláírásával minősül teljesítettnek. (Ugyanezen ingatlan közvetítése tárgyában az alperes más cégekkel is kötött megállapodást.)

A felperes ügyvezetője ismerősét, E I-t mint az E Kft. munkatársát bízta meg azzal, hogy az A/H cégcsoport részére Magyarország észak-keleti régiójában nagyáruházak építésére alkalmas ingatlanokat kutasson fel. E I kapcsolatot keresett Ny alpolgármesterével, majd vele A G - az I Kft. magyarországi régiójának felelőse - jelenlétében tárgyalt. Az ingatlant A G-nek természetben megmutatta és bemutató anyagot is készített az ingatlanról. E I több alkalommal találkozott az alperes ügyvezetőjével, H J-vel is.

A G az I Kft. képviselőjeként már 2006. március 16-án írásban igazolta, hogy az ingatlant a felperes mutatta be részére, a felperes adta meg a tulajdonos elérhetőségét, és amennyiben az adásvételi szerződés létrejön a felek között, a felperes jutalékigénye jogos.

2007. február 8-án megkötött adásvételi szerződéssel az alperes a H Kft. részére értékesítette az ingatlanát 85 EURO/m² + ÁFA, azaz összesen 2,096.780 EURO + ÁFA vételár fejében.

A felperes a 2006. március 14-i közvetítői megbízás alapján 2007. december 18-án számlát állított ki, az alperes azonban nem teljesített.

A felperes 2009. március 25-én benyújtott keresetében 44.656.987 Ft és ennek 2008. január 7. napjától járó késedelmi kamata tekintetében kérte az alperes marasztalását.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Állítása szerint a 2006. március 14-i közvetítői megbízás 2006. július hóban még azt megelőzően megszűnt, hogy a felperes bármilyen ingatlanközvetítői tevékenységet végzett volna számára. Hivatkozott a perbeli

megállapodás érvénytelenségére, valamint arra is, hogy a felperes elmulasztotta tájékoztatási kötelezettségének teljesítését.

Az elsőfokú bíróság 36. sorszámú ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt bruttó 41.330.077 Ft-ot, valamint ennek kamatait. A felperes ezt meghaladó keresetét elutasította.

Az ítélet indoklása szerint az alperes ügyvezetője sem vitatta, hogy E I-val többször találkoztak és beszéltek telefonon is. Elismerte, hogy A G-t E I mutatta be részére, továbbá, hogy az értékesítés tárgyában hármasan is tárgyaltak, neki térképmásolatot, rendezési tervet mutattak.

Az elsőfokú bíróság szerint a szerződés érvényességét nem érintette, hogy a megbízási szerződés megkötésekor az ingatlanközvetítői tevékenység a cégjegyzékbe bejegyezve nem volt és csak utóbb vette fel tevékenységi körébe az ingatlan ügynöki tevékenységet.

Annak sem tulajdonított az elsőfokú bíróság jelentőséget, hogy az alperes ugyanezen ingatlan tekintetében egy más céggel 2006. július 15-én adásvételi szerződést kötött, - mely adásvételi szerződést 2006. október 17-én felbontották - és 2006. júliusában a megkötött szerződésre figyelemmel az alperes szóban felmondta a felperessel kötött megbízási szerződést. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ugyanis a felperes - ahogy azt az I Kft. 2006. március 16-i nyilatkozata tanúsítja - már a megbízási szerződés megszűnése előtt ellátta megbízotti tevékenységét és mivel a felperes részére adott megbízási a 2006. március 14-től számított két éves időtartamon belül teljesült a 2007. február 8-i szerződéskötéssel, a megszűnés előtt már nyújtott szolgáltatás ellenértékét az alperesnek meg kell fizetnie.

Az elsőfokú bíróság az értékesített ingatlan eladáskori alapterületére és az EURO/Ft átszámításra figyelemmel 533.945.027 Ft-ban határozta meg az adásvételi szerződés szerinti vételárat, a felperest megillető közvetítői díjat 14.800.000 Ft-ban, a felperest megillető sikerdíjat pedig 18.263.262 Ft-ban állapította meg, és ennek megfelelően kötelezte az alperest 33.064.062 Ft + ÁFA, azaz 41.330.077 Ft megfizetésére.

Az alperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és az alperes által fizetendő marasztalási összeget 18.500.000 Ft-ra leszállította. A késedelmi kamatfizetés kezdő időpontját pedig 2008. január 7. napjában határozta meg.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint az alperes helyes tényállás alapján, a bizonyítékok helyes értékelése mellett állapította meg, hogy az alperes köteles közvetítői jutalék fizetésére.

Ezzel kapcsolatban rámutatott arra, hogy az ingatlanközvetítésre irányuló megbízási szerződés tárgya jellegénél fogva nem egyszerűen a megbízó ügyének ellátása, mert az ilyen szerződés egy speciális

eredménykötelmet is keletkeztet, nevezetesen azt, hogy a közvetítői tevékenység eredményeképpen adásvétel jöjjön létre. Ténynek kell tekinteni, hogy a perbeli ingatlant még a közvetítői szerződés fennállásának időtartama alatt a felperes közvetítette ki, és azt is, hogy a H Kft., valamint az alperes között az adásvételi szerződés 2007. február 8-án létrejött. Annak pedig nincs jelentősége, hogy a 2007. február 8-i szerződés megkötésekor a felperes megbízása már nem állt fenn.

A másodfokú bíróság szerint alaptalanul sérelmezte az alperes fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság nem kívánta meg a felperes és a vele szerződött, illetve vele együttműködő személyek jogviszonya láncolatának okirati bizonyítását. Ezzel kapcsolatban utalt arra, hogy ténylegesen vizsgálta az elsőfokú bíróság E I szerepét, a felperes és E I közötti megállapodás létrejöttében pedig az írásbeliség nem volt alaki követelmény. Álláspontja szerint az alperesnek, mint ingatlanközvetítéssel szintén foglalkozó társaságnak tudnia kell arról, hogy a közvetítők egymással is létesítenek különböző jogviszonyokat, kereskednek az információval és a felperes nem volt köteles az alperest tájékoztatni arról, hogy a közvetítői szerződésben vállalt megbízását milyen közreműködők segítségével teljesíti. Az egyes megbízások önálló köteleket keletkeztetnek, az elsőfokú bíróság pedig megalapozottan vonta le a bizonyítékok alapján azt a következtetést, hogy a perbeli ingatlan vevője a felperessel kötött közvetítői szerződés alapján jutott el az alpereshez.

Egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal abban, hogy nem teszi a perbeli megbízási szerződést semmissé az, hogy a felperes személyében nem álltak fenn maradéktalanul az ingatlanközvetítői tevékenység jogszerű gyakorlásához szükséges feltételek, hogy azok csak utóbb teljesültek.

A jogerős ítélet szerint az alperest 24.668 m²-rel és négyzetméterenkénti 20.000 Ft+ÁFA-val számítottan 493.360.000 Ft nettó vételár alapján 14.800.000 Ft + ÁFA, azaz 18.500.000 Ft összegű közvetítői jutalék megilleti a sikerdíj azonban akkor illetné meg jogszerűen a felperest, ha bizonyított lenne, hogy az ő közreműködésével okozati összefüggésben ért el az alperes a szerződésben előírányzott eredményhez képest magasabb vételárat. A perbeli esetben azonban az adásvételi szerződés feltételeit már maguk a szerződő felek alakították ki, illetve tárgyalásuk során rajtuk kívül csak az I Kft. ügyvezetője vett részt kapcsolattartóként. A felperest ezért sikerdíj nem illeti meg.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében azt kérte, hogy a bíróság helyezze hatályon kívül a jogerős ítéletnek az alperest marasztaló rendelkezését és elsődlegesen teljes terjedelmében utasítsa el a keresetet, másodlagosan pedig a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat meghozatalára kötelezze. Előadása szerint a jogerős ítélet a Ptk. 200. § /2/ bekezdésébe, 274. § /3/ bekezdésébe, 284. § d) pontjába, 277. § /1/-/3/ bekezdésébe ütközik, sérti az 1997.

évi CXIV. törvényben, a 49/1982. MT rendeletben, a 8/1990. BM rendeletben és az 1993. évi LXXVIII. törvény 64/A-64/D §-aiban írtakat, valamint a Pp. 3. § /3/ bekezdését, 8. § /3/ és /4/ bekezdését, 163. § /3/ bekezdését, 221. § /1/ bekezdését és 206. § /1/ bekezdését. Felülvizsgálati kérelmét az alábbiakkal indokolta: A felperest terhelte a perben annak bizonyítása, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant a szerződésben rögzített áron közvetítette ki az eladónak. A bíróság erről a bizonyítási teherről nem tájékoztatta a felperest és ez vezetett oda, hogy a tanúk meghallgatására „jelentős időbeli távolságban” és más tanúvallomások tartalmának ismeretében került sor. Ugyanakkor a bíróság a bizonyítékok értékelésénél ennek nem tulajdonított jelentőséget. Az alperes 2011. február 11-én kelt előkészítő iratában is sérelmezte a tájékoztatási kötelezettség elmulasztását, a másodfokú ítélet azonban ennek ellenére e körben semmiféle indoklást nem tartalmazott.

A Pp. 221. §-ának /1/ bekezdése bár nem írja elő a tanúvallomások részletes ismertetését, de a „az igazságkereső tárgyilagosság jegyében szükséges”, hogy a bíróság a mérleg egyik serpenyőjében a tanúvallomások tartalmát összegezve, a másik serpenyőben pedig a tanúvallomások szavahihetőségével kapcsolatos körülményeket mérje le. Az alperes megjelölte, hogy mely bizonyítékokból vont le az elsőfokú bíróság okszerűtlen következtetést, illetve hogy milyen bizonyítási hiányosságok miatt nem megalapozott az elsőfokú ítélet. A másodfokú bíróság azonban nem foglalkozott a tanúk szavahihetőségével kapcsolatban alperes által kifejtettekkel (2011. február 11-én kelt előkészítő irat). A felperes jobb tudomása ellenére már az elsőfokú eljárásban elhallgatta azt a tényt, hogy felszámolás alatt áll és ezt a körülményt a bíróságoknak a szavahihetőség körében értékelniük kellett volna. A másodfokú bíróság a Pp. 8. § /4/ bekezdésének kötelező rendelkezése ellenére nem bírságolta meg a felperest. A másodfokú bíróságnak a 2011. március 22-én megtartott tárgyaláson meg kellett volna állapítani, hogy csak a felszámoló meghatalmazottja képviselheti a felperest, ezt azonban jogszabálysértően elmulasztotta, holott - ahogy az a másodfokú eljárás 8. sorszámú jegyzőkönyvéből is kiderül - a felszámolási eljárás folyamatban létéről tudomása volt. Mindezek miatt hiányzik a jogerős ítéletből a meggyőző erő.

Minden alapot nélkülöz a jogerős ítéletnek az az állítása, hogy „a szerződés teljesítését pedig az ingatlan kiközvetítésének a ténye igazolja” és az az állítása is, hogy az ingatlanközvetítők maguk is kereskednek információval. A felperes ingatlanközvetítésének tényét a tanúk nem tudták bizonyítani. Az ingatlanközvetítési szerződés „alaptartalma” ugyanis az, hogy a közvetítő „egy adott ingatlant, adott árral közvetít ki”.

A másodfokú ítéletben kifejtettekkel szemben van jelentősége annak, hogy a felperes ténylegesen mikor fejtette ki a közvetítői tevékenységet. G T Ny alpolgármestere olyan közjegyzői okiratban foglalt nyilatkozatot tett, miszerint E I és A G már 2006.

januárjában jártak nála együttesen és tudtak meg mindent a szerződés tárgyát képező ingatlanról. Ezt erősíti meg A G saját nyilatkozata is, mely szerint hideg időjárási viszonyok között tekintette meg először a perbeli ingatlant, holott 2006. márciusában már mindenféle értelemben tavasz volt. Az alperes folyamatosan tagadta, hogy a felperes végzett volna számára ingatlanközvetítői tevékenységet, de még ha történt is volna ilyen, egy csekély mértékű részteljesítés nem eredményezheti a szerződés érvényes létrejöttét (BH.1995/474 jogeset).

Fenntartja az alperes a 2011. február 11-én kelt előkészítő iratában kifejtett azon álláspontját, hogy a peres felek között létrejött szerződés egyrészt jogszabályba, másrészt jóerkölcsbe ütközik. Ezen utóbbi állítást teljesen figyelmen kívül hagyta a másodfokú bíróság, holott a felperes semmiféle tevékenységet nem végzett, a közvetítést csak más végezhette (alvállalkozó, teljesítési segéd, stb.). Az ezzel kapcsolatos körülmények tisztázhatók lettek volna a másodfokú tárgyaláson, azonban a bíróság nem adott szót E I-nek. A felperesnek tájékoztatni kellett volna az alperest arról, hogy tevékenysége ellátásához közreműködőt vesz igénybe.

Sem az első, sem a másodfokú bíróság nem adott meggyőző magyarázatot arra, hogy a 2006. március 14-i megállapodás miért nem jogszabálysértő. Az ügyletkötés időpontjában hatályos jogszabályok rendelkezései szerint ugyanis ingatlanközvetítői tevékenységet csak olyan társaság végezhet, amelynek tagjai, alkalmazottai között van megfelelő szakképesítéssel rendelkező személy (49/1982. MT rendelet és 8/1990. BM rendelet). Nincs jelentősége annak, hogy utóbb ez a jogszabály megváltozott, vagy visszaható hatállyal hatályon kívül helyezésére került sor. Az 1993. LXXVIII. törvény 64/A-64/D §-ai a mai napig előírják, hogy ingatlanközvetítői tevékenységet csak az a vállalkozás végezhet, amelynek tagja, vagy alkalmazottja megfelelő szakképesítéssel rendelkezik és beszerezte az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság engedélyét.

Az alperes azt is tanúvallomások sorozatával és okiratokkal bizonyította, hogy a 2006. március 14-i szerződés az alperes felmondása folytán megszűnt, ezt azonban a bíróság figyelmen kívül hagyta. Figyelmen kívül hagyta az EBH.2007/1613. számú jogesetben írtakat is, mely szerint vizsgálni szükséges, hogy a szerződés megszűnése után létrejött adásvételi szerződés a megbízott közvetítői tevékenységére vezethető-e vissza. A felperes nem vitatta a szerződés felmondás miatti megszűnését és azt sem, hogy ezt követően még E I útján sem tárgyalt az alperessel, ezért sem állapíthatták volna meg a bíróságok, hogy az adásvételi szerződés megkötése a felperes tevékenységére volt visszavezethető.

Nem helytálló a másodfokú ítéletnek az elsőfokú perköltségre vonatkozó számítása sem, mert a felperest terhelő 375.000 Ft és az alperest terhelő 360.000 Ft összevetéséből az következik, hogy a felperes köteles 15.000 Ft elsőfokú perköltséget megfizetni az alperes javára.

A felperes a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, vizsgálhatta felül és arra a megállapításra jutott, hogy a per főtárgya tekintetében a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

A jogerős ítélet szerint az alperes csupán közvetítői jutalék megfizetésére köteles, a közvetítői jutalék megfizetésére pedig a felperes akkor is igényt tarthatott, ha a szerződő felek közötti alkufolyamatban egyáltalán nem vett részt. Ezzel a megállapodással a Legfelsőbb Bíróság egyetért. Annak megállapításánál, hogy a felperes megalapozottan kéri e keresetében a 3 % + ÁFA közvetítői jutalék tekintetében az alperes marasztalását, kizárólag annak volt jelentősége, hogy a felperes tudta-e bizonyítani, miszerint a perbeli adásvételi szerződés megkötésére közvetítői tevékenységének eredményeként került sor. Mivel a felperest csak ennek a bizonyítása terhelte, nem lehet megállapítani, hogy a felülvizsgálati kérelemben írt okból megsértették volna az eljárás bíróságok a Pp. 3. § /3/ bekezdésében írt tájékoztatási kötelezettségüket. Nem terhelte ugyanis a felperest annak bizonyítása, hogy az ingatlant a szerződésben rögzített áron közvetítette ki a vevőnek, így az eljárás bíróságok nem követtek el jogszabálysértést azzal, hogy erről, mint bizonyítandó tényről nem tájékoztatták a felperest.

Nem sértették meg az eljárás bíróságok a Pp. 221. § /1/ bekezdésében írtakat sem. E jogszabályhely utolsó mondata szerint az ítélet indoklásában meg kell röviden említeni azokat a körülményeket, amelyeket a bíróság a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett, és utalni kell azokra az okokra, amelyek miatt a bíróság valamely tényt nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte. A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint mind az elsőfokú, mint a másodfokú ítélet érthetően és világosan megjelölte a döntést megalapozó releváns bizonyítékokat, pontosan megállapítható, hogy mely mérlegelés alapján, mely körülményeknek tulajdonítottak jelentőséget a jogvita elbírálása során. A tanúvallomások tartalmának összegezése és a tanúvallomások szavahihetőségével kapcsolatos álláspont kifejtése az eljárás bíróságoknak nem volt jogszabályi kötelezettsége, az pedig az adott esetben különösen indokolatlan eljárás lett volna, ha a bizonyítékok értékelése során a bíróságok a felperes szavahihetőségét megkérdőjelező körülményként vették volna figyelembe a felperes felszámolás alá kerülésének „elhallgatott” tényét. Az nem vitatható, hogy a felperes már 2010. május 28-óta felszámolás alatt áll - tehát napokkal az elsőfokú ítélet meghozatala előtt felszámolás alá került - és hogy ezt a tényt a 2011. február 22-én megtartott tárgyaláson nem a felperes, hanem az

alperes jelentette be a bíróságnak. A tárgyalásról készült jegyzőkönyv szerint a felperes jelenlévő jogi képviselőjének erről nem volt tudomása, a felperes ügyvezetője pedig állította, hogy a felperes felszámolója tudott a per folyamatban létéről, majd igazolta, hogy jóvá is hagyta a felperes képviseletében megtett korábbi nyilatkozatokat. Hangsúlyozandó, hogy a Pp. 206. § /1/ bekezdésének helyes értelmezése szerint a bíróságnak a mérlegelés során a bizonyítékokat a maguk összességében kell értékelniük és a felperesi bizonyítás során meghallgatott tanúk vallomásának hiteltérdemlőségét, az okirati bizonyítékok valóságtartalmát nem lehet megkérdőjelezni a felperes olyan mulasztása miatt, mely egyébként nem az ügy érdemi elbírálását befolyásoló körülménnyel volt kapcsolatos. Megjegyzi továbbá a Legfelsőbb Bíróság, hogy felülvizsgálatnak csak az ügy érdemi elbírálására kiható eljárási jogszabálysértésre hivatkozással van helye, ilyen jogszabálysértésnek viszont semmiképpen nem minősülhet a féllel, vagy a fél képviselőjével szembeni pénzbírság kiszabásának a mellőzése. Utal a Legfelsőbb Bíróság arra is, hogy az elsőfokú ítélet megalapozott voltát nem érinti, hogy tudomás hiányában a felperes felszámolás alatt állásának ténye nem került rögzítésre, míg a 11. sorszámú másodfokú ítélet érdemi megalapozottságát nem érinti az a körülmény, hogy a másodfokú bíróság a 2011. április 5-én meghozott és kihirdetett ítéletének fejrészét - mivel az nem utalt arra, hogy a felperes felszámolás alatt áll - 2011. április 7-én kijavította.

Az ingatlanközvetítés lényege a potenciális vevő felkutatása és közte, valamint az eladó közötti kapcsolat létrehozása. Ha a közvetítő e munkájának eredményeként az eladó és a potenciális vevő között az adásvétel létrejön, akkor a közvetítőt a megbízási díj megilleti. Tény, hogy a 49/1982.(X.7.) Mt. rendelet végrehajtásáról szóló 13/1988.(XII.27.) ÉVM. rendelet 1. §-ának a) pontja az ingatlanok adásvételének közvetítését, ideértve az arra alkalmasak felkutatását, valamint az ügyletek előkészítését, lebonyolítását és forgalmi értébecslését minősíti ingatlanközvetítésnek, de ebből még nem következik, hogy az ingatlanközvetítői tevékenységnek minden esetben feltétlenül ki kell terjednie az ügyletek előkészítésére, lebonyolítására, vagy a forgalmi értébecslésre is. Az ingatlanközvetítési tevékenység teljesítése önmagában amiatt nem vonható kétségbe, mert az utóbb említett feladatok elvégzésére a megrendelő erre vonatkozó igénye hiányában nem került sor.

Az alperes tagadásával szemben a felperes bizonyította az ingatlanközvetítői tevékenység elvégzését. A H Kft. 2008. április 18-án kelt - a keresetlevélhez csatolt - levele szerint a perbeli ingatlant az I Kft. közvetítésével ismerte meg, az I Kft. végezte az ingatlan megvásárlásához szükséges előkészítő munkát is. Emellett mind az A G által kiállított nyilatkozat, mind az I Kft. ügyvezetőjének a keresethez csatolt nyilatkozata tartalmazza azt,

hogy a perbeli ingatlant az I Kft. a felperes közvetítésével ismerte meg, majd közvetítette tovább a H Kft. részére. A G írásbeli nyilatkozatából és tanúvallomásából az is egyértelmű, hogy a H Kft. és az alperes közötti kapcsolat a felperes közvetítésével jött létre, A G határozottan állította, hogy az ingatlan megtekintése előtt az alperes ügyvezetőjét nem ismerte, elérhetőségéről is a felperestől szerzett tudomást. Nem vitás, hogy az ingatlan felkutatása során a felperes - E I útján - találkozott Ny alpolgármesterével, akinek későbbi tárgyalás során A G-t is bemutatta, majd - ahogy azt H J tanúvallomásában elismerte - együtt keresték fel az alperes ügyvezetőjét. A G igazolta, hogy a felperes közreműködőjének - E I-nek feladata volt a kiválasztott terület bemutatása, a különböző szabályozási tervkivonatok, helyszínrajzok beszerzése, építésvezetésre vonatkozó tájékoztató és mindezen iratok felhasználásával készült el az ingatlant bemutató anyaga. A rendelkezésre álló okirati bizonyítékok és tanúvallomások alapján tehát azt kell megállapítani, hogy az eljárás bíróságok nem iratellenesen, nem kirívóan okszerűtlenül és nem a logika alapvető szabályainak megsértésével jutottak arra a következtetésre, hogy a felperes ellátta azt a közvetítői tevékenységet, melynek eredményeként a perbeli ingatlan-adásvételi szerződés létrejött. Az a körülmény, hogy G T alpolgármester a másodfokú eljárás során csatolt 2011. január 17-én kelt, közjegyzői okiratban foglalt nyilatkozatával azt állította, hogy A G és E I tájékoztató céljából már 2006. januárjában felkereste, a jogvita érdemi elbírálására azért nem hatott ki, mert e nyilatkozat tartalmából még nem következik, hogy az ingatlant még 2006. márciusa előtt bemutatta volna E I A G-nek. A márciusi bemutatás tényét nem vonja kétsége A G tanúvallomása sem, mely szerint hideg tavaszi időben került sor az ingatlan megtekintésére.

Teljesen alaptalan a felülvizsgálati kérelemnek az az álláspontja, hogy azért nem lehet megállapítani a felperes tekintetében a közvetítői tevékenység elvégzését, mert a közvetítés során ténylegesen nem a felperes, hanem E I járt el az E Kft. állítólagos munkatársaként. A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint E I az alperes szempontjából a felperes teljesítéséhez igénybe vett kötelezett közreműködő volt. E I a felperesnek sem munkatársa, sem tagja, sem képviselője nem volt, őt a felperes - egyébként az alperes tudtával - kifejezetten a perbeli szerződés teljesítéséhez vette igénybe. E I közreműködése nem érintette a peres felek közötti jogviszony fennállását, az általa kifejtett munka a felperes teljesítéseként értékelhető, magatartásáért - a Ptk. 315. § értelmében - a felperest felelősség is terheli. A Ptk. megengedi a teljesítési segéd igénybevételét, azt nem köti a jogosult hozzájárulásához, és nem írja elő, hogy igénybevételéről a jogosultat tájékoztatni kellene, ezzel ellentétes megállapodást a felek között létrejött szerződés sem tartalmazott. Mindebből következően nem merülhet fel a kötelezett közreműködő

igénybevételének jóerkölcsbe ütközése sem.

Egyetért a Legfelsőbb Bíróság az eljáró bíróságokkal abban, hogy a peres felek közötti közvetítői megbízás semmisségét nem lehet megállapítani amiatt, mert e szerződés megkötésekor az ingatlanközvetítői tevékenység még nem szerepelt a felperes cégjegyzékbe bejegyzett tevékenységi körei között. A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott 1993. évi LXXVIII. törvény 64/C. §-ának /1/ bekezdése 2006. március 14-én még nem volt hatályban. A 49/1982.(X.7.) Mt. rendeletnek a szerződéskötéskor hatályos 2. § /2/ bekezdése viszont valóban kimondta, hogy az ingatlanközvetítésre jogosultak akkor végezhetnek ingatlanközvetítési tevékenységet, ha hatósági erkölcsi bizonyítvánnyal és a külön jogszabályban előírt szakmai képesítéssel rendelkeznek, vagy munka-, illetőleg tagsági viszony keretében ilyen képesítéssel rendelkező dolgozót foglalkoztatnak. Mivel azonban az alperes nem állította, hogy a felperes működése e feltételnek nem felelt meg, az ügy érdemi elbírálása szempontjából nem volt jelentősége e feltétel fennállása tisztázásának.

Iratellenesen állítja a felülvizsgálati kérelem, hogy az eljáró bíróságok figyelmen kívül hagyták a peres felek közötti megbízási szerződés felmondás miatti megszűnését, ugyanis mind az elsőfokú, mint a másodfokú bíróság által megállapított tényállás rögzítette, hogy az alperes 2006. júliusában felmondta az ingatlanközvetítői megbízást. Más kérdés, hogy álláspontjuk szerint ettől függetlenül a felperes jogosult a közvetítői jutalékra, mert még a megbízási szerződés megszűnése előtt teljesített, melynek eredményeként már 2007. februárjában létrejött az adásvételi szerződés. Ez az álláspont nem ellentétben, hanem épp összhangban áll a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott, az EBH. 2007. évi számában 1613. szám alatt közzétett elvi határozattal, mely szerint, ha bizonyítást nyer, hogy az adásvételi szerződés megkötése a megbízottnak a megbízási szerződés megszűnése előtt kifejtett közvetítői tevékenységére vezethető vissza, akkor a megbízottat a megbízási díj megilleti.

Megalapozott a felülvizsgálati kérelem a tekintetben, hogy a másodfokú bíróság helytelen számítás alapján marasztalta az alperest 735.000 Ft elsőfokú perköltségben. E döntésének meghozatalakor a másodfokú bíróság abból indult ki, hogy a felperes keresetén 900.000 Ft illetéket rótt le, a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet alapján az elsőfokú pertárgy értékre figyelemmel az ügyvédi munkadíjként 1.500.000 Ft + 375.000 Ft ÁFA, azaz összesen 1.875.000 Ft-ban vehető figyelembe, továbbá, hogy az első fokú eljárásban a felperes 40 %-ban pernyertes, 60 %-ban pedig pervesztéses volt. E megállapításokat a felülvizsgálati kérelem nem támadta. Mindezek figyelembevételével viszont tévesen állapította meg a másodfokú bíróság a peres felek ügyvédi munkadíj formájában

felmerült perköltségét. A helyes számítás alapján ugyanis a felperesnek az ÁFA-t nem tartalmazó jogtanácsosi munkadíjat kellett megfizetnie az alperes részére, melynek összege - 1.500.000 Ft 60 %-ának megfelelő összeg, azaz 900.000 Ft volt, ugyanakkor az alperes ügyvédi munkadíjként az 1.875.000 Ft 40 %-ának, azaz 750.000 Ft-nak a megfizetésére volt köteles. Figyelemmel arra, hogy az alperest terhelte a felperes által lerótt kereseti illeték 40 %-ának megfizetése is, az alperest összesen terhelő 1.100.000 Ft perköltséget kellett összevetni a felperest terhelő 900.000 Ft perköltséggel. Erre tekintettel szállította le a Legfelsőbb Bíróság 210.000 Ft-ra az alperest terhelő elsőfokú perköltség összegét.

Fentiekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Pp. 275. § /3/ és /4/ bekezdésének megfelelő alkalmazásával a rendelkező részben írtak szerint döntött.

Az alperes felülvizsgálati kérelme a perköltségek vonatkozásában részben eredményre vezetett, az indoklás nélküli felülvizsgálati ellenkérelmet benyújtó és a tárgyaláson részt nem vett felperesnek pedig elenyésző összegű felülvizsgálati perköltsége merült fel, ezért a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati perköltségek tekintetében a Pp. 270. § /1/ bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 81. § /1/ bekezdése alapján döntött a felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltség rendelkező rész szerinti viseléséről.

Budapest, 2011. október 18.

Dr.Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke

Dr.Lőrincz Györgyné sk. előadó-bíró

Gyöngyösiné dr.Gyügyei Klára sk. bíró