

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.V.21.058/2021/9.

A tanács tagjai: dr. Puskás Péter a tanács elnöke

dr. Kocsis Ottilia előadó bíró
dr. Bartal Géza bíró

A felperes: felperes neve
felperes címe

A felperes képviselője: Káposztás Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. Káposztás Ágnes ügyvéd
cím1

Az alperes: alperes neve
alperes címe

Az alperes képviselője: Balsai ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. ifj. Balsai István ügyvéd
cím2

A per tárgya: megbízási díj

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Fővárosi Törvényszék
45.Pf.636.112/2020/10.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság
5.P. 20.780/2018/31-I.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 108.000 (száznolcezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperes jogelődje, a néhai K. I-né, mint megbízó a felperessel 2015. május 17-én 12 hónapra 3,9 % megbízási díj kikötésével kiemelt ingatlanközvetítői megbízási szerződést kötött a b-i ingatlanra 69.000.000 forint + Áfa vételáron történő értékesítésére. A szerződés mellékletévé tett Részletes Feltételek I. és II. (a továbbiakban: ÁSZF) 10.1.f.) pontja szerint a megbízott a megbízási díjra jogosult a megbízótól, amennyiben valamely, a megbízott által közvetített személy az ingatlanra a megbízási szerződés hatálya alatt vételi ajánlatot tesz, és a vételi ajánlatot a megbízó visszautasítja, vagy neki felróhatóan nem veszi át, vagy annak átvételétől számított 2 munkanapon belül neki felróhatóan nem válaszol (ilyen esetekben a vételi ajánlatban megjelölt ellenérték képezi a megbízási díj alapját). A 10.4. pont szerint a késedelmi kamat a szerződés aláírásakor érvényes jegybanki alapkamat két és félszerese.

[2] Az ingatlanra több vételi ajánlatot tett a G. Kft. 69.000.000 forint vételáron, a megbízó a jogi képviselője útján tett nyilatkozatával egyik ajánlatát sem fogadta el.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[3] A felperes keresetében kérte az alperes kötelezését 3.615.690 forint megbízási díj és 2016. május 28-tól járó évi 3 % késedelmi kamat megfizetésére.

[4] Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Érvénytelenségi kifogást emelt a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:96. § [Jóerkölcsbe ütköző szerződés] és 6:95. § [Tilos szerződés] alapján. Azzal is védekezett, hogy a felperes megsértette a Ptk. 6:78. § [Az általános szerződési feltétel szerződéses tartalommal való] (1)-(2) bekezdését, így az ÁSZF 10.1.f.) pontja nem vált a szerződés részévé.

Az első- és másodfokú ítélet

[5] Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította. Az indokolásában a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 3. § (3), 164. § (1), 206. § (1) bekezdése, a Ptk. 6:59. § [Szerződési szabadság], 6:58. § [A szerződés] (2), 6:77. § [Általános szerződési feltétel] (1)-(2), 6:78. § (1)-(3) bekezdése felhívásával megállapította, hogy ingatlanközvetítői megbízási szerződésnek az ÁSZF 10.1.f.) pontja nem vált a részévé. Az alperes a tényleges részletes tájékoztatás hiánya miatt nem ismerte meg a megbízási díj fizetésével kapcsolatos legfontosabb szerződéses rendelkezéseket.

[6] A másodfokú bíróság a felperes fellebbezése folytán meghozott ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta: kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 3.417. 570 forintot, ennek 2016. május 31. napjától a kifizetés napjáig járó 3 % késedelmi kamatát, és a perköltséget; ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az indokolása szerint nem értett egyet az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és indokaival, a tényállást is kiegészítette a G. Kft. vételi ajánlataival és a felperes arra adott elutasító válaszaival. Az alperes érvénytelenségi kifogását alaptalannak ítélte: a szerződés nem ütközik jogszabályba és a jóerkölcsbe sem. A másodfokú bíróság a Ptk. 6:77. § (1) és a 6:78. § (1)-(3) bekezdése felhívásával rögzítette, hogy az ÁSZF a megbízási szerződés részévé vált: tekintettel az írásbeli elismerésre és a tanú nyilatkozatára az alperes nem igazolta azt, hogy nem volt lehetősége az ÁSZF megismerésére. A szerződés 1. oldalán az alperes aláírása fölött rögzítettek szerint a felek „a jelen megbízási feltételeit – ideértve a hátoldalon található részletes feltételeket is – teljeskörűen megismerték és kölcsönösen elfogadták, különös tekintettel a megbízási típusa/időtartama és a megbízási díj, a definíciók, a megbízási díj esedékessége, kifizetése ...” Az alperes jogelődje a szerződésen az aláírásával elismerte, hogy az ÁSZF-et teljes körűen megismerte és elfogadta. A személyes meghallgatásakor tett előadása szerint a szerződést az aláírás előtt nem olvasta el, azonban saját felróható magatartására nem hivatkozhat a szerződési feltételek megismerésének hiánya körében. A

szerződés megkötésekor lehetősége lett volna kérdéseket feltenni, amennyiben a szerződést nem látja vagy nem tudja értelmezni, tájékoztatást kérhetett volna. S.B. tanú a vallomása szerint minden részletről tájékoztatást adott, a szerződés 1 óra 45 perc és 2 óra közötti idő volt.

[7] A felperes más ingatlanközvetítők (ingatlanközvetítők nevei) által használt általános szerződési feltételekkel igazolta, hogy a szerződési feltétel az ingatlanpiacon kialakult szerződéses gyakorlattól nem tér el, így ezen feltétel tekintetében külön tájékoztatás a felperest nem terhelte. A szerződés részévé vált 10.1.f.) pontban foglalt feltételek megvalósultak: a G. Kft. 2016 május 4-én közvetített érvényes, a szerződés 4. pontjának megfelelő vételi ajánlatot tett, amelyben a szerződéses 69.000.000 forint irányáron tett ajánlatát az alperes visszautasította. A felperest a felek által kikötött 3,9% + áfa megbízási díj az irányár figyelembevételével illeti meg.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[8] Az alperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetet elutasító, az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyó határozat hozatalát kérte. Megsértett jogszabályként a Ptk. 6:78. § [Az általános szerződési feltétel szerződéses tartalomává válása] (1)-(2) bekezdését és a Pp. 206. § (1), 221. § (1) bekezdését jelölte meg. Az alperes a jelen ügyben is irányadóként hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság Pfv.VII.22.857/1999., a Kúria Pfv.V.20.152/2020/7. számú határozatára és a BH2020.6.181. szám alatt közzétett eseti döntésre. Kiemelte, hogy a megbízási díj a szerződés része (5. pont), azonban az esedékessége általános szerződési feltétel [10.1.f.) pont]. Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság nem értékelte azt, hogy a peres felek nyilatkozatai egymással ellentmondásban voltak, a felperes tanúvallomása alapján állapította meg, hogy az alperes saját felróható magatartása vezetett a szerződési feltételek megismerésének hiányára. H.Á. vallomását sem vette figyelembe, aki szerint a szerződés aláírásán túl nem történt olyan tájékoztatás, amely megalapozná az alperes ismereteit a szerződést illetően. Az alperes szerint a szerződési feltétel pusztán abból az okból, hogy azt más ingatlanközvetítők is alkalmazzák (vagyis az nem tér el lényegesen a szokásos szerződési gyakorlattól), még nem vált a szerződés részévé. Ha ugyanis megállapítható, hogy ez az általános szerződési feltétel lényegesen eltért a jogszabályoktól, akkor a felperes külön, „minősített” tájékoztatási kötelezettsége – a másodfokú bíróság álláspontjától eltérően – fennállt. A felperes a jogerős ítélet alapján a sikertelen tevékenysége (a visszautasított vételi ajánlatra tekintettel az adásvételi szerződéskötés elmaradása) esetén is jelentős díjazásra jogosult. Az alperes a BH2020.6.181. számú eseti döntés és a Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.20.661/2012/5. számú határozata felhívásával azt a következtetést vonta le, hogy a felperes által alkalmazott szerződési feltétel lényegesen eltért a jogszabályoktól, a szerződési kikötés kapcsán a felperesnek „minősített”, külön tájékoztatási kötelezettsége állt fenn. Következésképpen az általános szerződési feltétel nem vált a szerződés részévé, ezért arra a felperes igényt nem alapíthat.

[9] A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. Kiemelte, hogy az általános szerződési feltételeket a szerződés okirat a hátoldalán tartalmazza. Arra, hogy a 10.1.f.) pont a jogszabályoktól lényegesen eltér, ezért (is) irányadó a Ptk. 6:78. § (2) bekezdése, amellet, hogy a hivatkozás aaptalan, egy olyan új hivatkozás, amelyet az alperes az első- és másodfokú eljárás során nem adott elő, így ezt figyelmen kívül kell hagyni.

A Kúria döntése és jogi indokai

[10] A felülvizsgálati kérelem nem alapos, a jogerős ítélet a hivatkozott okból nem jogszabálysértő.

[11] A Kúria előjáróban rögzíti, hogy a felülvizsgálati kérelem határozta meg a jogerős ítélet felülbírálatának tartalmi és perjogi kereteit: a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okok keretei között bírálhatta felül, kötötte a megjelölt jogszabálysértés, annak tartalmi körülírása, a jogerős ítéletnek jogi indokolással alátámasztottan sérelmezett, a rendkívüli perorvoslat megalapozására megjelölt fogyatékosága [Pp. 272. § (2), 275. § (2) bekezdés, a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. 4. pont, Kúria Pfv.21.096/2021/7. számú ítélete].

[12] A másodfokú bíróság egyaránt alaptalannak ítélte az alperes érvénytelenségi kifogását és a Ptk. 6:78. § (1)-(2) bekezdése megsértésére alapított ellenkérelmét, miszerint a keresettel támadott ÁSZF nem vált a szerződés részévé. A megbízó személyes előadása, az okirati- és tanúbizonyítás eredményeként megállapította, hogy az ÁSZF a megbízási szerződés részévé vált, a támadott kikötés miatt a felperest nem terhelte külön tájékoztatás. Az alperest a G. Kft. – megbízási szerződés 4. pontjának megfelelő – vételi ajánlatára tekintettel marasztalta. Az alperes a felülvizsgálati kérelemmel csak formálisan támadta a jogerős ítélet valamennyi rendelkezését: nem érintette az érvénytelenségi kifogás elutasítását, az anyagi jogszabálysértést kizárólag a Ptk. 6:78. § [Az általános szerződési feltétel szerződéses tartalommal válása] (1)-(2) bekezdésével jelölte meg. A felülvizsgálati jogkörében eljáró Kúriának ezért kizárólag erről és az állított eljárási szabálysértésről kellett állást foglalnia.

[13] A jogerős ítélet indokolása megfelel az azzal szemben a Pp. 221. § (1) bekezdésében támasztott tartalmi követelményeknek, tartalmazza a bíróság által megállapított tényállást, annak bizonyítékait és mikénti mérlegelését és azokat a jogszabályokat is, amelyekre a másodfokú bíróság az ítéletét alapította. {3169/2019. (VII. 10.) AB határozat [32], 3354/2020. (X. 14.) AB határozat [25]} A jogerős ítélet nem sérti a Pp. 206. § (1) bekezdését sem. A bírói mérlegelés felülvizsgálati kérelemmel való támadhatóságáról a Kúria több határozatában állást foglalt. Ezek lényege, hogy – főszabály szerint – nem állapítható meg jogszabálysértés, ha a felülvizsgálati kérelem a bizonyítékok szabad mérlegelését támadja. Megalapozhatja viszont a felülvizsgálati kérelmet a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen mérlegelése, az, ha a bíróság által megállapított tényállás iratellenes, hiányos vagy logikai ellentmondásokat tartalmaz (BH1994. 85., BH1993. 768. Kúria Pfv.21.474/2011/10.-BH2013. 119.II., Kúria Gfv.30.037/2021/3- BH2022. 18.). A perbeli esetben azonban ez a jogszabálysértés felülvizsgálati kérelemben kifejtett indokai alapján nem volt megállapítható.

[14] Az alperes a jogerős ítélet felülvizsgálatával azt kívánta elérni, hogy a marasztalása alapjául szolgált ÁSZF kikötés, mint a szerződés részévé nem vált feltétel alkalmazhatóságát a Kúria a Ptk. 6:78. § (1)-(2) bekezdése alapján kizárja. Ennek érdekében tévesen érvel a szokásos szerződési gyakorlat kapcsán: annak jogi jelentősége – a jogerős ítéletben is helyesen kifejtettek szerint – az, hogy nem támasztja a Ptk. 6:78. § (2) bekezdésében írt külön tájékoztatási kötelezettséget. Ennek másik nevesített esete a jogszabályoktól lényegesen eltérő általános szerződési feltétel. Az alperes azonban a felülvizsgálati kérelmében nem jelölte meg azt, hogy az ÁSZF támadott kikötése melyik jogszabálytól tér el lényegesen, és erre korábban sem hivatkozott.

[15] Az alperes a BH2020.6.181. szám alatt is közzétett (Kúria Gfv.VII.30.074/2019.) határozatra tévesen hivatkozik. Ott közérdekű per tárgya az volt, hogy a határozott idő előtti felmondás esetén költségterítést és kötbér fizetését előíró ÁSZF rendelkezés a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen; a Kúria döntésének elvi tartalma is ezen érvénytelenségi okra vonatkozott. A perbeli esetben nem releváns a Legfelsőbb Bíróság Pfv.VII.22.857/1999. számú határozatában kifejtett álláspont sem, az ott irányadó tényállás szerint a szerződés csak utal az ÁSZF-re, a Kúria a Pfv.V.20.152/2020/7. számú határozatának

a felülvizsgálati kérelemben kiemelt tartalma pedig a Ptk. 6:78. § (1)-(2) bekezdés normaszövege.

[16] A felülvizsgálati kérelem további érveit a Kúria a Ptk. 6:78. § (1) bekezdése alkalmazása kapcsán értékelhette. E rendelkezés szerint az általános szerződési feltétel akkor válik a szerződés részévé, ha alkalmazója lehetővé tette, hogy a másik fél annak tartalmát a szerződéskötést megelőzően megismerje, és ha azt a másik fél elfogadta. Alappal érvel a felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében ennek folytán arra, hogy a jelen esetben az általános szerződési feltételeket a megbízó által aláírt szerződéses okirat tartalmazta. E körülmény kielégíti a szerződéskötést megelőző megismerés lehetővé tételének a törvényi követelményét. Azt, hogy az okiratba foglalt feltételt a megbízó el is fogadta, igazolja a szerződés aláírásán túl az arra vonatkozó szerződéses nyilatkozata. A másodfokú bíróság a szerződési feltételek megismerésének hiányára hivatkozó megbízó felróható magatartásaként azt értékelte, hogy a szerződést az aláírását megelőzően nem olvasta el. Ez a magatartás a Kúria szerint sem felel meg a Ptk. 1:4. § (1)-(2) bekezdésében támasztott, az adott helyzetben általában elvárható magatartás tanúsítása követelményének, amelynek következményeként a megbízó előnyére e magatartása nem szolgálhat. A 6/2013. Polgári jogegységi határozatában a tájékoztatási kötelezettség kapcsán a Kúria is kifejtette, hogy a fogyasztó féltől is minimálisan elvárható, hogy a szerződést alaposan áttanulmányozza és szükség esetén az egyes általa nem érthető rendelkezésekről tájékoztatást kérjen [indokolás III.3.].

[17] A Kúria már számos határozatában vizsgálta a perbelihez hasonló tartalmú ÁSZF kikötések tisztességességét. Az alperes azonban nem hivatkozott arra, hogy a 10.1.f.) pont alapján a felperesnek ne járna a díjazás, nem vitatta az ajánlattevő üzleti akaratának komolyságát, a teljesítőképességét, valamint azt sem, hogy a megbízó megfelelő indok nélkül tagadta meg a szerződéskötést. Nem hivatkozott így arra sem, hogy a felróhatósága vizsgálata nélkül lép fel követeléssel vele szemben a felperes, a kapott ajánlat bármely okból ne lett volna számára elfogadható, ne tudott volna egyéb lényeges feltételekben az ajánlattevővel megállapodni, vagy ne lett volna biztosított megfelelő határidő részére az ajánlat megfontolására. Mindezekre tekintettel az egyéb ügyekben vizsgált körülmények ez esetben nem merültek fel. (Kúria Pfv. 21.742/2019/7., Pfv.21.291/2020/11., Pfv.21.096/2021/7.)

[18] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A határozat elvi tartalma:

Amikor az általános szerződési feltételeket a szerződéses okirat tartalmazza, kielégíti a szerződéskötést megelőző megismerés lehetővé tételének a törvényi követelményét, azt pedig, hogy az okiratba foglalt feltételt a fél el is fogadta, igazolja a szerződés aláírásán túl az arra vonatkozó szerződéses nyilatkozata. Az adott helyzetben általában elvárható magatartást az a fél tanúsítja, aki az aláírás előtt a szerződést alaposan áttanulmányozza és szükség esetén a rendelkezésekről tájékoztatást kér.

Az alkalmazott jogszabályok:

a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:78. § [Az általános szerződési feltétel szerződéses tartalomává válása] (1)-(2) bekezdése

Záró rész

[19] Az alperes a Pp. 270. § (1), a 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes ügyvédi munkadíjból álló, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése alapján megállapított felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni.

[20] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[21] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pont zárja ki.

Budapest, 2022. június 7.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k. előadó bíró, dr. Bartal Géza s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bírószági ügyintéző