

KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI BÍRÓSÁG
2.Pf.21.582/2010/3.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Komárom-Esztergom Megyei Bíróság, mint másodfokú bíróság dr. Szajki Zoltán ügyvéd által képviselt felperesnek, dr. Kiss Antal ügyvéd által képviselt I. r. és II. r. alperesekkel szemben **2.062.500,- Ft megbízási díj megfizetése** iránt indított perében, a Komáromi Városi Bíróság 2010. június hó 18. napján meghozott 3.P.20.699/2009/16. számú ítéletével szemben a felperes által 17. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott nyilvános fellebbezési tárgyaláson meghozta a következő

Í T É L E T E T :

A megyei bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét **megváltoztatja.**

Kötelezi a megyei bíróság I. és II. r. alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek külön-külön 1.031.250,- (azaz: egymillió-harmincegyezer-kettőszázötven) – 1.031.250,- (azaz: egymillió-harmincegyezer-kettőszázötven) forint megbízási díjat, és ezen összeg után 2007. október hó 12. napjától számított törvényes mértékű kamatát, továbbá külön-külön 220.500,- (azaz: kettőszázhúszezer-ötszáz) – 220.500,- (azaz: kettőszázhúszezer-ötszáz) forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélettel szemben további fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S :

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította, és kötelezte a felperest arra, hogy külön-külön fizessen meg az I. és II. r. alpereseknek bruttó 62.500 – 62.500,- Ft ügyvédi munkadíjat, mint perköltséget.

A másodfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes ingatlan közvetítésére vonatkozó szerződést kötött az I. és II. r. alperesekkel. A szerződés a k-i ... hrsz-ú ingatlanra vonatkozott, amely az I. és II. r. alperesek 1/2 -1/2 arányú osztatlan közös tulajdonában állt. A felperes egy ingatlanközvetítő cég, mely az O. C-hoz tartozik, és alkalmazta annak Általános Szerződési Feltételeit. A perbeli ingatlan közvetítésére vonatkozó szerződés 2006. szeptember 11-én jött létre. A felperes képviselőjében B-né G. E. tájékoztatta az I. r. alperest a lehetséges szerződéstípusokról, így a kiemelt szerződés lényegéről is és az utóbbi megkötését javasolta 6 hónapra. Tájékoztatása során a felperes képviselője kitért arra, hogy a tulajdonos minden érdeklődőt köteles kiemelt szerződés esetében a felpereshez irányítani, és jutalék a felperest ennek megszegése esetén is megilleti. Miután a felperes képviselője és az I. r. alperes a szerződés részleteit megbeszélte, a II. r. alperes is megjelent és az iratokat aláírta. Ennek során a II. r. alperes egy meghatalmazást is aláírt az I. r. alperes javára, mely arra vonatkozott, hogy az I. r. alperes az ingatlant értékesítheti, illetve arra megbízást adhat. A meghatalmazásból nem tűnt ki annak semmiféle korlátozása, az határozatlan időre szólt. Az I. r. alperes a II. r. alperes képviselőjében is megkötötte a felperessel a kiemelt ingatlanközvetítói szerződést. Rögzítették az ingatlan adatait, a megbízási díj mértékét, a megbízás kiemelt típusát és a szerződés 6 hónapos határozott időtartamát. Előzetesen megtárgyalták az Általános Szerződési Feltételeket. Utóbbi 10. pontja tartalmazta a kiemelt megbízásra vonatkozó speciális szabályokat, konkrétan azt, hogy az alperesek kötelezték magukat, hogy a szerződés kiemelt időszakának fennállása alatt az ingatlan értékesítésére másnak megbízást nem adnak, illetve az ingatlan tulajdonjogát a felperes közreműködése nélkül nem ruházzák át, az ingatlanra ellenérték fejében szerződést nem kötnek. Az alperesek a szerződés értelmében kötelezték magukat, hogy az esetlegesen náluk jelentkező ajánlatkérőket a felpereshez irányítják. Az Általános Szerződési Feltételek 10. pontja tartalmazta még azt is, hogy abban az esetben, ha a szerződés tartama alatt tulajdon átruházására vagy ellenérték fejében történő más jogszerzésre vonatkozó szerződés jön létre a felperes közreműködése nélkül, a felperest akkor is megilleti a szerződés 11. pontjában körülírt mértékű megbízási díj. Az Általános Szerződési Feltételek 11. pontja értelmében a megbízás sikeres teljesítése esetén a megbízottat, azaz a felperest a szerződésben megjelölt mértékű megbízási díj illette meg. A megbízási díj mértékét 3 % + ÁFA összegben határozták meg. A szerződés 6 hónapos időtartama alatt az ingatlant nem értékesítették. Az I. r. alperes megbízási szerződés-módosítást írt alá, a szerződés érvényességi határidejét 2007. június 11.-re módosították. Mivel az értékesítés a módosított határidőben sem történt meg, a felperes és az I. r. alperes ismét szerződés-módosítást írt alá, így a szerződés „érvényességi ideje” 2007. december 11.-ig terjedt. Az ingatlant 2007. októberében az I. és II. r. alperes a felperes megkerülésével értékesítette. Miután erről a felperes tudomást szerzett, megbízási díj iránti igényét az alperesek felé külön-külön 1.031.250,- Ft összegben bejelentette, és

felszólította őket annak megfizetésére. A perbeli szerződést az alperesek gazdasági vagy szakmai tevékenységük körén kívül eső célból kötötték meg az ingatlanközvetítő felperessel. A szerződés részévé tették a felperes által kidolgozott Általános Szerződési Feltételeket, amely ezáltal a peres felek közötti fogyasztói szerződés részévé vált azáltal, hogy az I. r. alperes - úgy is, mint a II. r. alperes képviselője - a szükséges tájékoztatást megkapta.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indoklásában hivatkozott a Ptk. 474. § (1) bekezdésére, a 478. § (1) és (2) bekezdésére, és megállapította, hogy a peres felek között megbízási szerződés jött létre. Utalt a Ptk. 222. §-ára és a 223. § (2) bekezdésére is, melyek szerint képviseleti jogot a képviselőhöz, a másik félhez vagy az érdekelt hatósághoz intézett nyilatkozattal (meghatalmazás) lehet létesíteni. A meghatalmazás eltérő kikötés hiányában visszavonásig érvényes, visszavonása jóhiszemű harmadik személy irányában csak akkor hatályos, ha azt vele közölték. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes az Általános Szerződési Feltételeket az I. r. alperessel ismertette, az I. r. alperes pedig a II. r. alperesnek azt mondta, hogy 6 hónapi időtartamra szóló ingatlanközvetítői szerződés kötésére kerül sor. Ebből adódóan a II. r. alperes értelemszerűen 6 hónapi ingatlanközvetítői tevékenység igénybevitelére adott meghatalmazást az I. r. alperesnek. A 6 hónapos időtartam elteltével a szerződés megszűnt, ekkortól kezdve az I. r. alperes a II. r. alperes álképviselőjeként járt el. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint tehát a meghatalmazás hatályát az alperesek határidőhöz kötötték. Az elsőfokú bíróság álláspontot fejtett ki abban a körben is, hogy az ingatlanközvetítői szolgáltatás nem osztható szolgáltatás. Kiemelte, hogy az alperesek a szerződés megszűnését követően értékesítették 2007. októberében saját maguk a perbeli ingatlant, ebből adódóan a felperest díjazás nem illethette meg, jóllehet az elsőfokú bíróság a felperes keresetét nem emiatt találta megalapozatlannak. Vizsgálta a Ptk. 209. §-ára és a Ptk. 209/A. §-ára alapított kifogást is. Álláspontja szerint a Ptk. 685. § d) és e) pontjai értelmében fogyasztói szerződés jött létre. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az olyan tartalmú kizárólagossági kitétel, amely szerint a megbízottat akkor is megilleti a jutalék, ha a megbízó a megbízás tartama alatt maga adja el az ingatlant, vagy a megbízási szerződés megszűnése után bizonyos határidőn belül létrejövő szerződés esetén a jutalék az ingatlanközvetítőt megilleti, tisztességtelen szerződési feltételnek számít, mely aránytalanul korlátozza a megbízó rendelkezési jogosultságát. Az elsőfokú bíróság ezt az álláspontját az Általános Szerződési Feltételek 8. és 10. pontjára is vonatkoztatta. Ezeknek a tisztességtelen feltételeknek a semmisségét is megállapította a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése alapján. Kifejtette, hogy az Általános Szerződési Feltételek 8. és 10. pontjának érvénytelensége folytán sem alapos a felperes keresete, de azért sem, mert az ingatlanközvetítői szerződés megszűnését követően került sor az ingatlan értékesítésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést. Fellebbezése a II. r. alperest illetően arra irányult, hogy a másodfokú bíróság a II. r. alperes elkésletten benyújtott ellentmondása kapcsán előterjesztett igazolási kérelmét utasítsa el, ebben a körben az igazolási kérelemnek helyt adó elsőfokú határozatot változtassa meg, és állapítsa meg, hogy ellentmondás hiányában a fizetési meghagyás a II. r. alperes vonatkozásában jogerőre emelkedett és az végrehajtható. Mindezt azzal indokolta, hogy az elsőfokú bíróság a méltányosságnak olyan magas szintjét gyakorolta, amely nem engedhető meg. Utalt arra, hogy az alperesek ellen a fizetési meghagyást külön-külön nyomtatványon nyújtotta be a felperes, ebből adódóan nem fogadható el az, hogy a II. r. alperes azt hitte, hogy az I. r. alperes ellentmondása az őt érintő ügyben is joghatályos. Az I. r. alperes vonatkozásában, továbbá a II. r. alperest illetően arra az esetre, ha az igazolási kérelemmel kapcsolatos fellebbezés nem alapos, úgy a II. r. alperesre is kérte a felperes az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és 1.031.250,- Ft megbízási díjnak, valamint annak 2007. október 12. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamatának megfizetésére kötelezze az I. r. alperest, vagy amennyiben a II. r. alperesre is tovább folyik az eljárás, úgy külön-külön az I. és II. r. alperest is. A fellebbezésnek az ítélet érdemi részét illető része tartalmazta, hogy nem helytálló az elsőfokú bíróságnak az az álláspontja, hogy az I. és II. r. alperesek között létrejött meghatalmazás csupán 6 hónapos időtartamra vonatkozott. Álláspontja szerint ez határozatlan időre jött létre. A meghatalmazásból megállapítható, hogy a II. r. alperes az I. r. alperesnek a perbeli ingatlan értékesítésére, illetőleg értékesítésére vonatkozó megbízásra adott meghatalmazást. Az okiratból egyáltalán nem tűnik ki, hogy 6 hónap elteltével az hatályát vesztené, ebben a körben semmiféle korlátozást nem tartalmaz. Utalt a Ptk. 223. § (2) bekezdésére, mely szerint eltérő kikötés hiányában a meghatalmazás visszavonásig érvényes. Ebből az következik, hogy az I. r. alperes a felperessel a megbízási szerződés meghosszabbítása körében a II. r. alperes képviselőjében is eljárhatott, és érvényes jognyilatkozatot tehetett. Ebből következik, hogy a perbeli ingatlan értékesítése a „meghosszabbított megbízási szerződés tartamában” jött létre. Az ítélet elleni fellebbezésében a felperes kifejtette, hogy az ingatlanközvetítői szerződés osztható szolgáltatás, elméletileg külön-külön is adhatott volna bármelyik alperes ingatlanközvetítői megbízást a saját tulajdoni hányadára. Amennyiben az I. r. alperesnek nem lett volna meghatalmazása a II. r. alperestől az ingatlanközvetítési szerződés megkötésére, a saját tulajdoni hányadára a saját nevében akkor is jogosult lett volna a szerződést megkötni és a szerződést módosítani. Álláspontja szerint azt sem lehet kimondani, hogy az ingatlanközvetítői szerződés eredménykötelem lenne. Ennek indoka az, hogy az Általános Szerződési Feltételek 10. pontjában az alperesek vállalták a náluk jelentkező ajánlatkérők felpereshez történő irányítását. Hivatkozott arra, hogy a kizárólagosság fejében a felperes többlétszolgáltatást is végez az alpereseket terhelő előírás ellentételezéseképp. Így reklámtáblát helyez ki az ingatlanra, azt újságban és elektronikus úton hirdeti, reklámozási tevékenységet

végez. Ezek a felperesi tevékenységek költségvonzattal járnak. Ilyen körülmények között az ingatlan felismerhető, az érdeklődők az ingatlanok tulajdonosainál közvetlenül érdeklődhetnek. Itt a megbízási szerződésekre jellemző, hogy gondossági kötelezettséget fejt ki a felperes és szó sincs eredménykötelemről. Álláspontja szerint a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékegyensúlya fennállt a hivatkozott szerződési rendelkezés kapcsán. Vitatta, hogy az Általános Szerződési Feltételek tisztességtelenek lennének, és a szerződés semmisségét jelentenék. A tulajdonosok rendelkezési jogát a szerződés nem korlátozta, el is adhették az ingatlanukat. A szerződési feltétel tisztességtelenségét akkor lehetett volna megállapítani, ha az aránytalanul terhes lett volna az alperesekre. Adott esetben azonban csupán a felperesi többletmunka ellentételezését szolgálta az Általános Szerződési Feltételek 10. pontja, ami szerint tehát az alperesek a felpereshez lettek volna kötelesek irányítani az érdeklődőket, ajánlattevőket. Felperes az alpereseket az I. r. alperes útján tájékoztatta a kiemelt szerződés feltételeiről, korlátairól. Rámutatott arra, hogy az Általános Szerződési Feltételek 8. pontjának tisztességtelenségét az alperesek sohasem vetették fel, ezért ennek vizsgálata kapcsán az elsőfokú bíróság az ellenkérelem korlátain túlterjeszkedett.

Az alperesek ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletének helybenhagyását kérték.

A fellebbezés megalapozott.

A megyei bíróság megállapította, hogy az elsőfokú bíróság széles körű bizonyítást lefolytatva helyesen állapította meg a tényállást, azonban az abból levont következtetései sok vonatkozásban helytelenek voltak.

A megyei bíróság nem találta elfogadhatónak a felperesi fellebbezésnek a II. r. alperes ellentmondásra vonatkozó igazolási kérelmének helyt adó döntése elleni részét. A Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 109. § (2) bekezdésének és 110. § (2) bekezdésének mérlegeléséből az az álláspont vonható le, hogy igazolási kérelemnek helyt adó végzés érdemi felülbírálatára fő szabály szerint nincs lehetőség. Igazolási kérelemnek helyt adó határozat ellen külön fellebbezésnek helye nincs, és az ügyet befejező határozat elleni fellebbezésben is csak akkor támadható eredménnyel, ha a bíróság olyan igazolási kérelemnek adott helyt, amelyet érdemi vizsgálat nélkül el kellett volna utasítania. Érdemi vizsgálat nélküli elutasítás pedig csak akkor lehetséges, ha az igazolást a törvény kizárja, az igazolási kérelmet elkésztetten terjesztették elő, vagy az igazolást kérő határidő elmulasztása esetén az elmulasztott cselekményt a kérelem előterjesztésével együtt

nem pótolta. Ebből az következik, hogy az elsőfokú bíróság méltányossági döntése nem támadható. Ennek eredményeképp a másodfokú bíróság a felperesi fellebbezés folytán mindkét alperes vonatkozásában érdemben vizsgálódott.

Vizsgálta a másodfokú bíróság az I. és II. r. alperesek között létrejött meghatalmazás kérdését. Az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétben arra a meggyőződésre jutott, hogy a II. r. alperes az I. r. alperesnek az ingatlan értékesítésére vagy ingatlan értékesítésére vonatkozó szerződés megkötésére időbeli korlátozás nélkül adott meghatalmazást. A hivatkozott okiratból semmiféle korlátozás nem tűnik ki. A meghatalmazás visszavonásig érvényes volt. Ebből az következik, hogy az I. r. alperes a II. r. alperes nevében is tehetett jognyilatkozatot, és köthetett a felperessel szerződés-módosítást az ingatlanközvetítési szerződés kapcsán. Ez több esetben is megtörtént, így a felperes és az alperesek között a perbeli ingatlan alperesek által a felperes megkerülésével történt értékesítésekor is érvényes megbízási szerződés állt fenn.

Ezt követően a megyei bíróság vizsgálta a szerződés részét képező Általános Szerződési Feltételeket is. Ebben a körben arra a meggyőződésre jutott, hogy a 8. pont érvénytelenségére az alperesek nem hivatkoztak, ebből adódóan az elsőfokú bíróság ezzel a kérdéssel feleslegesen foglalkozott. A 8. pont nem a kiemelt megbízási szerződés eseteire tartalmazott előírást. Az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően az Általános Szerződési Feltételek 10. pontját a másodfokú bíróság tisztességesnek és érvényesnek tekintette. Tény és való, hogy az alperesek arra vállaltak kötelezettséget, hogy a szerződés kiemelt időszakának fennállta alatt az ingatlan értékesítésére mással nem kötnek szerződést, és az ingatlan tulajdonjogát a megbízott közreműködése nélkül nem ruházzák át ellenérték fejében, az ingatlanra szerződést nem kötnek. Ennek minimális időtartamát 180 napban határozták meg. Az alperesek kötelezettséget vállaltak arra, hogy a náluk jelentkező ajánlatkérőket a felpereshez irányítják. Vállalták, hogy abban az esetben, ha a szerződés fennállta alatt a tulajdon-átruházásra vagy más, ellenérték fejében történő megszerzésére irányuló szerződést kötnek a felperes közreműködése nélkül, akkor a szerződés 11. pontja szerinti megbízási díjat ennek ellenére megfizetik. Ennek ellentételezésképp a felperes kiemelt megbízási esetére vállalta, hogy többlet-szolgáltatásokat nyújt. Ennek keretében az ingatlant az adatbázisában kiemelten vállalta kezelni. Saját kiadványaiban és egyéb külső médiumokban kiemelt hirdetésre vállalt kötelezettséget. Igény esetére vállalta a helyi marketinganyag biztosítását. Ezen túl a felperes átadta az alpereseknek az O. C. szolgáltatási nyilatkozatát, amely részletes tájékoztatást tartalmazott a felek kötelezettségeiről. A megyei bíróság szerint az alperesek részéről a szerződés megtámadására vonatkozó jog a szerződés aláírásakor megnyílt, mert az ő oldalukról ez minősült teljesítésnek. Ennek határideje egyébként el is telt, viszont kifogásként erre hivatkozhattak. A Ptk. 236. § (3)

bekezdése szerint a megtámadásra jogosult a szerződésből eredő követeléssel szemben kifogás útján megtámadási jogát akkor is érvényesítheti, ha a megtámadási határidő már eltelt. A kifogáskénti érvényesíthetőség pedig független a hatásköri szabályoktól is.

A megyei bíróság tehát összességében azt állapította meg, hogy az alperesek a felperessel szerződéses jogviszonyban álltak akkor, amikor a felperes megkerülésével az ingatlanukat értékesítették. Az alperesek szerződésszegést követtek el, amikor érvényes szerződésük ellenére az ingatlanra vételi szándékot bejelentőt nem irányították a felpereshez. A szerződésszegésük jogkövetkezménye a felek közötti szerződésből eredően a megbízási díj fizetésére vonatkozó kötelezettség.

A fentiekre tekintettel a megyei bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta.

A felperes keresetének összegszerűségét, a kamatfizetés kezdő időpontját és a kamat mértékét az alperesek nem vitatták, így ebben a körben a megyei bíróság a kereset szerint marasztalta az alpereseket. A késedelmi kamat kapcsán a megyei bíróság alkalmazta a Ptk. 301. § (1) bekezdésében foglaltakat, valamint a teljesítési határidő kapcsán a Pp. 217. § (1) bekezdésében írtakat is.

A másodfokú bíróság az első- és másodfokú perköltség keretében a Pp. 77. § és a 78. § (1) bekezdése szerint a felperes javára figyelembe vette a felperes által előlegezett összesen 123.800,- Ft eljárási illetéket, továbbá a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendeletben foglaltakat alapul véve a pertárgy értéke után számítottan 5 % + 25 % + ÁFA összegű ügyvédi munkadíjat, ami külön-külön 96.700,- Ft-ot tett ki.

Tatabánya, 2011. január 25.

dr. Bartus Erika sk.
a tanács elnöke

dr. Kiss Csaba sk.
előadó bíró

dr. Szabóné dr. Komjáthy Gabriella sk.
megyei bíró

A kiadmány hitelül: