

A Kúria a dr. Szajki Zoltán ügyvéd által képviselt szám székhelyű felperesnek a dr. Kiss Antal ügyvéd által képviselt szám alatti lakos I.r., szám alatti lakos II.r. alperes ellen 2.062.500 forint megbízási díj megfizetése iránt a Komáromi Városi Bíróságon 3.P.20.699/2009. szám alatt folyt, és a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 2.Pf.21.582/2010/3. számú ítéletével befejezett perében az I.r. és a II.r. alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I.r. és a II.r. alperest, hogy 15 napon belül külön-külön fizessenek meg a felperesnek 25.000 - 25.000 (Huszonötezer-Huszonötöezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

A felperes ingatlanközvetítő cég, az alperesek pedig testvérek, akiknek 2/4-ed - 2/4-ed tulajdoni hányadban osztatlan közös tulajdonát képezte a ... hrsz-ú ingatlan, amelyet 2006. évben értékesíteni kívántak. 2006. nyár végén az I.r. alperes felvette a kapcsolatot a felperes képviselőjében B. G. E. ingatlan-tanácsadóval, aki tájékoztatta őt a lehetséges szerződéstípusokról, így a kiemelt szerződés lényegéről és az utóbbi megkötését javasolta 6 hónapra. A felperes képviselője kitért arra, hogy a tulajdonos minden érdeklődőt köteles kiemelt szerződés esetében a felpereshez irányítani, és a jutalék a felperest ennek megszegése esetén is megilleti. Miután a felperes képviselője és az I.r. alperes a szerződés részleteit megbeszélte, megjelent a II.r. alperes is, aki meghatalmazást adott az I.r. alperesnek arra, hogy az ingatlan értékesítésére vonatkozó megbízási szerződést kössön a felperessel.

2006. szeptember 11-én az I.r. alperes írta alá a felperessel a megbízási szerződést ingatlanközvetítésre, amelyben rögzítették az ingatlan adatait, 3 % + ÁFA megbízási díjat, a megbízási kiemelt

típusát, és a szerződés 6 hónapos határozott időtartamát. Előzetesen megtárgyalták az általános szerződési feltételeket. A 10. pont tartalmazta a kiemelt megbízásra vonatkozó speciális szabályokat, miszerint az alperesek kötelezték magukat arra, hogy a szerződés kiemelt időszakának fennállta alatt az ingatlan értékesítésére másnak megbízást nem adnak, illetve az ingatlan tulajdonjogát felperes közreműködése nélkül nem ruházzák át, az ingatlanra ellenérték fejében szerződést nem kötnek. Az alperesek arra is kötelezték magukat, hogy az esetlegesen náluk jelentkező ajánlatkérőket a felpereshez irányítják. Az általános szerződési feltételek 10. pontja tartalmazta 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 közvetítése nélkül, a felperest akkor is megilleti a megbízási díj.

A szerződés 6 hónapos időtartama alatt az ingatlant nem értékesítették, ezért a felek az I.r. alperes által aláírt megbízási szerződés módosításával a szerződés érvényességi határidejét 2007. június 11-re változtatták. Mivel az értékesítés ezen határidőig sem történt meg, a felperes és az I.r. alperes ismét módosította a szerződést, és a szerződés érvényességi ideje 2007. december 11-ig meghosszabbodott. Az ingatlant 2007. októberében az alperesek a felperes megkerülésével értékesítették. Miután erről a felperes tudomást szerzett, megbízási díj iránti igényét közölte az alperesekkel, és felszólította őket, hogy külön-külön 1.031.250 forintot fizessenek meg a részére. Az alperesek a felszólításnak nem tettek eleget.

A felperes keresetében személyenként 1.031.250 forint és járulékai megbízási díj megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Arra hivatkoztak, hogy az ingatlan értékesítésekor a perbeli szerződés hatálya már nem állt fenn, mert a II.r. alperes csak 6 hónapra adott meghatalmazást az I.r. alperesnek. Az általános szerződési feltételek 10. pontjának érvénytelenségére is hivatkoztak, mivel az szerintük tisztességtelen feltételeket tartalmaz.

A másodfokú bíróság jogerős ítéletével a keresetet elutasító elsőfokú ítéletet megváltoztatta, és kötelezte az I.r., valamint a II.r. alperest, hogy fizessenek meg 1.031.250 - 1.031.250 forint megbízási díjat és járulékait a felperes részére. A jogerős ítélet indokolása szerint a II.r. alperes az I.r. alperesnek az ingatlan értékesítésére vagy erre vonatkozó szerződés megkötésére időbeli korlátozás nélkül adott meghatalmazást, így az a visszavonásig érvényes volt. A jogerős ítélet értelmében ezért az I.r. alperes a II.r. alperes nevében is tehetett jognyilatkozatot és módosíthatta a felperessel az ingatlanközvetítési szerződést. Ez több esetben is

megtörtént, így a felek között a perbeli ingatlan alperesek által a felperes megkerülésével történt értékesítésekor is érvényes megbízási szerződés állt fenn. A másodfokú bíróság - az elsőfokú bírósággal szemben - az általános szerződési feltételek 10. pontját tisztességesnek és érvényesnek tekintette. A másodfokú bíróság kiemelte, hogy az alperesek által vállalt kötelezettségek ellentételezéseként a felperes kiemelt megbízási esetére vállalta, hogy többlétszolgáltatást nyújt. Ennek keretében az ingatlant az adatbázisában kiemelten vállalta kezelni. Saját kiadványaiban és egyéb külső médiumokban kiemelt hirdetésre vállalt kötelezettséget. Igény esetére vállalta helyi marketinganyag biztosítását. Ezen túl a felperes átadta az alpereseknek az ... szolgáltatási nyilatkozatát, amely részletes tájékoztatást tartalmazott a felek kötelezettségeiről.

A másodfokú bíróság megállapította, hogy az alperesek szerződésszegést követtek el, mivel érvényes szerződésük ellenére az ingatlanra vételi szándékot bejelentőt nem irányították a felpereshez. Ennek jogkövetkezménye pedig - a felek közötti szerződésből eredően - a megbízási díj fizetésére vonatkozó kötelezettség, ezért a másodfokú bíróság az alpereseket a felperes részére - az összecszerűségében nem vitatott mértékű - megbízási díj megfizetésére kötelezte.

A jogerős ítélet ellen az alperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel, a másodfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, a keresetet elutasító elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. Arra hivatkoztak, hogy tévesen vont le a másodfokú bíróság olyan következtetést, hogy az ingatlan értékesítésére irányuló ingatlanközvetítői szerződés megkötésekor a II.r. alperes határidő nélküli meghatalmazást adott az I.r. alperesnek. Előadták, hogy az okiratok aláírásakor az I.r. alperes közölte az aláírásra későbbi időpontban megérkező II.r. alperessel, hogy hat hónap időtartamra szóló ingatlanközvetítői szerződés megkötésére került sor. Szerintük ebből adódóan a II.r. alperes hat hónapi ingatlanközvetítői tevékenység igénybevételére irányuló szerződés megkötésére adott meghatalmazást az I.r. alperesnek, amely meghatalmazás hat hónap időtartam elteltével megszűnt. Érvelésük értelmében az I.r. alperes a II.r. alperes nevében már nem tehetett volna jognyilatkozatot, így a perbeli ingatlan alperesek által történt értékesítésekor a felperes és a II.r. alperes között nem volt érvényes megbízási szerződés, ezért a másodfokú határozat jogszabálysértő. Arra is hivatkoztak, hogy az általános szerződési feltételek 10. pontja a Ptk. 209. § (1) és (2) bekezdése szerint semmis, mivel tisztességtelen szerződési feltételt tartalmaz.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

A Kúria a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben írt okból nem jogszabálysértő.

A 2006. szeptember 11-én kelt meghatalmazás időbeli korlátozást nem tartalmaz. A Ptk. 223. § (2) bekezdése szerint a meghatalmazás eltérő kikötés hiányában visszavonásig érvényes; visszavonás a jóhiszemű harmadik személy irányában csak akkor hatályos, ha azt vele közölték. A ... sorszám alatt csatolt meghatalmazásból mint okiratból semmiféle korlátozás nem tűnik ki, ezért jogszabálysértés nélkül állapította meg a másodfokú bíróság, hogy az a visszavonásig érvényes volt. A perben az alperesek nem is hivatkoztak arra, hogy a meghatalmazás visszavonását a felperessel közölték volna. A másodfokú bíróság ezért jogszabálysértés nélkül jutott arra a következtetésre, hogy az I.r. alperes jogszerűen, a II.r. alperes képviselőjében is eljárva írta alá a szerződés érvényességi határidejét módosító okiratokat, amelyekre figyelemmel megalapozottan állapította meg, hogy a felperes és az alperesek között az ingatlan közvetítésére kötött megbízási szerződés érvényben volt 2007. októberében, amikor az alperesek a felperes megkerülésével értékesítették az ingatlant.

Helytállóan állapította meg a másodfokú bíróság az ítéletének indokolásában, hogy az alperesek az általános szerződési feltételek 8. pontjának érvénytelenségére nem hivatkoztak, így ebből adódóan az elsőfokú bíróság ezzel a kérdéssel szükségtelenül foglalkozott, tekintettel arra is, hogy a 8. pont nem a kiemelt megbízási szerződés eseteire tartalmaz előírásokat.

Az általános szerződési feltételek 10. pontjával kapcsolatban a felperes bizonyította, hogy más ingatlanközvetítéssel foglalkozó vállalkozások is hasonló tartalmú általános szerződési feltételeket alkalmaznak. A felperes az ... 2006. évi és 2007. tavaszi katalógusával igazolta, hogy nyilvánosan hirdette az ingatlant, így annak adataihoz bárki hozzáférhetett. A felperes az általános szerződési feltételek 10. pontja értelmében a kiemelt szerződés időtartama alatt többlétszolgáltatások nyújtását vállalta. A perben nem merültek fel adatok arra, hogy a felperes ezen kötelezettségének nem tett eleget.

A másodfokú bíróság - egybevetve az alpereseket terhelő kötelezettségeket a felperes által vállalt többlétszolgáltatás nyújtási kötelezettséggel -, jogszabálysértés nélkül jutott arra a következtetésre, hogy az általános szerződési feltételek 10. pontja nem tartalmaz tisztességtelen feltételeket, ezért jogszabálysértés nélkül tekintette a másodfokú bíróság azt érvényesnek. Miután az alperesek a felperessel szerződéses jogviszonyban álltak akkor,

amikor a felperes megkerülésével értékesítették az ingatlant, a szerződést megszegték, ezért az általános szerződési feltételek 10. pontja alapján a másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül kötelezte az alpereseket a 11. pontnak megfelelő mértékű megbízási díj felperes javára történő megfizetésére.

A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az alpereseket a felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2012. január 12.

Dr. Fehér Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Bartal Géza s.k. előadó bíró, Dr. Farkas Attila s.k. bíró