

KÖZÉRDEKŰ KERESLET

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA Gf.I.30.552/2011/3.szám

A Szegedi Ítéltábla a Fellebbviteli Főügyészség által képviselt Bács-Kiskun Megyei Főügyészség felperesnek - a Dr. Magyar László ügyvéd által képviselt **Ingyan Adatbank Centrum Ingatlanforgalmi, Értékbecslő és Szolgáltató Kft.** 6000 Kecskemét, Széchenyi tér 14. szám alatti székhelyű alperes ellen tisztességtelen szerződési kikötések érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság (Kecskeméti Törvényszék) 2011. október hó 5. napján kelt 3.G.40.109/2011/5. sorszámú - 6. sorszám alatt kijavított - ítélete ellen az alperes részéről 7. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S :

Az alperes - többek között - ingatlanközvetítéssel foglalkozó gazdasági társaság. Tevékenysége során előre nyomtatott, a szerződési feltételeket egyoldalúan meghatározó megbízási szerződést használ, melybe szerződéskötéskor utólag csak a megbízó és az ingatlan adatait, értékesítési irányárát, illetőleg csereértékét írják be. A megbízó a 6/a, /b, /c pontok közül választ a megbízotti tevékenység körét illetően, melyekhez eltérő megbízási díj társul.

A szerződés 3/e pontja értelmében „a megbízó vállalja, hogy ingatlanára vonatkozó, bármely vevővel kötött ügyleti szerződés (foglaló, előleg átadása, adásvételi szerződés) megkötése előtt az Ingyen Adatbank Centrum kft. nyilvántartásával a létrejövő megállapodás részleteiről írásban köteles egyeztetni. Ennek elmaradása esetén a 6. pontban meghatározott közvetítői díj felét bánatpénzként köteles megfizetni”.

A szerződés 6/a pontja az alap megbízási díjat, míg b) pontja annak kiegészítését tartalmazza az érdeklődők ingatlanba kísérése esetére. A 6/c pont szerint „felek megállapodnak abban, hogy a megbízó jelen pontban tett nyilatkozata alapján, a megbízottnak kiemelt kizárólagos megbízatást ad, melynek keretében megbízott vállalja, hogy az ingatlant kiemelten hirdeti, kínálja. A megbízó vállalja, hogy az ingatlan 6 hónapon belüli, bármely úton történő értékesítése esetén minden esetben

megfizeti az ingatlan bruttó eladási árának 3 % + Áfa, de minimum 200.000,- Ft + Áfa-nak megfelelő mértékű megbízási összeget. A szerződés 6 hónapon belüli felmondása esetén is teljesítettnek minősül a megbízási. Ebben az esetben megbízó köteles a teljes megbízási összeget megfizetni megbízott részére."

A szerződés 8. pontja úgy rendelkezik, hogy „abban az esetben, ha a megbízó a jelen szerződés szerinti közvetítői díj és jutalék megfizetésének nem tesz eleget vagy késedelmesen teljesít, ill. a jelen szerződés bármely rendelkezését megszegi, úgy köteles kártérítésként, kárártalány jelleggel (a kár mértékének külön bizonyítása nélkül) - a közvetítői díjon felül - a megbízott részére megfizetni a közvetítői díjjal megegyező nagyságú összeget. Ebben az esetben megbízott igényt tart mindkét összegnek jegybanki alapkamat kétszerese mértékű késedelmi kamat összegére is. A kártérítés mértékét a felek minden körülmény figyelembevételével, közös akarattal határozzák meg".

A felperes előterjesztett közérdekű keresetében kérte megállapítani, hogy az alperes által a „megbízási szerződés" elnevezésű blankettaszerződésben alkalmazott, a 3/e, 6/c és 8. pontban felsorolt - fentebb idézett - általános szerződési feltételek tisztességtelenek, és az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek. Kereseti kérelme kiterjedt arra is, hogy a bíróság rendelje el a Petőfi Népe című napilapban egy alkalommal, valamint az alperes saját internetes honlapján - a www.ingatlanadat.hu oldalon - 60 napos időtartamban az érintett kikötések tisztességtelenségének, érvénytelenségének megállapítását és az ezt alátámasztó érveket is magában foglaló közlemény közzétételét az alperes költségén. Indokolása szerint a támadott kikötések általános szerződési feltételeknek minősülnek, mert azokat az alperes a megbízó közreműködése nélkül, a szerződéskötést megelőzően blanketta formában meghatározta. A szerződés a Ptk. 685. § e) pontja alapján fogyasztói szerződésnek minősül. A 6/c ponttal összefüggésben arra hivatkozott, hogy az olyan tartalmú kizárólagossági kitétel, amely szerint a megbízottat akkor is megilleti a jutalék, ha a megbízó a megbízási tartama alatt maga adja el az ingatlant, tisztességtelen. Utalt továbbá arra, hogy a kikötés a fogyasztót teljesítésre kötelezi abban az esetben is, ha a másik fél nem teljesíti a szerződést, ezért az a 18/1999. (II.5.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) 1. § (1) bekezdésének c) pontjába ütközik. A 6/c pont utolsó két mondata ugyanakkor sérti a megbízó rendelkezési jogát: egyrészt kizárja, hogy a Ptk. 483. § (1) bekezdésében biztosított felmondás jogával éljen, másrészt a Ptk. 478. § (3) bekezdésébe ütközik. A 3/e és a 8. pontban foglalt kikötések érvénytelensége kapcsán azzal érvelt, hogy azok - külön-külön és együttesen is - a fogyasztót túlzott mértékű pénzösszeg fizetésére kötelezik arra az esetre, ha a fogyasztó nem, vagy nem szerződésszerűen teljesít, ezért a kikötések a Korm.rendelet 2. § j) pontjába ütköznek, tisztességtelenek. A 8. pont utolsó mondatában szereplő, a kártérítés mértékének közös akarattal történő meghatározására vonatkozó kitétel ugyanakkor a megelőző rendelkezések tükrében nem világos, nem érthető, ezért a Ptk. 209. § (4) bekezdése értelmében tisztességtelen. A közzétételre vonatkozó indítvány kapcsán a Ptké. II. 5/B § (1) bekezdésére hivatkozott.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint a támadott megbízási szerződés nem minősül fogyasztói szerződésnek, azonban nem vitatta, hogy az érintett kikötések általános szerződési feltételek. Álláspontja az volt,

hogyan az általa alkalmazott általános szerződési feltételek nem sértik a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit, megfelelnek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének, az alperessel szerződéses kapcsolatba lépő megbízók hátrányára indokolatlanul nem szolgálnak, egyértelműek, világosak és érthetőek. Kiemelte, hogy az ingatlanforgalmazás során jelentős üzleti kockázatot vállal, mivel az értékesítésig saját költségére végzi tevékenységét. Sok esetben kétséges, hogy a megbízók a közvetítői díjat teljesítik-e. Hangsúlyozta, az ügyfeleknek lehetőségük van arra, hogy kérjék egyes szerződési pontok elhagyását, a megbízási díj tekintetében alkudjanak, illetőleg - amennyiben konszenzus nem jön létre - nem kell szükségszerűen szerződést kötniük. Kifejtette, a szerződés 6. pontja lehetőséget ad arra, hogy a megbízó különböző szolgáltatások közül - melyekhez eltérő megbízási díj kapcsolódik - válasszon. A 6/c pontban szereplő kikötés extra szolgáltatásokat tartalmaz, ugyanakkor ez esetben kizárólag az alperes jogosult az ingatlant értékesíteni. E feltétel választása esetén az iroda kiemelt szolgáltatást nyújt az ügyfeleknek, mivel a szerződés biztosítja arról, hogy a megbízási díj teljesítésre kerül anélkül, hogy neki az értékesítésben játszott szerepét, az okozati összefüggést bizonyítania kellene. A 6/c pont utolsó két mondata is azt a célt szolgálja, hogy éppen a megbízó javára ne szolgáltatson indokolatlan, egyoldalú előnyt a szerződés. A 6 hónapon belüli felmondás esetén a megbízott tevékenységét kifejtette, mindent megtett a sikeres közvetítés érdekében és valószínűleg csak ezt követően következne be az eredmény, az ingatlan értékesítése. Miután a megbízott a 6 hónap alatt már teljesített, jogszerűen köti ki a teljes megbízási díj megfizetésének kötelezettségét. A szerződés 3/e pontjában kikötött bánatpénz, valamint a 8. pontban szereplő kárátalány és kamatkikötés nem aránytalan, amennyiben a szerződéses körülményeket egészében vizsgáljuk. Gyakran előfordul, hogy az eladó és a vevő az alperes megkerülésével kívánnak szerződést kötni, az ilyen szerződésszegő esetekben védik az alperes érdekeit ezek a feltételek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a kereseti kérelem szerint döntött. Határozatának indokolásában teljes egészében osztotta a felperes jogi álláspontját.

Az ítélettel szemben, annak megváltoztatása és a kereset elutasítása érdekében az alperes terjesztett elő fellebbezést. Indokolásában az elsőfokú eljárásban kifejtett jogi érveire utalt.

A fellebbezés **alaptalan**.

Az alperes által alkalmazott - nem vitatottan általános szerződési feltételeket (Ptk. 205/A § (1) bekezdés) tartalmazó - blankettaszerződés a Ptk. 685. § e) pontja szerint fogyasztói szerződésnek minősül, mivel azt az ingatlanközvetítéssel gazdasági, szakmai tevékenysége körében foglalkozó alperes az ilyen tevékenységi körön kívül eső személyekkel köti meg (Ptk. 685. § d) pontja).

A szerződés minősítése tekintetében az elsőfokú bíróság helyes következtetésre jutott. Az ingatlanközvetítésre irányuló szerződést a Ptk. nem nevesíti; a szakirodalom és a joggyakorlat azonban a megbízási szerződések (Ptk. 474. §) egyik

csoportjába, az ún. képviseleti megbízások, azon belül a kereskedelmi (piaci) megbízások közé sorolja.

A megbízási szerződés ugyan nem eredménykötelem, azonban az ingatlanközvetítésre irányuló - valójában atipikus - szerződésekben a felek a diszpozitív szabálytól eltérhetnek, a megbízott díjazását akár az eredménytől tehetik függővé. Az ügyviteli és az eredménykötelem elhatárolása nem azon alapul, hogy az adott tevékenységet szokásosan milyen szerződéstípus keretei között gyakorolják, hanem hogy a felek miként rendelkeznek a díjfizetés feltételeiről. Az ingatlanközvetítő a díját kikötheti az általa végzett munka mennyisége, minősége függvényében, kizárólag a gondos ügyviteli tevékenység ellenértékeként, ami rendszerint egy összegben történik; ezesetben az így meghatározott díjra akkor is igényt tarthat, ha közvetítői tevékenysége eredményeként a megbízó és a külső, harmadik személy között szerződéskötésre nem kerül sor. Amennyiben azonban az ingatlanközvetítő a díjat úgy határozza meg, hogy az a közvetített ügylet értékéhez igazodik - tipikusan százalékos kulcs formájában -, akkor az elnevezésétől függetlenül jutaléknak minősül, amelyre csak akkor tarthat igényt, ha tevékenységével összefüggésben a célzott eredmény, a megbízó harmadik személlyel történő szerződéskötése bekövetkezik. Az ingatlanközvetítő a díját meghatározhatja vegyesen is: egyfelől az ügyviteli kötelekre jellemző módon a kifejtett munkához igazodóan, másfelől jutalék formájában, a közvetítés eredményeként esetlegesen létrejövő szerződéshez kapcsolódóan. A díj meghatározásának ilyen, kettős módja a szerződést vegyes jellegűvé teszi, az ügyviteli díjazás szerződéskötés hiányában is megilleti a megbízottat, a kikötött jutalékokra azonban ezesetben is csak az eredmény bekövetkezése esetén jogosult (EBH 2005/1333. számú elvi határozat és BDT 2005/12/159. számú eseti döntés).

A perbeli esetben az alperes által kidolgozott általános szerződési feltételek 6. pontjában a megbízási díj tisztán jutalék formájában került kikötésre, az a közvetített ügyletek értékéhez igazodik, nem a kifejtett munkához és a felmerült költségekhez. Az ilyen ingatlanközvetítői szerződés eredménykötelem, ezért az alperes a jutalékokra csak akkor válik jogosulttá, ha az ő tevékenysége eredményeként jön létre a megbízó által célzott (adásvételi vagy csere) szerződés, azaz tevékenysége és a létrejövő eredmény között okozati összefüggésnek kell fennállnia. Az eredménykötelmi jellegből adódóan a szerződéskötés elmaradásának kockázatát a közvetítő viseli. Mindezek alapján ellentétes a jóhiszeműség elvével, egyben egyoldalú és indokolatlan előnyt biztosít a kikötések kidolgozója számára (Ptk. 209. § (1) bekezdés) arra az esetre is ellenszolgáltatás megállapítása a szerződés 6/c pontjában, ha nem a megbízott által közvetített vevő vásárolja meg a meghirdetett ingatlant, vagyis, ha hiányzik az okozati összefüggés a közvetítő tevékenysége és a bekövetkezett eredmény között. A kikötésnek az a megfogalmazása, hogy „bármely úton történő értékesítés esetén, minden esetben megfizeti” a megbízó a kikötött jutalékokat, tartamilag ezt jelenti.

Ugyanakkor vélelem szól amellett, hogy ha az ingatlan értékesítése a szerződéses időszak alatt történik, akkor az a közvetítő tevékenységének eredménye. Az ellenkező bizonyítása - erre történő hivatkozás esetén - a megbízó kötelezettsége. Amennyiben viszont az értékesítés a szerződés megszűnése utáni időszakra esik, a

megbízottat terheli annak bizonyítása, hogy az értékesítés az ő közvetítő tevékenységének eredményeként történt (BDT 2009/9/145., BH 2006/1/19. számú eseti döntések).

A 6 hónapon belüli, megbízó általi felmondási jog gyakorlásának teljes díjhoz kötése szintén tisztességtelen, érvénytelen. E kikötés alkalmazásával az alperes gyakorlatilag kizárja a megbízó általi felmondási jog gyakorlását, hiszen akár él e jogával, akár nem, a jogkövetkezmény ugyanaz, a jutalékot meg kell fizetnie, ezzel a felmondás jogintézménye az adott jogviszonyban „kiüresedik”. Így a kikötés a Ptk. 483. § (4) bekezdésébe ütközik, mely szerint a felmondás jogának korlátozása vagy kizárása semmis.

A teljes díj akkor járhatna ilyen esetben, ha a felek nem az ingatlan értékéhez igazodó jutalékot (sikerdíjat) kötöttek volna ki, vagyis jogviszonyuknak nem adtak volna eredménykötelmi jelleget, hanem a díjat a megbízott tevékenységének, költségeinek mértékéhez igazították volna. Mivel az alperes szolgáltatásként azt vállalta, hogy közvetítői tevékenysége eredményeként a megbízott által célzott szerződést megkötí, a teljes díj (jutalék) csak ez esetben jár (BDT 2005/12/159. számú eseti döntés).

A szerződés 3/a és 8. pontjával összefüggésben az ítéltábla osztja az elsőfokú bíróság jogi álláspontját. Az e kikötésekben szereplő „bánatpénz” és „kárátalány” fizetési kötelezettség nem szerződésszerű teljesítés esetére a fogyasztót túlzott mértékű - a normál díj kétszeresét kitevő - pénzösszeg fizetésére kötelezi, ami a Korm.rendelet 2. § j) pontja szerint tisztességtelen.

Megjegyzi az ítéltábla, valójában a 3/a pontban kikötött „bánatpénz” helyes jogi minősítéssel kötbérnek minősül (Ptk. 246. § (1) bekezdés).

A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Szeged, 2012. március hó 22. napján

Dr. Kemenes István sk.
a tanács elnöke

Dr. Kiss Gabriella sk.
előadó bíró

Dr. Mányoki Zsolt sk.
táblabíró

A kiadmány hitelül:

Kocsis Éva
tisztviselő