

A Fővárosi Ítéltábla dr. Kovács Ágnes ügyvéd által képviselt felperesnek a Simonváros Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2013. január 15-én kelt 7.P.22.200/2012/5. számú ítélete ellen a felperes által benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezéssel támadott rendelkezéseit részben megváltoztatja, és az alperes javára megítélt perköltség összegét 25.000,- (Huszonötezer) Ft-ról 10.000,- (Tízezer) Ft + áfa összegre leszállítja, továbbá mellőzi a felperes illetékfizetésre való kötelezését és az alperest kötelezi 18.000,- (Tizennyolcezer) Ft le nem rótt elsőfokú eljárási illeték megfizetésére; egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

A másodfokú eljárásban felmerült költségét a felperes maga viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított, a fellebbezés elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint a felek között 2010. január 25-én ingatlanközvetítésre szóló megbízási szerződés jött létre, amelyben a felperes az ingatlana eladásával és az ezzel kapcsolatos közvetítői tevékenység elvégzésével bízta meg az alperest. Kikötötték, hogy az alperesi megbízási díj mértéke az ingatlan vételárának 2,5 %-a, de legalább 300.000,- Ft.

A szerződés részévé váltak az alperes általános szerződési feltételei. Az 5. pont második bekezdése kimondta, hogy amennyiben a megbízó a sikeres teljesítés ellenére a megbízási díj megfizetését megtagadja, vagy annak 10 napon belül nem tesz eleget, a megbízási díjon felül naponta 2.000,- Ft, de minimum a megbízási díj 20 %-ának megfelelő kötbér fizetésére köteles.

A 6. pont úgy szövelt, hogy kiközvetített személynek minősül az, aki a megtekintési nyilatkozatot aláírja, illetve nyilatkozik az ingatlan adatainak megismeréséről, vagy ezen személy közeli hozzátartozója, továbbá olyan gazdálkodó szervezet, gazdasági társaság, amelynek kiközvetített személy a tulajdonosa, vezető tisztségviselője vagy munkavállalója. A megtekintési nyilatkozat aláírására akkor kerül sor, amennyiben az ingatlan eladójával még nem vette fel a kapcsolatot és

vele nem tárgyalta az ingatlant megtekintő személy.

A felperes a 2012. május 24-én benyújtott, módosított keresetében a Ptk. 209. §-a, 209/A. §-a alapján az alperes általános szerződési feltételei 5. pont második bekezdésében és a 6. pontjában foglalt kikötések érvénytelenségének megállapítását kérte, azok tisztességtelensége miatt.

Arra hivatkozott, hogy az 5. pont második bekezdésében rögzített kötbér összege eltúlzott, a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 2. § j) pontja alapján tisztességtelennek tekintendő.

A 6. pontban foglalt kikötés kizárólag az alperest jogosítja fel annak elbírálására, hogy teljesítése szerződésszerű-e, ezért a Kormányrendelet 1. § b) pontja szerint tisztességtelennek minősül. Rámutatott, hogy a támadott kikötés - a 7. pontban foglaltakra is tekintettel - azért tisztességtelen, mert a megtekintési nyilatkozatot aláíró, ún. kiközvetített személy nem alapozhatja meg az alperes díjkövetelését, akkor, amikor az adásvétel ténylegesen nem az alperes közreműködése, hanem egy másik ingatlanközvetítő társaság munkájának eredményeként jön létre. Az adásvételi jogügylet létrehozására irányuló megbízási szerződés nem minősül teljesítettnek az ingatlan bemutatásával. A tisztességtelenség körében értékelendő az is, hogy amennyiben több ingatlanközvetítőnek adott megbízás esetén több iroda is bemutatja az ügyfélnek az ingatlant, a megbízónak többszörös fizetési kötelezettsége keletkezik.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Álláspontja szerint a perbeli szerződéssel a felek közti egyensúly megvalósult, a szerződést részletesen megtárgyalták, azt a felperes ennek ismeretében írta alá. Arra hivatkozott, hogy a 6. pont szerződési feltétel alkalmazásakor - a konkrét esetben - elsőként kiközvetített személyt kell érteni, aki az ingatlant utóbb megvásárolja. Ez a rendelkezés a sikeres alperesi tevékenység védelme, annak ellentételezése. Figyelemmel arra is, hogy az ingatlanközvetítői tevékenység adatbázis létrehozását, hirdetést, az ingatlan bemutatását és egyéb tevékenység kifejtését is jelenti, mindezek megtérülését és a szerződésbeli arányosságot is biztosítja a támadott rendelkezés.

Az elsőfokú bíróság a 2013. január 15-én kelt 7.P.22.200/2012/5. számú ítéletével megállapította, hogy az alperes 2010. január 25. napján hatályos általános szerződési feltételeinek 5. pont második bekezdésében foglalt az a kikötés, hogy „a megbízási díjon felül naponta 2.000,- Ft, de minimum”, tisztességtelen és semmis. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 25.000,- Ft perköltséget. A le nem rótt 36.000,- Ft eljárási illetékről akként rendelkezett, hogy abból 24.000,- Ft-ot a felperes, 12.000,- Ft-ot az alperes köteles megfizetni az államnak az adóhatóság külön felhívására. Az ezt meghaladóan felmerült költségekkel kapcsolatban úgy döntött, hogy a felek maguk viselik.

Határozata indokolásában rögzítette, hogy a felek között a Ptk. 474. § (1) bekezdése szerinti megbízási szerződés jött létre, ami a Ptk. 685. § d) pontja szerint fogyasztói szerződésnek minősült. Hangsúlyozta, hogy az alperes gondossági

kötelem ellátására volt köteles.

A 6. pontban foglalt kikötés tisztességtelenségének vizsgálata során rögzítette, hogy a perbeli szerződésben részletesen és objektív körülmények alapján került meghatározásra az alperes tevékenysége, annak terjedelme, és az is, hogy az mikor tekinthető sikeresnek. Ennél fogva nem állt elő az a helyzet, hogy az alperes lett volna egyoldalúan jogosult a - szerződésben megjelölt, objektív - körülmények elbírálására. Rámutatott arra is, hogy a felperes tisztában volt a szerződéskötéskor azzal, hogy amennyiben az alperes közvetítői tevékenysége során megismert személlyel köt adásvételi szerződést - akár saját, akár más ingatlanközvetítő tevékenysége révén -, a perbeli szerződésben kikötött megbízási díjat ki kell fizesse, az alperes sikeres feladatellátása alapján.

Az elsőfokú bíróság - a Ptk. 200. § (1) bekezdésére, 205. § (1) bekezdésére, 209. §-ára, 209/A. §-ára és a Kormányrendeletre hivatkozással - megállapította, hogy a perbeli szerződési feltételben alkalmazott, a sikeres közvetítés kikötése az alperes mint közvetítő jogos üzleti érdekének védelmét szolgálta, egyben garantálta a megbízó felperes érdekét is. A kikötés nélkül, a szerződésbeli közvetítés esetén az alperes indokolatlanul hátrányos, kizárható helyzetbe került volna.

Leszögezte, hogy a közvetítői tevékenység nem csak az ingatlan bemutatását, hanem a potenciális vevőkör elérését és az ehhez szükséges feladatok elvégzését, szakmai ismeretek felhasználását is jelenti, ami jelentős költségvonzattal jár, azonban a szerződés csak akkor minősül sikeresnek, ha a felkutatott személyek egyike utóbb meg is vásárolja az ingatlant. Arra is rámutatott, hogy a megbízó érdekeltsége is abban áll, hogy potenciális vevők, az ingatlant később megvásárló személyek részére kerüljön bemutatásra az ingatlan, és arra is, hogy díjfizetési kötelezettsége olyan új vevő felkutatása esetén áll be, aki ténylegesen meg is vásárolja az ingatlant.

Az elsőfokú bíróság szerint a megvásárlás - mint a sikeres teljesítés feltétele - nem eredményezte a felek szerződéses jogai és kötelezettségei indokolatlan és egyoldalú megbontását, azt - a megbízás sikerdíjas jellegére figyelemmel - megfelelően biztosította. Hangsúlyozta, hogy az alperest csak az első alkalommal közvetített, az ingatlant első alkalommal az alperes tevékenysége és adatbázisa révén elért és az ingatlant utóbb megvásárló vevő esetén illette meg a megbízási sikerdíj. Az általános szerződési feltétel tisztességtelensége, avagy visszaélésszerű használata, illetve a felek szerződési egyensúlyának felbomlása nem merülhetett fel.

Alaposnak találta ugyanakkor a kikötött kötbér túlzott mértékére vonatkozó kereseti érvelést a napi kötbér tekintetében, figyelembe véve a szerződéses díj összegét és az egyéb köztudomású adatokat, a jegybanki alapkamat mértékét. Ezért ebben a részében a keresetnek helytadott, és a Ptk. 239/A. § (1) bekezdése, a 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 2. pontja szerint megállapította a kikötés tisztességtelenségen alapuló érvénytelenségét.

A perköltségről a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint rendelkezett, a felperes egyharmad, az alperes kétharmad arányú pernyertessége alapján. Az alperes részére megítélt ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján határozta meg, mivel az alperes nem csatolta az ügyvédi megbízási szerződését. Rögzítette azt is, hogy tárgyi illetékfeljegyzési jog

folytán nem került lerovásra az eljárási illeték, amelynek viseléséről ugyancsak a pernyertesség-pervesztesség arányában döntött.

Az ítélettel szemben a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatásával a keresete szerinti döntés meghozatalát kérte, másodlagosan a perköltségre vonatkozó rendelkezés akként történő megváltoztatását, hogy a perköltség a pervesztesség-pernyertesség 50 %-os arányának megfelelően kerüljön a felek között megosztásra.

Arra hivatkozott, hogy keresetében - az alaposnak talált kérelmen túl - annak megállapítását kérte, hogy az általános szerződési feltételek 6. és 7. pontjai együttes értelmezésével az alperes a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés b) pontjába ütközően kizárólagosan jogosult annak megállapítására, hogy teljesítése szerződésszerű-e. Az elsőfokú bíróság ebben a körben tévesen állapította meg a tényállást, tévesen értelmezte a felek közti szerződés jellegét, emiatt téves jogi következtetésre jutott.

Álláspontja szerint a felek között a Ptk. 389. §-a szerinti vállalkozási szerződés jött létre, amelyben az alperes - saját vállalkozásában, költségén, eszközeivel és kockázatára - vállalkozott munkával elérhető eredmény létrehozására. A felperes kizárólag az eredmény létrehozása esetén volt köteles díj fizetésére. Az elsőfokú ítélet ezzel ellentétes, a sikeres alperesi teljesítéssel kapcsolatos megállapítása iratellenes és téves.

Arra is hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság tévesen járt el, amikor az eljárást annak vizsgálatára korlátozta, hogy az alperes egyoldalú hatalmasságával visszaélve indokolatlan mértékben kötött-e ki egyoldalú előnyt a maga számára, továbbá tévesen fogadta el az alperes érvelését, hogy a perbeli kikötés hiányában az alperes az ingatlanközvetítés esetén indokolatlanul hátrányos, kijátszható helyzetbe került volna.

Állította, hogy a 6., 7. pontokban foglalt - szükségszerűen együtt kezelendő és értelmezendő - kikötések azért tisztességtelenek, mert egyoldalúan jogosítják fel az alperest annak elbírálására, hogy teljesítése sikeres volt-e, olyan objektív feltételeket tartalmaznak, amelyek ellen bizonyításnak nincs helye. A szabályozás akkor is fizetési kötelezettséget ró a megrendelőre, amikor az eredmény valójában nem azért jött létre, mert a vállalkozó kiközvetítette az érdeklődőt. Nem tekinthető tisztességesnek az az általános szerződési feltétel, amely objektív módon, egyéb körülmények vizsgálata nélkül jogosítja fel a vállalkozót a díj követelésére, és arra, hogy maga jogosult annak egyoldalú elbírálására, hogy az eredményt ő hozta-e létre.

Kifejtette azt is, hogy az elsőfokú bíróság a perköltség megosztása során tévesen alkalmazott kétharmados arányt, mivel a kereset két szerződéses kikötést támadott, a felperes fele részben pernyertes lett.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmet nem nyújtott be.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítélet elleni jogorvoslati kérelmet a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Megállapította, hogy a felperes fellebbezése részben, a perköltség tekintetében alapos.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet a fellebbezési kérelem korlátján belül bírálta felül a Pp. 253. § (3) bekezdése szerint, nem vizsgálva az elsőfokú ítélet keresetnek helyt adó rendelkezését.

Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást hiányosan állapította meg, de érdemben helytálló döntést hozott, helyes jogi következtetéssel utasította el az általános szerződési feltételek 6. pontjának tisztességtelenségére alapított keresetet.

A másodfokú bíróság kiegészíti a tényállást a felek közti szerződés részévé vált alperesi általános szerződési feltételek 7. pontjában foglalt rendelkezéssel.

A 7. pont kimondta, hogy sikeres teljesítésnek minősül, amennyiben a megbízott által kiközvetített személyek vagy gazdálkodó szervezetek és a megbízó között tulajdonjog átruházásra, vagy más ellenérték fejében történő jogszerzésre irányuló szerződés jön létre, továbbá a megbízó tulajdonát képező másik ingatlanával kapcsolatban köt szerződést a megbízott által kiközvetített személy. Ebben az esetben a megbízási díj alapja a megbízó és a kiközvetített személy között létrejött szerződésben meghatározott ellenérték. Sikeres teljesítésnek számít, amennyiben a megbízott által közvetített személyek vagy szervezetek részére átruházásra kerül az ingatlan tulajdonjogával rendelkező gazdasági társaság tulajdonjoga részben vagy egészben. Amennyiben a megbízó és a megbízott által kiközvetített személyek vagy szervezetek bármelyike között tulajdonjog átruházására vagy más ellenérték fejében történő jogszerzésre irányuló szerződés jön létre, a jelen szerződés időtartama alatt vagy a szerződés megszűnését követő 24 hónapon belül, a megbízás sikeresen teljesítettnek tekintendő. A sikeres közvetítés tényét nem befolyásolja, amennyiben a közvetített szerződés a megbízónak felróható okból nem jön létre vagy megszűnik.

Rögzíti a Fővárosi Ítéltábla, hogy a felperes az elsőfokú eljárás során a keresetét - a 2012. május 24-i keresetlevele, a 2013. január 7-i írásbeli keresetváltoztatása, és a 2013. január 5-i tárgyaláson, bírói kérdésre tett nyilatkozata szerint - úgy tartotta fenn, hogy az általános szerződési feltételek 5. pont második bekezdésének és a 6. pontjának érvénytelenségét kérte megállapítani a Ptk. 209. § (1) bekezdése és a Kormányrendelet adott rendelkezései szerint. További általános szerződési feltétel, akár a 7. pontban foglalt kikötés érvénytelenségének megállapítása iránt nem terjesztett elő kereseti kérelmet.

A keresettel támadott 6. pont tisztességtelenségének vizsgálata nem nélkülözhetette az általános szerződési feltételek 7. pontjának ismeretét.

A kiegészített tényállás alapján a másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú ítélet megállapítását abban, hogy a felek között megbízási szerződés jött létre, továbbá abban is, hogy a 6. pontban foglalt kikötés nem volt tisztességtelenségnek tekinthető.

A fellebbezéssel kapcsolatban arra mutat rá, hogy egységes a bírói gyakorlat

abban, hogy a megbízási szerződésnek minősülő, ingatlanközvetítésre vonatkozó szerződés sajátos vonása - a Ptk. 478. § (2) bekezdésében foglaltakkal szemben - az, hogy az ingatlanközvetítésre kötelezettséget vállaló fél akkor tarthat igényt a díjra, amennyiben a közvetítői tevékenysége sikerre vezet, és annak eredményeként a megbízó az általa közvetített személlyel köt szerződést.

Az ingatlanközvetítésre vonatkozó megbízási szerződés a közvetítői tevékenység eredményeként történt szerződéskötéssel tekintendő teljesítettnek. Az ingatlanak a későbbi vevő részére való bemutatása már önmagában kimeríti az ingatlanközvetítői tevékenységet, és az sikeres, ha a tevékenység alapján az érdekeltek szerződést kötnek (BH 1997/302., BDT 2007/1548., BDT 2008/1889.).

A Fővárosi Ítéltábla rögzíti azt is, hogy a bírói gyakorlat azt az általános szerződési feltételt tekinti tisztességtelennek, amely szerint a jutalék akkor is megilleti a megbízottat, ha az ingatlant nem az általa közvetített vevő vásárolja meg. Az a kikötés ellentétes a jóhiszeműség elvével, biztosít egyoldalú és indokolatlan előnyt az ingatlanközvetítő számára, amelynek értelmében akkor is jogosult a jutalékra, ha nem az ő közvetítői tevékenysége eredményeként jött létre az ingatlan adásvétel. Nem tisztességtelen az a kikötés, amely szerint ha a felek közti megbízás megszűnik, de az ingatlanközvetítő által közvetített érdeklődő később azt mégis megvásárolja, a jutalék kifizetendő. Ez a szerződési feltétel jogszerű biztosíték az ingatlanközvetítő részére annak érdekében, hogy a részéről történt teljesítés után a megbízó eleget tegyen az őt terhelő díjfizetési kötelezettségének (BDT 2013/2945., Kúria Pfv.VII.20.821/2011/8.).

A per tárgyát képező kikötés kizárólag arra, az alperes által közvetített - utóbb az ingatlant meg is vásárló - vevőre vonatkozott, aki első ízben amiatt ismerte meg a szerződés tárgyát képező ingatlant, mert azt számára az alperes bemutatta. Ez azonban nem biztosított az alperesnek indokolatlan és egyoldalú előnyt, illetve a felperesnek indokolatlan és egyoldalú hátrányt. Nem eredményezte a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek egyensúlyának a jóhiszeműség és a tisztesség követelményébe ütköző eltolódását.

Helyesen értékelte ebbe a körbe tartozó körülményként az elsőfokú bíróság az ingatlanközvetítéshez kapcsolódó szerteágazó, időigényes részfeladatokat, és azok jelentős költségkihatását is.

Alappal sérelmezte azonban a felperes a fellebbezésében, hogy mivel a keresetében két szerződéses kikötést támadott, és az egyik tekintetében pernyertes lett, a Pp. 81. § (1) bekezdése szerinti perköltségviselés nem alapulhatott egyharmad-kétharmad arányon. A pernyertesség-pervesztesség aránya 50-50% volt.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének keresetet elutasító rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta, míg a perköltségre vonatkozó rendelkezését a Pp. 253. § (2), (3) bekezdései alapján megváltoztatta.

A jogi képviselővel eljáró alperes javára ügyvédi munkadíj címén megítélt elsőfokú

perköltség összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése és a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján leszállította, figyelembe véve az ügy nehézségi fokán, a per időtartamán túl a ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenységet is, hogy a jogi képviselővel eljáró alperes az elsőfokú eljárásban egy tárgyaláson vett részt, ahol szóban terjesztette elő ellenkérelmét.

A Fővárosi Ítéltábla a le nem rótt elsőfokú eljárási illetékre vonatkozó rendelkezés felülbírálatakor a Pp. 253. § (2) bekezdésén túl a (3) bekezdés szerint is eljár. Megállapította, hogy a felperes - személyes, illetve tárgyi illetékfeljegyzési jog, továbbá egyéb költségkedvezmény hiányában - 18.000,- Ft kereseti illetéket rótt le az elsőfokú eljárás során, ezért a hiányzó, az elsőfokú bíróság felhívása hiányában lerovatlan 18.000,- Ft elsőfokú eljárási illeték viseléséről kellett rendelkezni. A másodfokú bíróság a pernyertesség-pervesztesség 50-50%-os aránya szerint a kereseti illeték fele részének megfizetésére az alperest kötelezte.

Mivel a fellebbezés a per főtárgya tekintetében nem vezetett eredményre, ugyanakkor az alperes oldalán igazolható költség nem merült fel, a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése, 81. § (1) bekezdése szerint a felperes a másodfokú eljárásban felmerült költségeit viselni köteles.

Budapest, 2014. év január hó 21. napján

. Mika Ágnes s.k.
a tanács elnöke

. Gáspár Mónika s.k.
előadó bíró

Dr. Kurucz Zsuzsánna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bírósági tisztviselő