

A Magyar Köztársaság Nevében!

A Pécsi Ítéltábla a **felperes neve** (felperes címe) felperesnek a Dr. Gálosi Ügyvédi Iroda (7400 Kaposvár, ő u. 12.) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen tisztességtelen kikötés érvénytelenségének megállapítása iránti perében, melybe a felperes pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkozott a dr. Kovács Mihály ügyvéd (7400 Kaposvár, Kossuth u. 18.) által képviselt **felperesi beavatkozó** (felperesi beavatkozó címe) a Somogy Megyei Bíróság 2.G.40.061/2007/8. számú ítélete ellen az alperes 9. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes által alkalmazott kizárólagos jogú ingatlanközvetítési megbízás általános szerződési feltételei közül az alábbi kikötések a kikötés alkalmazójával szerződő valamennyi szerződő félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek:

- a 3. pont 2. fordulata, amely szerint „eredményes közvetítésnek az minősül, ha a megbízó vagy szerződés időbeli hatálya alatt adásvételi előszerződést vagy adásvételi szerződést köt az értékesíteni kívánt ingatlan tekintetében,”
- a 4. pont 1. mondat 1. fordulata, amely szerint „a megbízó elismeri, hogy a megbízott által kiközvetített ügyfélnek minősül minden olyan személy, aki e szerződés időbeli hatálya alatt adásvételi előszerződést vagy adásvételi szerződést köt az értékesíteni kívánt ingatlan tekintetében,”
- a 11. pont abban a részében, amely a 4. pont 1. fordulatára utal vissza.

Az elsőfokú bíróság kimondta azt is, hogy az érvénytelenség nem érinti azokat a szerződéseket, amelyek 2007. július hó 2. napjáig teljesítettek. Kötelezte az alperest, hogy saját költségén egy országos napilap és egy helyi lap útján az ítélet rendelkező részét tegye közzé az ítélet jogerőre emelkedését követő 60 napon belül, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az ítélet indokolásában az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy a perben a 2006. március hó 1. előtt hatályos Ptk. szabályai irányadók tekintettel arra, hogy a felperes által támadott általános szerződési feltételeket az alperes a beavatkozóval 2005. november 16-án megkötött szerződésben alkalmazta. Elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a keresetlevélben megjelölt szerződési feltételek a Ptk. 209/C. § értelmében általános feltételnek minősülnek-e. A perrel érintett időszakban az alperes három szerződésmintát alkalmazott, az egyik a kizárólagos jogú ingatlan közvetítési megbízás. Az alperes nem vitatta, hogy a felperes által sérelmezett rendelkezések általános szerződési feltételnek minősülnek. O. Z.-né tanúvallomása alátámasztja, hogy előre meghatározott tartalmú okiratot írt alá, annak alakításában nem működött közre, így a feltételek általános szerződési feltételnek minősülnek.

A szerződés 3. pont 2. mondata, a 4. pont 1. mondata 1. fordulata és a 11. pont azon része, amely a 4. pont 1. mondat 1. fordulatára utal vissza jutalékot rögzít a megbízott javára akkor is, ha nem a megbízott tevékenységének eredménye az adásvételi szerződés, ha nem igazolt a megbízott tevékenysége és a szerződés közötti okozati összefüggés. Díjra tehát akkor is igényt tarthat, ha nem közvetít, a megbízó maga adja el az ingatlant. A bíróság álláspontja szerint ez egyoldalú előny az alperes javára, hiszen a megbízó fizetési kötelezettségét feltétlenné teszi.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nincs akadálya annak, hogy a felek kizárólagossági kikötést tegyenek, ez azonban akkor tisztességes, akkor alapul a felek egyenlőségén, ha határozott, egyértelmű, egyedileg megtárgyalt, behatárolt és részletezett. A kizárólagosság nem jelentheti azt, hogy az összes potenciális természetes és jogi személyre kiterjed földrajzi határok nélkül. Elvárható, hogy részlegesen kifejtsek, egyedileg konkretizálják, hogy mit kell tennie a megbízottnak az eredmény érdekében, és a kizárólagosság feltételeit is egyedileg meghatározzák. Ha ez a megbízó számára szerződési egyensúlyt biztosító egyedi jelleg hiányzik, a megbízottnál ez indokolatlan, egyoldalú előnyt jelent.

Az elsőfokú bíróság a keresetet ezen túlmenően elutasította, álláspontja szerint nem minősül tisztességtelennek a kötbér, késedelmi kötbér és jelzalogjog kikötése, mert ezek a megbízó fizetési kötelezettségének biztosítékai. E mellékkötelezettségek nem jelentenek indokolatlan egyoldalú előnyt a megbízott javára.

Az ítélet ellen az alperes jelentett be fellebbezést. Kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg, a keresetet utasítsa el. Arra hivatkozott, hogy az alperes az egyes szerződések megkötése előtt minden esetben felajánlja a szerződő félnek, hogy az általa szükségesnek tartott módosításokat vezessék át a szerződésen. A megbízó tehát nincs elzárva attól, hogy a

szerződéstervezetet igénye szerint módosítsák. Tömeges értékesítés esetén a klasszikus szerződéskötési modell nem működőképes, mindenképpen valamilyen előre elkészített szerződésnek kell rendelkezésre állni. A keresettel támadott szerződési kitételek mindenben kielégítették az elsőfokú bíróság ítéletében megjelölt kritériumokat, a felek egyértelműen meghatározták a kötelezettségeiket, nevezetesen azt, hogy kizárólag az alperes tesz intézkedést az ingatlan értékesítésére, a megbízott pedig eladás esetén díjfizetési kötelezettség terheli.

Hivatkozott a Legfelsőbb Bíróságnak a BH 2005/217. szám alatt közzétett eseti döntésére is, amely szerint az ingatlan közvetítésre vonatkozó szerződés tartalmát és e szolgáltatások ellenértékét (gondos eljárásért fix összegben vagy átalányban illetőleg eredményhez kötött jutalék formájában megállapított díjazás) a felek szabadon határozhatják meg.

Az alperes a fellebbezésében hivatkozott a Polgári Törvénykönyv 205/A. §-ához fűzött kommentárra, amely szerint abban az esetben, ha a szerződési feltétel támasztója készenek mutatkozik arra, hogy az előre megfogalmazott szerződési feltételeket a vele szerződő fél szándékainak megfelelően módosítsa, és ez utóbbi ténylegesen alkalma volt megfontolás tárgyává tenni az érintett feltétel tartalmát, s azzal kapcsolatban elképzeléseit érvényesíteni, akkor az így kialakított szerződési kikötés egyedileg kialakudottnak tekintendő.

A felperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, és abból helyes jogi következtetést vont le. Az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtett jogi indokokkal a másodfokú bíróság egyetért, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét helyes indokai alapján hagyta helyben a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján. Az alperes fellebbezésében foglaltakkal kapcsolatban a másodfokú bíróság a következőkre utal:

A Legfelsőbb Bíróságnak a BH 2005/217. szám alatt közzétett eseti döntésében kifejtett jogi álláspontja azon alapult, hogy az ingatlanközvetítésre irányuló megbízási szerződésre az önálló kereskedelmi ügynöki szerződésről szóló 2000. évi CXVII. tv. rendelkezéseit kell alkalmazni. A Legfelsőbb Bíróság jogegységi tanácsa a 2/2005.PJE számú jogegységi határozatában ezzel ellentétes álláspontot foglalt el. Kimondta, hogy az ingatlanközvetítésre megkötött ügynöki szerződésre - állandó jellegű megbízási hiányában - nem alkalmazhatók az önálló kereskedelmi ügynöki szerződésről szóló törvény rendelkezései. A jogegységi határozat az eljáró bíróságokra kötelező, ezért a fellebbezésben megjelölt eseti döntésben elfoglalt jogi álláspont nem vehető figyelembe.

A felek megállapodására irányadó a Ptk. 200. § (1) bekezdése, amely szerint a felek a szerződés tartalmát szabadon állapíthatják meg. Ez azonban nem érinti a sérelmet szenvedő félnek, illetve a külön jogszabályban meghatározott

szervezeteknek azt a jogát, hogy az egyedi szerződés részévé vált tisztességtelen általános szerződési feltételek miatt pert indítson.

Alaptalanul hivatkozott az alperes a Ptk. 205/A. §-ára, illetve az ahhoz fűzött indoklásra figyelemmel a 2006. évi III. tv. 3 § (2) bekezdésére. Ez a rendelkezés a 2006. március 1-je után megkötött szerződésekre alkalmazandó, a perbeli szerződést azonban ezt megelőzően kötötték meg. A szerződés megkötésekor hatályos jogszabály a Ptk. 205. § (3) és (5) bekezdése rendelkezik arról, hogy az általános szerződési feltételek milyen esetben válnak a felek szerződésének részévé. Ez nem érinti az ügyész megtámadási jogát, illetve az általános szerződési feltételek tisztességtelen voltát. A per tárgyát képező szerződés esetén abban a kérdésben nem volt vita, hogy a támadott általános szerződési feltételek az alperes és a beavatkozó szerződésének részévé váltak-e, a kereset a szerződés részévé is vált általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítására irányult. Az érvénytelenség megállapítása folytán az alperes és a beavatkozó egyedi szerződésének érintett kikötései is érvénytelenek.

A fenti indokokra figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A pernyertes felperesnek a fellebbezési eljárásban költsége nem merült fel, ezért a perköltség viseléséről rendelkezni nem kellett.

P é c s, 2008. február 20.

Dr. Veszely Józsefné s.k. a tanács elnöke, Dr. Zóka Ferenc s.k. előadó bíró, Dr. Kovács Ildikó s.k. bíró