

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a Dessewffy, Dávid, és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző; dr. Bozsó Brigitta ügyvéd cím.) által képviselt név (cím) felperesnek, a dr. Zsemlye Gabriella ügyvéd (cím) által képviselt név (cím) alperes ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2006 szeptember 7. napján meghozott, 13.ÓP.634.042/2005/10. számú ítélete ellen, az alperes részéről 11. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 12.000 (tizenkettőezer) forint másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 24.000 (huszonnégyezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a peres felek között létrejött megbízási szerződés 2., 4., 6., és 7. pontja tisztességtelen, ezért érvénytelen, továbbá kötelezte az alperest perköltség megfizetésére. Tényként állapította meg, hogy a peres felek megbízási szerződést kötöttek, amelynek alapján az alperes a felperes ingatlanának közvetítésére vállalt kötelezettséget. A szerződés 2. pontja szerint a felperes az alperesnek kizárólagos megbízást ad, illetve ha ő maga értékesíti az ingatlant, ugyancsak a 3. pont szerint őt terheli az ingatlan eladási árának 3 %-át kitevő közvetítői díj. A szerződés 4. pontja értelmében a megbízást csak kétoldalúan lehet megszüntetni; továbbá a felperes arra az esetre, ha díjfizetési kötelezettségének 8 napon belül nem tesz eleget, hozzájárul ahhoz, hogy „annak összegével a földhivatali nyilvántartásban adósnak jegyezzék be”. A 6. pont szerint amennyiben a felperes az alperes által közvetített partnernek értékesíti az

ingatlant, és erről 8 napon belül nem értesíti, úgy a megbízási díj kétszeresének és az egyéb felmerült költségeknek a megtérítésére köteles. A szerződés 7. pontja értelmében a felperes díjfizetési kötelezettsége abban az esetben is fennáll, ha a szerződés lejártá után adja el ingatlanát a megbízott által közvetített személynek. Bár az alperes több érdeklődőnek bemutatta az ingatlant, a felperes nem az alperes által közvetített vevő részére értékesítette ingatlanát. Az alperes a közvetítői díj megfizetése iránt pert indított a felperessel szemben.

Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy az alperes a szerződéskötésnél általános szerződési feltételeket alkalmazott, mivel az alperes a szerződéskötést megelőzően nem tisztázta a felperessel a szerződés tartalmát a jelzálogjogra vonatkozó kikötés, az értesítés elmulasztásához fűződő jogkövetkezmény és a tekintetben, hogy időkorlát nélkül díjfizetés terheli, amennyiben az alperes által közvetített személlyel köt szerződést. Arra figyelemmel, hogy az alperes teljesítési kötelezettsége 2003 december 4-én vette kezdetét, a Ptk 236. § (1)-(2) bekezdése értelmében a 2004 október 21-i tárgyaláson előadott megtámadás határidőn belül történt. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a szerződés 2. pontja, mely szerint az alperest az esetben is megilleti közvetítő díj, ha az ingatlant a felperes értékesíti, azért ellenkezik a tisztesség követelményével, mert az alperes úgy is igényt tarthatna a felperes szolgáltatására, amennyiben a saját szolgáltatását nem teljesíti. A szerződés 4. pontjának azon rendelkezését, mely szerint a megbízás csak kétoldalúan bontható fel, a Ptk. 483. § (4) bekezdésébe ütköző üzleti rendelkezésnek minősítette, amely a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis. Az értesítés elmulasztása esetére kikötött kétszeres díjfizetési kötelezettség pedig azért tisztességtelen, mert - a mulasztás miatti büntetésként - tisztességtelen egyoldalú előnyt biztosít az alperes számára. A 7. pontot azért találta tisztességtelennek az elsőfokú bíróság, mert időbeli korlát nélkül állapított meg díjfizetési kötelezettséget a felperes terhére.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte. Elsősorban annak megállapítása miatt támadta az elsőfokú bíróság döntését, hogy a felperes az általános szerződési feltételeket határidőn belül támadta meg. Előadta, hogy a felperes az általános szerződési feltételek érvénytelenségére - alperes szóhasználata szerint - beszámítási kifogás útján hivatkozott 2004 október 21-én, majd viszontkereset formájában csupán 2005 július 1-én érvényesítette a megtámadási igényét. Álláspontja szerint kifogással nem lehet a megtámadási igényt érvényesíteni, mert az csupán a kereset elutasítására vezethet, a másik perben előterjesztett kártérítési viszontkereset teljesítésére csupán a viszontkeresettel történő sikeres megtámadás esetén van lehetőség. A viszontkereset előterjesztésére azonban az egyéves megtámadási határidőt követően került sor. Emellett álláspontja szerint nem volt helye megállapítási kereset előterjesztésének, ezért azt a bíróságnak a Pp. 123. §-a alapján úgymond hivatalból el kellett volna utasítania. Hivatkozott arra is, hogy a Ptk. 209. § (3) bekezdése értelmében az érvénytelenség megállapítása nem érintheti a megtámadásig teljesített szerződéseket. Sérelmesnek találta annak megállapítását is, hogy a felperessel kötött szerződésnél általános szerződési feltételeket alkalmazott, mivel a szerződés nem űrlap, blanketta kitöltése útján jött

létre. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási indítványa mellőzésével eljárási szabályt sértett, ugyanis ezáltal elzárta őt a Ptk. 209/D. §-a által előírt bizonyítási kötelezettségének teljesítésétől. Előadta, hogy a felperes és az alperes kölcsönösen közölték egymással szerződési akaratukat, az alperes a szerződést és annak mellékletét nem töltötte ki előre, ez is azt bizonyítja, hogy nem általános szerződési feltételeket alkalmazott. Kiemelte, hogy a szerződés létrejöttének folyamatában a felperes tevékenysége nem szorítkozott kizárólag a szerződés elfogadására. Mindebből azt a jogi következtetést vonta le, hogy a felek a szerződés tartalmát közösen alakították ki. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, miszerint ő a szerződést csak a kizárólagos jog kikötése mellett volt hajlandó megkötni, és a Ptk. 239. §-a mellőzésével nem az egész szerződés érvénytelenségét állapította meg. Hivatkozott még arra is, hogy a felperest a szerződésben külön is felhívott Ptk. 478. §-a értelmében díjfizetési kötelezettség terheli, mely az általa elvégzett tevékenységhez és nem annak sikeréhez kötött.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az első fokú ítélet helybenhagyására irányult.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és az irányadó jogszabályok helyes alkalmazásával, helytálló indokok mellett hozta meg érdemi döntését is. Ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján, helyes indokaira utalással helybenhagyta. A másodfokú bíróság a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az alábbiakat emeli ki:

A Ptk. 209. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy ha az általános szerződési feltétel tisztességtelen, a kikötést a sérelmet szenvedő fél megtámadhatja.

A Ptk. 236. § (1) bekezdése azt írja elő, hogy a megtámadást egy éven belül, írásban kell a másik féllel közölni, majd a közlés eredménytelensége esetében haladéktalanul a bíróság előtt érvényesíteni.

A (2) bekezdés c) pontja értelmében a megtámadási határidő a tisztességtelen szerződési feltétel esetén a sérelmet szenvedő fél teljesítésekor, részletekben történő teljesítésnél az első teljesítéskor kezdődik.

Az elsőfokú bíróság az utóbbi két rendelkezés egybevetésével azt a következtetést vonta le, hogy a felperes kötelezettségének esedékessé válásától a megtámadásnak előkészítő iratban, majd tárgyaláson történő bejelentéséig az egyéves megtámadási határidő nem telt el. Az alperes a megtámadási határidő betartásának megállapítását azért sérelmezte, mert álláspontja szerint az úgymond beszámítási kifogással történő megtámadás nem volt elégséges, a szerződési feltételeket viszontkeresettel kellett megtámadni.

A Ptk. 236. § (1) bekezdése sem a kereset indítását, sem viszontkereset előterjesztését nem követeli meg, csupán azt, hogy az arra jogosult a megtámadást írásban közölje az ellenérdekű féllel, majd ennek eredménytelensége esetén a megtámadási igényét haladéktalanul érvényesítse bíróság előtt. Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, miszerint megvalósult az említett rendelkezés által

támasztott követelmény azzal, hogy a felperes a perbeli nyilatkozatával megtámadta a szerződési feltételeket. Hangsúlyozza az ítéltábla, hogy az általános bírói gyakorlat szerint eleget tesz a jogosult a megtámadási kötelezettségének, amennyiben igényét közvetlenül bíróság előtt érvényesíti. A felperes azáltal, hogy a megtámadást az ellene megbízási díj megfizetése iránt folyamatban lévő perben benyújtott előkészítő iratában közölte, részben a megtámadási, részben a bíróság előtti érvényesítési kötelezettségének határidőn belül eleget tett.

Az ítéltábla annyival egészíti ki az elsőfokú bíróság által leírtakat, hogy az esetben sem lehetne a viszontkereset előterjesztését elkésett igényérvényesítésnek minősíteni, amennyiben nem lett volna elégséges az érvénytelenségi - és nem beszámítási - kifogás előterjesztése. A megtámadási határidő a Ptk. 236. § (2) bekezdés c) pontja alapján ugyanis nem a teljesítési határidő lejártával, hanem a teljesítéssel vagy annak első részletével veszi kezdetét. Mivel a felperes az őt terhelő fizetési kötelezettségének még részben sem tett eleget, ezáltal a megtámadási határidő el sem kezdődött, így azt el sem mulaszthatta.

Alapítván hivatkozott az alperes a fellebbezésében arra is, hogy a Ptk. 209. § (3) bekezdés alapján az érvénytelenség megállapításának nincs helye a már teljesített szerződés esetében. A hivatkozott rendelkezés ugyanis kizárólag a (2) bekezdésben szabályozott, azon esetben alkalmazható, ha a gazdálkodó szervezet által alkalmazott általános szerződési feltételeket a jogszabályban arra feljogosított szervezet támadja meg. A jelen perben azonban nem erről, hanem az egyik szerződő fél megtámadásának alaposságáról kellett döntenie, ezáltal a felek viszonyában a sikeres megtámadás az általános szerződési feltétel érvénytelenségét váltja ki.

A felperes keresete annak megállapítására irányult, hogy az alperessel kötött szerződésben foglalt általános szerződési feltételek - tisztességtelenségük miatt - érvénytelenek. E kereseti kérelme tekintetében a marasztalás fogalmilag kizárt, ugyanakkor a jogai megóvása érdekében szükséges a kért megállapítás. Ezáltal a megállapítási kereset előterjesztésének a Pp. 123. §-ában írott feltételei maradéktalanul fennállottak, nem volt helye ez okból a kereset elutasításának, különösen nem a hivatalból történő elutasításának [vö. Pp. 130. § (1) bekezdés].

Az alperes a fellebbezésében vitássá tette önmagában azt a tényt is, hogy általános szerződési feltételeket alkalmazott, mivel nem úrlapon kötöttek szerződést. Az általános szerződési feltételek alkalmazása nem kizárólag az esetben állapítható meg, ha a szerződés írásba foglalására úrlap kitöltése útján kerül sor. Akkor tekinthetők a szerződési kikötések általános szerződési feltételeknek, amennyiben azokat az egyik fél több szerződés megkötése céljából egyoldalúan, előre meghatározza, amelyben a másik fél nem működhet közre. (Ptk. 209/C. §) A szerződési feltételek ilyen módon történő meghatározása - a szerződésről kiállított okirat alakításaitól függetlenül - elégséges annak megállapításához, hogy a fél általános szerződési feltételeket alkalmaz. Az a körülmény, hogy az alperes előre megfogalmazott szerződésmintát alkalmazott, és ehhez úgynevezett mellékletként

csatolta a konkrét szerződésre vonatkozó speciális adatokat, az általános szerződési feltételek alkalmazását bizonyítja. Egyben tökéletesen ellentmond azon fellebbezési állításának, mely szerint nem űrlapot kitöltve kötötték meg a szerződést.

A Ptk. 209/D. § az általános szerződési feltételeket használó félre hárítja annak bizonyítási kötelezettségét, hogy a feltétel meghatározásában a másik fél közreműködött. Az általános szerződési feltételeket alkalmazó fél annak bizonyításával, hogy a vele szerződést kötni szándékozó felet tájékoztatta a feltételek tartalmáról, nem tesz eleget arra vonatkozó bizonyítási kötelezettségének, hogy a másik fél a feltétel meghatározásában közre is működött. Az alperes fellebbezésében előadta ugyan, hogy „a felperes nem szorítkozott a szerződés elfogadására”, azonban nem jelölte meg a szerződésnek egyetlen olyan tartalmi elemét sem, amely a felperes kezdeményezésére került volna az okiratba.

Az, hogy a felperes hajlandó volt a szerződés megkötésére az alperes által alkalmazott szerződési feltételekkel, nem jelenti egyben azt is, hogy a feltételek meghatározásában maga is részt vett. Az alperes maga sem tette vitássá, az 5. sorszámú előkészítő iratában éppen maga adta elő, hogy a felperes igénye az volt, hogy az alperes a vevők részére be is mutassa az ingatlant, továbbá ennek időpontjáról annak érdekében értesítse a felperest, hogy maga is jelen tudjon lenni. A felperesnek ez a szerződés tartalmára tett indítványa a felek által megkötött szerződésről készült okiratban nem szerepel. Ez ugyancsak azt támasztja alá, hogy a felperesnek nem volt módja a szerződés tartalmának alakítására. Ezáltal az ítéltábla nem tulajdonított ügydöntő jelentőséget annak a körülménynek, hogy az alperes milyen részletességgel tájékoztatta a felperest az általános szerződési feltételek tartalmáról, emiatt az erre vonatkozó bizonyítást is szükségtelennek minősítette. Ezért megállapította, hogy az elsőfokú bíróság e bizonyítást jogszabálysértés nélkül mellőzte.

A Ptk. 209. § (1) és (3) bekezdésének egybevetéséből az a következtetés vonható le, hogy a bíróság kimondhatja kizárólag a támadott szerződési feltétel érvénytelenségét is. Ez a szabály olyan, a Ptk. 239. §-ától eltérő jogszabályi rendelkezés, amelynek alapján akkor sem dőlne meg az egész szerződés, ha azt az érvénytelen rendelkezés nélkül nem kötötték volna meg a felek. Emellett a felperes keresete kizárólag a sérelmezett általános szerződési feltételek és nem az egész szerződés érvénytelenségének megállapítására irányul. A Pp. 215. §-ának tilalma folytán eljárási lehetőség sem volt arra, hogy ezen túlmenő, az egész szerződés érvénytelenségét megállapító ítéleti rendelkezést hozzon az elsőfokú bíróság.

Alapítvánnyal hivatkozott arra a fellebbezési ellenkérelmében a felperes, hogy a megbízási szerződésben az alperes annak az eredménynek a teljesítésére vállalt kötelezettséget, hogy értékesíti a felperes ingatlant. A megbízási szerződéssel gondossági és nem eredménykötelem jön létre a felek között [Ptk. 474. § (1), (2) bekezdés]. Ezen az a körülmény sem változtat, hogy a díjazásról a felek a Ptk. 478. § (2) bekezdésétől eltérően, akként állapodnak meg, hogy a díjfizetés feltétele a megbízási sikeres teljesítése. Hangsúlyozza a Fővárosi Ítéltábla, hogy a közvetítői

jutalékra vonatkozó szerződéses kikötés érvénytelensége folytán az alperes díjigényére az utóbbi rendelkezés irányadó. Ezért az eredmény elmaradása nem jelenti azt, hogy az alperest ne illethné meg a tevékenységével arányos díj, továbbá a megbízás teljesítésével együtt járó költségek megtérítése. Csupán díjigényét nem alapozhatja a felperessel kötött szerződésének érvénytelen rendelkezéseire. Ezáltal az alperes a támadott szerződéses kikötések érvényességének alátámasztására alaptalanul hivatkozott arra, hogy a szerződésükben utaltak a Ptk. 478. §-ára.

Az alperes fellebbezése nem vezetett sikerre, ezáltal teljes egészében elvesztett lett. Ezért a Pp. 239. §-a folytán a fellebbezési eljárásban is irányadó 78. § (1) bekezdése alapján kiadásait magának kell viselnie, továbbá köteles megtéríteni a felperes másodfokú perköltségét, amely magában foglalja a jogi képviselő munkadíjának általános forgalmi adóját is.

Az ítélet a le nem rótt fellebbezési eljárási illeték viseléséről a 6/1986. IM rendelet 14. §-a alapján rendelkezett.

Budapest, 2007 május 9.

Dr. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke Dr. Németh László s. k. előadó bíró Dr. Szűcs József s.k. bíró

A kiadmány hitelével: Gosztola Edit Erzsébet tisztviselő