

Pfv. VII. 21. 517/2007/4.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Bozsó Brigitta ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Zsemlye Gabriella ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Fővárosi Bíróság előtt 13.OP.634.042/2005. szám alatt indult, és a Fővárosi Ítéltábla, mint másodfokú bíróság 6.Pf.21.727/2006/6. számú ítéletével jogerősen elbírált perében az alperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperes részére 12.000 (Tizenkettőezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 36.000 (Harminchatezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A peres felek között 2002. június 13-án írásban ingatlanközvetítésre vonatkozó megbízási szerződés jött létre, amelyben az alperes vállalta a vételár 3 %-át kitevő közvetítői díj ellenében a felperes B., Cs. u. 20. szám alatti nagyértékű ingatlanának kiközvetítését. A szerződés 2. pontja szerint a megbízó az ingatlan értékesítésére kizárólagos megbízást ad, illetve, ha a megbízó értékesíti az ingatlant, úgy szintén a 3. pont lép életbe, vagyis a megbízót terheli a közvetítési díj kiegyenlítése. A szerződés 4. pontja úgy rendelkezett, hogy a megbízó a megbízást csak kétoldalúan bonthatja fel. Amennyiben a megbízó a közvetítési díjra vonatkozó kötelezettségének 8 napon belül nem tesz eleget, úgy hozzájárul ahhoz, hogy annak összegével a földhivatali nyilvántartásban adósként jegyezzék be. A szerződés 6. pontja értelmében a megbízott a földhivatali nyilvántartásban folyamatosan kontrollálja az általa közvetített ingatlan tulajdonosváltozását. Amennyiben a megbízó a megbízott által közvetített partnernek értékesíti az ingatlant, és erről a megbízottat 8 napon belül nem értesíti, úgy megbízó köteles megfizetni a megbízási díj kétszeresét, továbbá a megbízottnál felmerült egyéb költségeket. A szerződés 7. pontja szerint a közvetítési díjfizetési kötelezettség akkor is fennáll, ha a

megbízó a szerződés lejárta után adja el az ingatlanát a megbízott által közvetített személynek.

Az alperes több érdeklődőnek is bemutatta az ingatlant, a felperes végül maga talált vevőket, akikkel 2003. december 4-én 68.675.000 forint vételár kikötése mellett adásvételi szerződést kötött. A felperes telefonon tájékoztatta az alperest az értékesítésről, az alperes által követelt közvetítői díjat felhívás ellenére nem fizette meg. Az alperes a közvetítői díj megfizetése iránt a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróságon ... szám alatt pert kezdeményezett. E perben a jelen per felperese érdemi ellenkérelmében a 2002. június 13-án kelt megbízási szerződést megtámadta.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a peres felek által kötött megbízási szerződés 2., 4., 6. és 7. pontjai tisztességtelen általános szerződési feltételeket tartalmaznak, és mint ilyenek érvénytelenek. A 4. pontot illetően hivatkozott arra is, hogy a felmondási jog kizártságát tartalmazó rendelkezés a Ptk. 483. § (4) bekezdése szerint semmis is. Keresete jogalapjául a Ptk. 209. § (1) bekezdését, a 209/A., és 209/B. §-t jelölte meg. Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezésében elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a felperes a szerződés megtámadására nyitva álló egy éves határidőt elmulasztotta, megtámadási jogával csak 2005. január 10-én élt.

Az elsőfokú bíróság - a másodfokú bíróság ítéletével helybenhagyott - ítéletében megállapította, hogy a peres felek között létrejött megbízási szerződés 2., 4., 6. és 7. pontja tisztességtelen, ezért érvénytelen. A bíróság a peres feleknek a megbízási díj megfizetése iránt indított perben tett személyes előadása, és az abban a perben becsatolt okiratok alapján arra az álláspontra jutott, hogy a szerződés általános szerződési feltételeket tartalmazó megállapodás, ezért alkalmazta a Ptk. 209. § (1), 209/C., 209/D. §-ban foglaltakat. Vizsgálta, hogy a felperes megtámadási jogát határidőben érvényesítette-e. E körben hivatkozott a Ptk. 236. § (2) bekezdésében foglaltakra, amely szerint a megtámadási határidő megkezdődik tisztességtelen szerződési feltétel esetén a sérelmet szenvedő fél teljesítésekor. A felperes teljesítése az adásvételi szerződés aláírásakor, 2003. december 4-én volt esedékes, így a bíróság álláspontja szerint a megtámadásra nyitva álló határidő 2004. december 4-én telt le. A jelen per felperese a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság előtt közvetítői díj megfizetése iránt folyó eljárásban a 2004. október 21-i tárgyaláson csatolta alperesként érdemi ellenkérelmét, amelyben a megbízási szerződés feltételeinek tisztességtelen voltát kérte megállapítani, az elsőfokú bíróság álláspontja szerint tehát a megtámadás határidőben érkezett. Egyenként vizsgálta, hogy a szerződésben alkalmazott, felperes által kifogásolt, általános szerződési feltételek valóban

tisztességtelenek-e, és ennek során megállapította, hogy a tisztességtelen kikötés fennáll, mivel az alperes javára egyoldalúan és indokolatlanul állapít meg jogosultságokat a felperes hátrányára.

A másodfokú bíróság az alperes fellebbezése folytán meghozott ítéletében az elsőfokú ítéletet indokai alapján hagyta helyben. A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel kiemelte, hogy a Ptk. 236. § (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. A bíróság nem értett egyet az alperesnek azon álláspontjával, hogy a szerződési feltételeket nem volt elégséges beszámítási kifogással megtámadni, ahhoz szükség volt a viszontkereset előterjesztésére is. Rámutatott arra, hogy a Ptk. 236. § (1) bekezdése sem a kereset indítását, sem a viszontkereset előterjesztését nem követeli meg, csupán azt, hogy az arra jogosult a megtámadást írásban közölje az ellenérdekű féllel, majd ennek eredménytelensége esetén 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.

Az ítélet tábla annyival egészítette ki az elsőfokú bíróság által leírtakat, hogy a Ptk. 236. § (2) bekezdés c) pontja alapján nem a teljesítési határidő lejártával, hanem a teljesítéssel vagy annak első részletével veszi kezdetét a megtámadási határidő. 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.

Az alperes a jogerős ítélet elleni felülvizsgálati kérelmében az ítélet hatályon kívül helyezését, és a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdésébe ütközően állapította meg, hogy a felperes a megtámadási jogát határidőben érvényesítette, a megtámadási határidő még el sem kezdődött. A rövid tényállás ismertetése során az alperes azt adta elő, hogy a felperes a szerződés megtámadásával kapcsolatos igényét viszontkereset formájában csak 2005. július 1-én érvényesítette, ezért az alperes a viszontkeresetet egyrészt elkésettnek, másrészt alaptalannak értékelte. Álláspontjának alátámasztásául kifejtette, hogy az eljáró bíróságoknak kötelességük lett volna a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság előtt folyó perben foganatosított személyes meghallgatás során a felperes azon személyes nyilatkozatát is figyelembe venni, miszerint "2002. körül a felperes ebben az ügyben már nagyon sokat dolgozott, emiatt előlegre van szükség. Ekkor én 200.000 forintot betettem egy borítékba és átadtam".

Az alperes felülvizsgálati kérelmében állította, hogy az első részletfizetés 2002-ben történt, ez tekinthető a megtámadási határidő megnyílásának, a határidő tehát 2003. december 31-én lejárt. A 2004. január 1. után előterjesztett megtámadási jog érvényesítése határidőn túlinak értékelendő, így szerinte jogellenesen került sor a szerződésben alkalmazott feltételek vizsgálatára. Előadta, a Ptk. 236. § (3) bekezdése alapján a felperest a kifogás útján történő igényérvényesítéstől nem lehet elzárni, de ez a kifogás nem tekinthető egyenértékűnek a szerződés megtámadásával, hatása a kereseti követeléshez igazodik. Következésképpen a beszámítási kifogással érvényesíteni kívánt igény csak azzal az eredménnyel járhat, hogy az alperes követelését megszünteti.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Többek között azt állította, hogy amennyiben a felperes valóban tett olyan nyilatkozatot, hogy az alperesnek adott 200.000 forint összeget, ez a jelen ügyben nem releváns, és az alperes ezen előadása a Legfelsőbb Bíróság előtt késői. Az alperes arra vonatkozóan nem kezdeményezett bizonyítási eljárást, hogy az előleg közvetítői díjnak minősült a felek akarata szerint, és nem a költségek előlegezésére szolgált. Szerinte a felperes közvetítői díj címén nem adhatta át ezt az összeget, mivel a közvetítői díj a sikeres eladáshoz, az ingatlan vételárához volt kötve; az alperes a másodfokú eljárásban nem indokolta, hogy ez egy új körülmény lenne.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felülvizsgálati eljárás eredményeként azt kellett megállapítani, hogy az alperes a per korábbi szakaszában nem hivatkozott arra a tényre, hogy a felperestől 2002-ben már 200.000 forint díjat átvett, a felperes személyes előadásának ezen részletére nem tért ki. A felperesi igényérvényesítés határideje szempontjából sem állította korábban azt, hogy a megtámadási határidő 2003. december 31-én lejárt volna. A per során előadott ellenkérelmében az egy éves határidő elteltének idejét 2004. december 4. napján jelölte meg.

A Legfelsőbb Bíróság több eseti döntésében (BH 1995/3/163., 2001/5/222.) kimondta, hogy a jogerős ítélet csak olyan kérdésben támadható felülvizsgálati kérelemmel, amely az első-, és másodfokú eljárásnak is tárgya volt. Olyan kérdés, amellyel a korábban eljárt bíróságok erre irányuló határozott kérelem hiányában nem foglalkoztak, nem alapozhatja meg a felülvizsgálati kérelmet (Pp. 270. § (2)). Helytállóan fejtette ki felülvizsgálati ellenkérelmében a felperes azt, hogy a 200.000 forint átadására vonatkozó alperesi előadás egy megvizsgálandó új tény; vitatható az is, hogy ez költségként vagy díjként került-e kifizetésre. Miután

az alperes erre a tényre a jogerős ítélet meghozataláig nem hivatkozott, e kérdésben a bíróságok tényállást nem állapítottak meg, ezért jogszabálysértés megállapítására alapul nem szolgálhat. A Legfelsőbb Bíróság a fentiek értelmében az alperes által újonnan felhozott tényt a felülvizsgálati eljárásban már nem vehette figyelembe.

A fent kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése szerint a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. A Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezni kellett a sikertelen kérelmet előterjesztő alperest a felperes ÁFA-t is magában foglaló jogi képviselési költsége megfizetésére. A személyes költségmentesség folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján határozott.

Budapest, 2008. január 24.

Dr. Fehér Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Kováts Rolandné s.k.
előadó bíró, Dr. Bartal Géza s.k. bíró

A kiadmány hitelül: