

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a felperes neve (felperes címe) felperesnek a Bócz és Radványi Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe) által képviselt I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű az II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű és a III. rendű alperes neve (III. rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. október 8. napján kelt 15.G.41.614/2006/9. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és megállapítja, hogy az I. rendű, a II. rendű, és a III. rendű alperesek által alkalmazott megbízási szerződés általános szerződési feltételeinek 6. pontjában az alábbi kikötés - a kikötés alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal - érvénytelen: „Jelen szerződésnek a Megbízó által a megkötéstől számított 8 napon belüli felmondása esetén a megbízó csak a 4. pontban írt eladási ár 1 %-át tartozik megfizetni regisztrációs díj címén, figyelemmel a megbízási szerződés 2. pontjában írt azonnali szolgáltatásokra.”

Az érvénytelenség nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket 2008. május 9. napjáig teljesítettek.

A másodfokú bíróság kötelezi az alpereseket, hogy a kikötés érvénytelenségét megállapító ítéleti rendelkezést a saját költségükre egy országos napilapban egy alkalommal hozzák nyilvánosságra.

A Fővárosi Ítéltábla a fenti alperesi társaságokat a tisztességtelennek nyilvánított általános szerződési feltételek alkalmazásától eltiltja; egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A felperest az elsőfokú eljárási költség fizetésére kötelező rendelkezést mellőzi, és megállapítja, hogy az elsőfokú eljárás során felmerült költségeiket az alperesek maguk viselik.

Kötelezi az alperest, hogy fizesse meg a felperes költségmentességére tekintettel le nem rótt 22.500,- (Huszonkettőezer-ötszáz) Ft első- és másodfokú eljárási részilletéket az államnak az adóhatóság felhívására.

Megállapítja, hogy az alperesek a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Mindhárom alperes ingatlanforgalmazással foglalkozó társaság, és általános szerződési feltételek szerint köt ingatlanközvetítésre szerződést a megbízóval. A perbeli szerződés szerint a megbízás határozott időre, négy hónapra szól és tartalmazza azt is, hogy a megbízott kizárólagosságot kap a megjelölt ingatlan közvetítésére. A megbízási szerződés tartalmazza azt, hogy a megbízottat a kötelezettségek teljesítéséért megbízási díj illeti meg, melynek mértéke a kialakult eladási ár 4,5 %-a + áfa, amely tartalmazza az átalányköltséget is; a díj az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg válik esedékessé.

A megbízási szerződés 6. pontja többek között az alábbi kikötéseket rögzíti:

"Szerződő felek a megbízási szerződés felmondásának tekintik azt is, ha:

a) a Megbízó vagy az ingatlan más használója megakadályozza az ingatlannak a vevő részére történő bemutatását, vagy ha az adásvételi szerződés megkötésére a Megbízó által az ingatlan lényeges tulajdonságára vonatkozó téves adatszolgáltatása miatt nem kerül sor

b) a Megbízó érdekkörében felmerült körülmény miatt a megbízott feladatának ellátása ellehetetlenült, vagy a megbízás okafogyottá vált.

Jelen szerződésnek a Megbízó által a megkötéstől számított 8 napon belüli felmondása esetén a megbízó csak a 4. pontban írt eladási ár 1 %-át tartozik megfizetni regisztrációs díj címén, figyelemmel a megbízási szerződés 2. pontjában írt azonnali szolgáltatásokra."

A felperes a Fővárosi Bíróságra 2006. október 26-án benyújtott keresetében a Ptk. 209/B. § (1) bekezdése szerint irányadó Ptké. II/5. § alapján az alperesek által alkalmazott általános szerződési feltételek 6/a., 6/b. és 6. pont utolsó bekezdésében szereplő kikötéseket megtámadta.

Álláspontja szerint a megbízási szerződés 6/a. és 6/b. pontjai részben érvénytelen, részben tisztességtelen kikötésnek minősülnek. A részbeni érvénytelenség körében előadta, hogy az ingatlan adásvételére irányuló megbízási szerződés esetén a Ptk. 474. § (3) bekezdése alapján a megbízási szerződést is írásba kell foglalni, amelynek megszüntetése a Ptk. 218. § (3) bekezdése alapján is csak írásban történhet. Ezért jogszabályellenes az a szerződéses kikötés, amely a megbízó részéről tanúsított ráutaló magatartást tekinti a szerződés felmondásának és ehhez gyakorlatilag a szerződés felmondása esetén a megbízási szerződés 6. pontjában meghatározott díj fizetését teszi kötelezővé a megbízó részére. Mivel a Ptk. 228. § (3) bekezdése értelmében a jogellenes feltétel semmis, erre a Ptk. 239. §-a alapján a részleges érvénytelenség szabályait kell alkalmazni.

A megbízási szerződés 6/a. és 6/b. pontjaiban meghatározott, a felmondás következményeivel járó és kizárólag a megbízó által tanúsított szerződésszegő magatartások bekövetkeztének megállapítása egyoldalúan a gazdálkodó szervezet jogosultsága, a felmondás alapjául szolgáló megbízói magatartás valótlanságának bizonyítása pedig a szerződéses kikötés szerint a megbízóra hárul, ezért a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és j) pontjai alapján tisztességtelen és a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése értelmében az ilyen kikötés semmis.

Ezek a kikötések azért is tisztességtelenek, mert nem határozzák meg egyértelműen, hogy mi minősül az ingatlan bemutatásával történő akadályoztatásának, továbbá melyek azok a megbízó érdekkörében felmerült körülmények, amelyek a szerződés felmondásához vezetnek. Ugyanakkor mindezek megítélését - a szerződési kikötés értelmezését - az alperesi társaságokra bízta.

A felperes a megbízási szerződés 6. pont utolsó bekezdésében írt általános szerződési feltételeket - hivatkozva a Szegedi Ítéltábla Pf.I.20.188/2004/4. számú ítéletére - azért tartotta tisztességtelennek, mert a támadott szerződési feltétel a megbízási szerződésnek nem szerződés miatti megszűnése esetére jutalékot állapít meg a megbízott javára, amely az ügyek ellátásával felmerült költségek mértékét úgy számítja fel, mintha azok nagysága attól függne, hogy a megbízott milyen értékű ingatlan közvetítésére tett kísérletet. Ezzel szemben a megbízott munkájának nagyságrendjét, költségei, készkiadásai mértékét nem az ingatlan forgalmi értéke határozza meg. Ezzel a megbízott szolgáltatásának ellenértékét eredménykötelelemre jellemző módon határozza meg az eredmény szolgáltatása kockázata nélkül, ami a Ptk. 209/B. § (1), (2) és (3) bekezdésében írtakra figyelemmel tisztességtelen.

Mindezek alapján kérte, hogy az alperesekkel szerződő minden félre kiterjedő hatállyal állapítsa meg a bíróság, hogy a támadott szerződési feltételek a Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint tisztességtelenek, ezért a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése szerint érvénytelenek. Az ítéletben kérte elrendelni, hogy a kikötés alkalmazója saját költségén a kikötés érvénytelenségének megállapítására vonatkozó közlemény közzétételéről gondoskodjon, melynek szövegét és a közzététel módját a bíróság állapítsa meg. Indítványozta továbbá, hogy a bíróság a Ptk. 5. §-a alapján az alperesi társaságokat a tisztességtelennek nyilvánított általános szerződési feltételek alkalmazásától tiltsa el.

Az alperes az ellenkérelmében a felperes keresetének az elutasítását kérte.

Arra hivatkozott, hogy a megbízási szerződés 6/a. és 6/b. pontjaiban megfogalmazott általános szerződési feltételek azért nem ütköznek a felperes által felhívott törvényi rendelkezésekbe, mert a Ptk. 474. § (3) bekezdése által előírt alaki követelmények az alperesek által alkalmazott megbízási szerződésekre nem vonatkoznak, mivel az alperesek segítségével létrejövő adásvételi szerződések a megbízó és az ingatlan vevője között jönnek létre. Az adásvételi szerződés megkötését a megbízó helyett nem vállalják. A megbízási szerződés nincs írásbeli alakhoz kötve, ezért a megszüntetés során sem kötelező az írásbeliség. Az ezekben a pontokban megfogalmazott szerződésszegő magatartások bekövetkeztének megállapítására a szerződés az alpereseket nem jogosítja egyoldalúan, illetve a megbízói magatartás valótlanságának bizonyítása nem hárul a megbízóra, figyelemmel arra, hogy az alperesek által kötött megbízási szerződések ráutaló magatartással is megszüntethetők. A szerződésekben a felek előre megállapodnak abban, hogy milyen megbízói magatartást tekint mindkét fél ráutaló magatartással, vagy a megbízó érdekkörében felmerült körülmény folytán olyannak, amelynek alapján a szerződés megszűnik. A megbízási szerződés tisztességtelen kikötést sem tartalmaz, mivel olyan megbízói magatartásokat fogalmaztak meg, amelyek gyakorlatilag lehetetlenné teszik a megbízás teljesítését.

A megbízási szerződés 6. pont utolsó bekezdésével kapcsolatban kiemelték, hogy a Szegedi Ítéltábla felperes által hivatkozott ítéletében érvénytelennek nyilvánított részt az alperes átfogalmazta az ítéltábla által meghatározott követelményeknek megfelelően. Így a felperes által támadott szerződési feltétel teljesen más szolgáltatást, ún. regisztrációs díjfizetési kötelezettséget ír elő a szerződés 8 napon belüli felmondása esetén. E körben utaltak a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság által hozott Pfv.VII.20.244/2004/5. számú ítéletében foglaltakra.

A Fővárosi Bíróság a 2007. október 8. napján kelt 15.G.41.614/2006/9. számú ítéletében a felperes keresetét elutasította és kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 10.000,-Ft perköltséget.

Határozata indokolásában rögzítette, hogy az alperesek nem vitatták azt, hogy a felperes által támadott szerződések általános szerződési feltételeket tartalmaznak, melyeket az alperesek megalakulásuktól használnak.

A felperesnek a megbízási szerződés 6/a. és 6/b. pontjai tisztességtelen kikötésként való minősítésével kapcsolatban az elsőfokú bíróságnak az volt az álláspontja, hogy egy jogszabályba ütköző kikötés eleve érvénytelen, egy semmis rendelkezés tisztességtelensége nem vizsgálható. Azzal, hogy jogszabályba ütköző feltételt kötnek ki, a kikötést nem tisztességtelenné, hanem eleve érvénytelenné teszi. A szerződéskötés során tanúsított ilyen magatartás nem vitásan tisztességtelen, azonban a perbeli közkeresetek elbírálásánál a szerződés kikötéseit, nem pedig a felek által tanúsított magatartásokat kell a vizsgálat tárgyává tenni.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperesek által kötött megbízási szerződések teljesítéséhez nincs szükség a Ptk. 474. § (3) bekezdésében írt szerződésre, mert az alperesi megbízás akkor is teljesedésbe megy, ha az alperesek által kiajánlott ügyfelekkel a megbízó nem köt adásvételi szerződést, ezért az alperesek által kötött megbízási szerződés megszüntetését nem kell írásba

foglalni, az megszűnhet a szerződésben szabályozott módon, ráutaló magatartásokkal is. A megbízási szerződés 6/a. és 6/b. pontjai a megbízási szerződés megszűnésének feltételeit sorolják fel, azonban a felperes által megjelölt megtámadás alapjául megjelölt okból nem vezethet a tisztességtelenség megállapítására valamely feltétel hiányos, pontatlan, értelmezésre szoruló megfogalmazása. Attól, hogy egy szerződési rendelkezés megfogalmazása általános, esetleg értelmezésre szorul, aminek során a felek között vita merülhet fel, nem elégséges annak megállapításához, hogy a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) és j) pontjai szerint tisztességtelen kikötésnek minősül.

Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy az adott ingatlan vevő részére történt bemutatásának a körülményeit a megbízási szerződést aláíró felek a szerződés mellékletének 1. pontjában részletesen és közösen határozzák meg. Így a bemutatás feltételei szerződési kikötésnek minősülnek, amelyeket a bemutatás megtagadásánál mint felmondási oknál fennálló körülmények vizsgálatakor is figyelembe kell venni mindkét fél részéről. A felek a melléklet 1. pontjában rögzítik továbbá az ingatlan lényeges tulajdonságait, amit a melléklet 2. pontjában az ún. jogi tulajdonságokkal kiegészítenek, továbbá a megbízó az 1. pontban kötelezettséget vállal arra, hogy a mellékletben leírtakon kívül egyéb lényeges műszaki és jogi tulajdonságról is tájékoztatja a megbízottat, ezért ezen szerződési kikötések is kötelezően veendő figyelembe a megbízási szerződés 6/a. pontjában írt felmondási ok alkalmazása esetén.

A megbízási szerződés 6/b. pontja egyértelműen a Ptk. 312. §-a szerint szabályozott megbízotti teljesítés lehetetlenülését szabályozza.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a fenti részletes és a felek által kikötött, a felmondási okoknál is irányadó szerződési kikötések miatt a megbízottnak nincs módja, hogy a megbízási szerződés 6/a. és 6/b. pontjai által előírt feltételeket egyoldalúan értelmezze, vagy a feltételek bekövetkeztének bizonyítását kizárólag a megbízóra hárítsa. Ezért ezek a feltételek nem minősülnek tisztességtelennek a kormányrendelet hivatkozott pontjai alapján.

A megbízási szerződés 2. pontja egyértelműen rögzíti a megbízott által vállalt szolgáltatásokat. A szolgáltatások egy részének a teljesítését a megbízott a megbízási szerződés aláírásától számított 24 és 36 órán belül vállalja, a fennmaradó szolgáltatások teljesítését pedig nyomban, a szerződés megkötését követően. Ezért nem vitásan a megbízási szerződés 2. pontjában leírt megbízotti szolgáltatások teljesítése a megbízási szerződés aláírását követő 8 napon belül megtörténik. A megbízási szerződés felperes által támadott 6. pontjának utolsó bekezdése egyértelműen ezen alperesi szolgáltatások megbízói ellenszolgáltatásának arányát határozza meg. Mind a 2006. március első napját megelőzően hatályban volt Ptk. 290/B. § (5) bekezdés, mint pedig a 2006. március 1-jétől hatályos Ptk. 209. § (4) bekezdése tartalmazza az 1997. évi CXLIX. törvénnyel implementált 93/13. EKG. tanácsi irányelv 4. cikk (2) bekezdésében megfogalmazott azon jogelvet, mely szerint a feltételek tisztességtelen jellegének megítélése nem vonatkozik az ár vagy díjazás megfeleltetésére az ellenértékként szállított szolgáltatással. Ennek célja - melyet a Ptk. 209/B. § (5) bekezdése, illetve a jelenleg hatályos Ptk. 209. § (4) bekezdése is átültetett a magyar jogba -, hogy a teljesítménykínálat és az árak bírói ellenőrzését kivegye a tisztességtelenségi

kontroll alól. Ezért az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a perbeli megbízási szerződés 6. pontjának utolsó bekezdésében foglalt rendelkezésekre a tisztességtelen szerződési feltételekre vonatkozó rendelkezések nem alkalmazhatók.

A felperest pervesztessége miatt, a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes javára ügyvédi munkadíj megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben kérte annak megváltoztatásával a keresetének történő helyt adást.

Kifejtette, hogy a Legfelsőbb Bíróság GKP-PKT 1/1983. számú állásfoglalása szerint a jogi személy részére indokolatlan egyoldalú előnyt biztosító általános szerződési feltételek megtámadása esetén a bíróságnak a sérelmes kikötés érvénytelenségét akkor is meg kell állapítania, ha a kikötés semmis. Ezen állásfoglalás, valamint azon álláspontja alapján, hogy a jogszabályba ütköző rendelkezés a jóhiszeműség törvényi követelményével objektíve egyébként sem egyeztethető össze, a bíróságnak a semmis kikötés érvénytelenségét is vizsgálnia és megállapítani kell, figyelemmel arra, hogy jogszabályba ütköző szerződési feltétel alkalmazása önmagában sérti a jóhiszeműséget.

A Legfelsőbb Bíróság több eseti döntésében kifejtette, hogy az ingatlan közvetítésre vonatkozó szerződés megbízási szerződésnek minősül, és így nem ún. eredménykötelem. Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben annyi specifikuma van, hogy az ingatlan közvetítést vállaló a díjra akkor tarthat igényt, ha a közvetítői tevékenysége folytán szerződéskötésre kerül sor, ahogy ezt a Legfelsőbb Bíróság több eseti döntésében is kifejtette. A Ptk. 474. § (3) bekezdése alapján kötelező a megbízási szerződés írásba foglalása, mivel a megbízás teljesítéséhez is ingatlan adásvételére vonatkozó szerződéskötésre van szüksége.

A Ptk. 218. § (3) bekezdése alapján, figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság egyik eseti döntésére is, ingatlan adásvételére vonatkozó írásban kötött megbízási szerződés megszüntetése ráutaló magatartással nem valósulhat meg.

Egyetértett az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy a megbízási szerződés 6/b. pontja a Ptk. 312. §-a szerinti megbízotti teljesítés lehetetlenülését szabályozza, azonban ebben az esetben a megbízó nem kötelezhető a megbízottat felmondás esetén is megillető díjazás megfizetésére, mely az eladásra kínált ingatlan vételárának függvénye lenne.

A megbízási szerződés 6. pont utolsó bekezdése szerződés felmondása esetén a megbízót továbbra is terhelő díjfizetési kötelezettségről rendelkező tisztességtelen kikötés, gyakorlatilag a szerződés felmondással történő megszüntetése esetén irányadó elszámolási rend. Ennek megfelelően a 93/13. EKG irányelv 4. cikk (2) bekezdése, valamint a Ptk. 209. § (4) bekezdése nem zárja ki ezen szerződéses kikötés tisztességtelenségének bírósági érdemi vizsgálatát, ezért álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak ezen támadott szerződési kikötésről érdemben kellett volna döntenie.

A felperes, fenntartva fellebbezését, azt azzal egészítette ki, hogy amennyiben az általános szerződési feltétel jogszabályba ütköző kikötés előírásával okoz a fogyasztó számára egyoldalú és indokolatlan hátrányt, úgy a kikötés minden további

mérlegelés nélkül sérti a jóhiszeműség, a tisztesség követelményét, ezért a Ptk. 209. § (1) bekezdése értelmében tisztességtelen.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a kereset tárgyát képező általános szerződési feltételek tisztességtelenségét nem vizsgálta a kereset minden elemére kiterjedő kellő részletességgel. A felperes a keresetet a Ptk. 209. §-a alapján terjesztette elő, kérve azok tisztességtelenség miatti érvénytelenségének a megállapítását. A megbízási szerződés 6/a. és 6/b. pontjaival kapcsolatban hivatkozott a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) és j) pontjaira is. A Ptk. és a kormányrendelet az általános és különös viszonyában áll és a szabályozás jellegéből adódóan a kormányrendeletben írt esetek nem minősíthetők kimerítő jellegű felsorolásnak. Amennyiben az általános szerződési feltétel valamely kikötése a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg, a kikötés érvénytelenné nyilvánításának feltételei fennállnak még abban az esetben is, ha a kormányrendelet az esetet külön nem nevesíti, avagy a kormányrendeletben írt feltételek megítélése esetleg kérdéses.

Az elsőfokú bíróság a kormányrendelet hivatkozott rendelkezései szerinti tisztességtelenséget nem tartotta megalapozottnak. Az elsőfokú bíróság annak ellenére, hogy a kereset erre kiterjedt, elmulasztotta annak vizsgálatát, hogy a Ptk. 209. § (1) bekezdése szerinti általános feltételek szerint tisztességtelennek minősíthetők-e a támadott kikötések.

Ezen túlmenően kifejtette azon álláspontját, hogy a megbízási szerződés 6/a. és 6/b. pontjai a Ptk. 4. § (1) bekezdés és a 277. § (4) bekezdésében szabályozott követelményeknek nem felelnek meg és ez a fogyasztó számára hátrányos helyzetet eredményez. A támadt feltételben leírt tényállások meghatározása nem egyértelmű, vita és mérlegelés tárgya lehet, ezért kétséges lehet az, hogy adott esetben a felek megbízási jogviszonya megszűnt vagy sem. A jogviszony felszámolása tekintetében egyértelmű helyzetet eredményező jogi megoldás oszlathatja el a bizonytalanságból a fogyasztó számára adódó hátrányokat.

A megbízási szerződés 6/a. és 6/b. pontjaiban meghatározott tényállások figyelmen kívül hagyják a szerződő feleknek a szerződés fennmaradásához kapcsolódó aktuális akaratát, illetve a kialakult helyzetet eredményező felróhatóságokat. Az ingatlan megtekintésének biztosítása a megbízó önhibáján kívül méltányolható okból is elmaradhat, továbbá előfordulhat az, hogy az egyébként laikus megbízó a szakmai vállalkozó alperest az ingatlant valamely számára nem ismert lényeges tulajdonságáról nem tájékoztatja. Ilyen helyzetekben a fogyasztó számára egyoldalú és indokolatlan hátrányt eredményezne a 6. pont szerinti következményekkel járó szerződés megszűnés.

A megbízási szerződés 6. pont utolsó bekezdésének tisztességtelensége vonatkozásában az elsőfokú eljárás során, illetőleg a fellebbezésben kifejtett felperesi álláspontot tartotta fenn.

Jogsabálysértő az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltségre vonatkozó rendelkezése, mivel az ügyész esetleges pervesztessége esetén a Pp. 78. § (3) bekezdése értelmében a felmerült költségeket az állam viseli. A külön jogszabály alapján pert indító ügyész perköltség megfizetésére nem kötelezhető.

A felperes a fellebbezését kiegészítve az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása kapcsán a semmisség körében hivatkozott a Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.21.095/2007/8. számú határozatára, ahol érdemben másodfokon bírálta el a bíróság az elsőfokú bíróság által semmisségre tekintettel érvénytelenné nem nyilvánított és érdemben nem vizsgált általános szerződési feltételt. A megbízási szerződés 6/a. és 6/b. pontjaival kapcsolatban a másodlagosan kifejtett indokokat fenntartva utalt arra, hogy a jelen ügyben alkalmazandó hatályos Ptk. rendelkezései is érdemben magukban foglalják a korábbi szabályozásban konkrétan megfogalmazott általános generálklausulát. Hivatkozott továbbá még a Ptk. 319. §, 321. §, 312. §, 481. §-aira és azzal, hogy amennyiben a másodfokú bíróság álláspontja szerint nem szükséges írásbeliség a felmondáshoz, akkor is egyértelmű jognyilatkozat kell a szerződés felbontásához.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását.

Hangsúlyozta, hogy jelen ügyben az ingatlan adásvételi szerződésre vonatkozó írásbeliség nem kötelező és nincs jelentősége annak, hogy a szerződést írásban kötik meg. Mivel a megbízott nem előre kapja a díját a megbízótól, ezért a felperesnek a tisztességtelenség körében kifejtett álláspontjának nincs jelentősége. A megbízott egyébként a ki nem fizetett megbízási díjat külön perben érvényesítheti, amelynek jogosságát abban a perben kell bizonyítania.

A felperes fellebbezése részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azonban részben eltérő jogi álláspontja miatt a kereset egy részét megalapozatlanul utasította el.

Téves az elsőfokú bíróságnak az az álláspontja, hogy a jogszabályba ütköző semmis rendelkezés tisztességtelensége nem vizsgálható.

A másodfokú bíróság a felperesnek a jogszabálysértéssel kapcsolatos semmisség körében kifejtett álláspontját teljes egészében osztja.

Helyesen hivatkozott a felperes a fellebbezésében a GKT-PKT 1/1983. számú állásfoglalásban foglaltakra, amely kimondja, hogy a jogi személy részére indokolatlan egyoldalú előnyt biztosító általános szerződési feltételek megtámadása esetén a bíróságnak a sérelmes kikötés érvénytelenségét akkor is meg kell állapítania, ha a kikötés semmis.

Ezen állásfoglalás szerint a megtámadásra jogosult minden, az előre meghatározott általános szerződési feltételekben használt indokolatlan egyoldalú előnyt célzó kikötést megtámadva kérheti azok érvénytelenségének a megállapítását, még ha ezek közül egyes feltételek semmisek is. Az általános szerződési feltételek sérelmes kikötései érvénytelenségének bírósági deklarálása oszlathatja el csak azt a zavart, hogy a kikötés hatályosulhat-e. A jogszabályba ütköző rendelkezés a jóhiszeműség törvényi követelményével objektíve egyébként sem egyeztethető össze, ezért a bíróságnak a semmis kikötés érvénytelenségét is vizsgálnia kell, figyelemmel arra, hogy jogszabályba ütköző szerződési feltétel alkalmazása önmagában sérti a jóhiszeműséget.

A felperes a keresetében a megbízási szerződés 6/a. és 6/b. pontjait részben érvénytelenség, részben a tisztességtelen kikötések miatt támadta.

Ma már egységes a bírói gyakorlat abban, hogy az ingatlanközvetítésre vonatkozó szerződés, figyelemmel arra, hogy a Ptk. külön szerződésként nem nevesíti és más jogszabály sem tartalmaz rá külön szabályozást, a Ptk. 474. §-ában szabályozott megbízási szerződésnek minősül és így főszabályként nem eredménykötelem. Ugyanakkor az ingatlanközvetítésre vonatkozó megbízási szerződéseknek az a specifikuma, hogy a Ptk. 478. § (2) bekezdésében foglaltaktól eltérően, az ingatlanközvetítést vállaló a díjra csak akkor tarthat igényt, ha a közvetítői tevékenysége eredményeként szerződéskötésre kerül sor.

Az ingatlanközvetítésre irányuló szerződés minősítése során a szerződés tartalmából következően annak van jelentősége, hogy a szolgáltatás ügyviteli jellegű vagy eredménykötelem. Ügyviteli jellegűnek akkor minősül, hogy ha a szerződésben úgy kötik ki a díjat, hogy az a közvetítő által végzett munka mennyisége és minősége alapján jár és ebben az esetben díjra akkor is igényt tarthat, ha a megbízó és a harmadik személy között adásvételi szerződés megkötésére nem kerül sor. Ugyanakkor a megbízási szerződésben a díjat jutalék formájában állapítják meg. Ez a közvetítő számára csak akkor jár, ha a tevékenysége eredményre vezet, azaz a megbízó és a harmadik személy az adásvételi szerződést megkötö. Ebben az esetben a megbízási szerződés eredménykötelemnek minősül, ami azt jelenti, hogy a szerződés elmaradásának a kockázatát a megbízott viseli.

A megbízási szerződés és így az ingatlanközvetítésre irányuló szerződés is a feleknek egy olyan megállapodása, amelyben a megbízott arra kötelezi magát, hogy ellátja azt az ügyet, amellyel a megbízó megbízta. A megbízási és így az ingatlanközvetítésre irányuló szerződés is valamely ügy ellátására vonatkozó, képviseleti jogot nem adó, a megbízó és a megbízott között belső viszonyt létesítő szerződés. A perbeli megbízási szerződéssel a megbízott a megbízó tulajdonában álló ingatlan eladását segíti elő.

A Ptk. a megbízási szerződésre kötelező alakszerűséget nem ír elő, így az megköthető írásban, szóban és ráutaló magatartással is.

A Ptk. 217. § (1) bekezdése szerint jogszabály a szerződésre meghatározott alakot szabhat. Az alakiság megsértésére kötött szerződés - ha a jogszabály másként nem rendelkezik - semmis. A megbízási a törvény általában nem ír elő kötelezően írásbeli alakot, van azonban olyan eset, amikor a megbízási szerződést is írásba kell foglalni. Ez pedig attól függ, hogy a megbízási teljesítéséhez szükség van-e szerződés kötésére avagy sem. Amennyiben erre nincs szükség, úgy az általános szabályok szerint a megbízási szerződés bármilyen formában megköthető.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a perbeli megbízási szerződés közvetítői tevékenységnek minősül, amelynek célja a megbízó tulajdonában lévő ingatlan eladásának elősegítése. A megbízási szerződés szerint a megbízottnak az ingatlan

közvetítésével kapcsolatban vannak kötelezettségei, amit a szerződés 2. pontja teljes terjedelemben felsorol. Ez azonban nem tartalmazza azt, hogy a megbízottnak a megbízó nevében, a közöttük lévő tevékenység tárgyát képező ingatlan vonatkozásában, az adásvételi szerződést megkösse.

Mindebből következik, hogy jelen esetben nem alkalmazható a Ptk. 218. § (3) bekezdésének azon rendelkezése, hogy ha jogszabály vagy a felek megállapodása a szerződés érvényességét megszabott alakhoz köti, az ilyen alakban kötött szerződés megszüntetése vagy felbontása a megszokott alakban érvényes.

Mivel a megbízási szerződésre a jogszabály kötelező alakszerűséget nem ír elő, ezért a megbízási szerződés megszüntetése vagy felbontása is bármilyen formában történhet, annak ellenére, hogy a megbízási szerződést írásba foglalják.

A Ptk. 218. § (3) bekezdésének második mondata az alaki hibát is orvosolja, amikor kimondja azt, hogy a szerződésnek a megszabott alak mellőzésével történt megszüntetése vagy felbontása is érvényes, ha az annak megfelelő tényleges állapot a felek egyező akaratából létrejött.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a perbeli megbízási szerződés 6/a. pontjában foglaltak a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére alkalmas szabályokat tartalmaznak - figyelemmel ezen pont szövegezésére is - azzal, hogy a megbízás teljesítése körében elvégzett megbízotti tevékenység ellenértékeként felmerülő jogos igény más eljárásban érvényesíthető. Ezzel összhangban van a Ptk. 478. §-ának (3) bekezdése is, amely kimondja, hogy ha a szerződés a megbízás teljesítése előtt szűnt meg, a megbízott a díjnak tevékenységével arányos részét követelheti.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy a megbízási szerződés 6/a. és 6/b. pontjai nem érvénytelenek.

A felperes a keresetében a megbízási szerződés 6/a. és 6/b. pontjaival kapcsolatban azok tisztességtelenségére hivatkozással a kikötések semmisségét is kérte megállapítani.

A fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) és j) pontjai szerint a fogyasztó és a gazdálkodó szervezet közötti szerződésben tisztességtelennek minősül különösen az a szerződési feltétel, amely a szerződés bármely feltételének értelmezésére a gazdálkodó szervezetet egyoldalúan jogosítja; a bizonyítása terhet a fogyasztó hátrányára változtatja meg.

A Ptk. 2006. március 1-jétől hatályos 209. § (1) bekezdése szerint tisztességtelen az általános szerződési feltétel, illetve a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel, ha a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg. A (2) bekezdés azt mondja ki, hogy a feltétel tisztességtelen voltának megállapításakor vizsgálni kell a szerződéskötéskor fennálló minden olyan körülményt, amely a szerződés megkötésére vezetett,

továbbá a kikötött szolgáltatás természetét, az érintett feltételnek a szerződés más feltételeivel vagy más szerződésekkel való kapcsolatát.

A jóhiszeműség és tisztesség elvét a Ptk. 4. § (1) bekezdése szabályozza, amely szerint tisztességtelennek az a kikötés minősül, amely a jóhiszeműség és a tisztesség elvét sérti.

A Ptk. 209. §-a határozza meg a tisztességtelenség fogalmát és kritériumait, amikor úgy pontosítja, hogy olyan kikötések sértik ezt az elvet, amelyeknek eredményeképp az egyik fél jogai és kötelezettségei egyoldalúan és indokolatlanul hátrányosan kerülnek meghatározásra. A generalklauzula szintjén a tisztességtelen feltételnek két tartalmi összetevője van: egyrészt a feltételeket kidolgozó fél a jóhiszeműség követelményét megsértve jár el (szubjektív oldal), másrészt ezzel összefüggésben a szerződésből eredő jogosultságait és kötelezettségeit egyoldalúan és indokolatlanul a másik fél hátrányára állapítja meg, és a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek közötti egyensúly megbomlik, aránytalanság keletkezik (objektív oldal). A fenti szabályozásból következik, hogy a szerződési rendellenesség a szerződési egyenjogúság aránytalanságával kapcsolatos.

A másodfokú bíróság egyetért az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy a megbízási szerződés 6/a. pontjában meghatározott feltételek nem minősülnek tisztességtelen kikötésnek.

A megbízási szerződés 4. pontjának utolsó mondata szerint a szerződés tartalmával kapcsolatos egyéb kikötéseket és körülményeket a jelen megbízási szerződés egyidejűleg aláírt elválaszthatatlan melléklete tartalmazza. A megbízási szerződést és annak mellékletét egységes egésznek kell tekinteni, azt együtt kell alkalmazni és értelmezni.

A megbízási szerződés mellékletének 1. pontjának második fele szabályozza az ingatlannak a vevő részére történő bemutatását. E szerint az ingatlannak a vevő részére történő bemutatása legalább heti négy alkalommal előre egyeztetett időpontban történik, lehetővé téve a vevőjelölt részére annak bemutatását. A négy alkalom úgy van szabályozva, hogy egy alkalom hétvégén 10 és 18 óra között, három alkalom pedig hétköznap 17 és 20 óra között. Ezen kívül a megbízási szerződés mellékletében a megbízóval kötött külön megállapodás alapján rögzíteni lehet a bemutatást megbízóval egyeztetett időpontjait, vagy vállalni lehet azt, hogy minden időpontban bemutatja a lakást; továbbá a bemutatás módját is meg lehet választani.

A megbízási szerződés mellékletének 1. pontja szerint a megbízó az ingatlan valamennyi lényeges műszaki és jogi tulajdonságát az iroda tudomására hozza, ezen belül az ingatlan méretét, a szobák számát, a közműveket tünteti fel. Nyilatkozni kell arról a melléklet 2. pontjában, hogy az ingatlan tehermentes-e, amennyiben nem, úgy milyen teher áll az ingatlanon. Ezen túlmenően a melléklet tartalmaz szabályozást a tehermentesítésre, az elővásárlási és visszavásárlási jogra is.

Így, a megbízott nem egyoldalúan határozta meg a megbízási szerződésben a szerződés felmondásának az eseteit és ezért az nem is tisztességtelen, mivel a melléklet erre vonatkozóan részletes szabályozást tartalmaz. Egyértelmű, hogy a

megbízási szerződés csak azon okokból szűnik meg, amely a megbízási szerződés mellékletét képező okiratban meghatározásra került. Ezen pontban rögzített általános szerződési feltételek azért sem tisztességtelenek, mert a feltételek bekövetkeztének bizonyítását nem kizárólag a megbízóra hárítja.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint - a felperesi állásponttal szemben - az alperesek által támasztott feltételekben meghatározott tényállások egyértelműek, vita és mérlegelés tárgyát nem képezhetik. A szerződés megkötésére csak akkor kerülhet sor, ha a megbízási szerződés mellékletében meghatározott szándék, magatartás megvalósul.

A Fővárosi Ítélőtábla osztja az elsőfokú bíróságnak és a felperesnek azon jogi álláspontját, hogy a megbízási szerződés 6/b. pontja első fordulata a Ptk. 312. §-ában a megbízó részéről történő teljesítés lehetetlenné válását szabályozza. A szerződés lehetetlenülésére és annak jogkövetkezményeire vonatkozó szabályokat a Ptk. 312. § (1) - (6) bekezdések részletesen tartalmazzák. Vita esetén peres eljárás keretében érvényesíthető az igény, azonban ez nem minősül olyan szerződési kitételnek, amelynek értelmezésével a gazdálkodó szervezetet egyoldalúan jogosítja fel, illetőleg a bizonyítási teher a fogyasztó hátrányára változtatja meg, ezért ezen szerződési feltétel sem minősül tisztességtelennek.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a megbízási szerződés 6/b. pontjának második fordulata nem a teljesítés lehetetlenné válását szabályozza, hanem a Ptk. 481. § b) pontjának megfelelően a megbízási szerződés a megbízás tárgytalanná válása miatti teljesítés nélküli megszűnésének felel meg. Mivel ez ugyancsak megfelel a jogszabályi rendelkezéseknek, ezért nincs olyan szerződési feltétel, amelynek értelmezésére a szerződés a gazdálkodó szervezetet egyoldalúan feljogosítaná, illetőleg a bizonyítási terhet a fogyasztó hátrányára változtatná meg, mert a szerződés megszűnése esetén az általános szabályoknak megfelelően kell eljárni. Mindez pedig azt jelenti, hogy ez a szerződési feltétel sem minősül tisztességtelennek.

Osztja a Fővárosi Ítélőtábla a felperesnek azon álláspontját, hogy a megbízási szerződés 6. pontjának utolsó bekezdésében foglalt általános szerződési feltétel a Ptk. 209. § (1) bekezdésében szabályozottaknak megfelelően tisztességtelen. Ebben ugyanis a megbízó a szerződés kötését követő 8 napon belüli felmondását szabályozza és regisztrációs díj címén az ingatlan eladási árának 1 %-ában határozza meg a megbízási szerződés 2. pontjában szereplő azonnali szolgáltatásokra.

A megbízási szerződés 2. pontja úgy rendelkezik, hogy "A Megbízott vállalja, hogy az ingatlan eladása érdekében

- vevőket kutat fel, azokkal a szerződés megkötéséhez szükséges előzetes egyeztetéseket lefolytatja,
- az érdeklődőknek az ingatlant bemutatja vagy annak címét az érdeklődő rendelkezésére bocsátja,

- a megbízás tárgyát képező ingatlant a saját adatbázisában szereplő - hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlant kereső - ügyfeleinek a megbízási szerződés aláírásától számított 24 órán belül kiajánlja, továbbá az ingatlant 36 órán belül felteszi saját honlapjára.

A Megbízott jogosult az ingatlant meghirdetni, illetőleg az értékesítés elősegítése érdekében egyéb szükséges intézkedéseket megtenni".

A közvetítés szolgáltatás, ami alapvetően ügyviteli jellegűnek minősül és annak mértéke nem függhet attól, hogy a megbízott milyen értékű ingatlan közvetítését vállalta, mert ezeket az ügyviteli szolgáltatásokat - függetlenül attól, hogy az ingatlan milyen értékkel rendelkezik -, el kell végezni, azaz az ügyviteli jellegű szolgáltatást, az azzal kapcsolatos költségek és készkiadások mértékét nem az ingatlan forgalmi értéke határozza meg, ahogy ezt a Szegedi Ítéltábla Pf.I.20.188/2004/4. számú ítéletében maga is kifejtett, és amivel a Fővárosi Ítéltábla is egyetért. A megbízási szerződésnek ez a pontja ún. regisztrációs díjról rendelkezik, ez azonban független attól, hogy a szerződés minek minősíti, ügyviteli jellegű szolgáltatásnak minősül. A megbízási szerződés teljesítése előtt az ügyviteli szolgáltatás ellenértékét a megbízónak meg kell fizetnie, azt azonban átalánydíjként, határozott összegben kell meghatározni és nem függhet az ingatlan eladási árától.

A megbízási szerződés ezen kikötése azért is tisztességtelen, mert a megbízási szerződés 6. pontja a szerződés 4 hónapon belül felmondása esetére határozott összegű átalányköltséget és megbízási részdíjazást tartalmazó fizetési kötelezettséget állapít meg a megbízó részére. Mindebből az következik, hogy a megbízott a megbízási szerződés megbízói részről történő felmondása esetén egyoldalúan maga határozhatja meg, hogy a megbízó fizetési kötelezettsége vonatkozásában melyik kitéltet alkalmazza.

A megbízási szerződés ezen kitétele továbbá azért is tisztességtelen, mert a megbízási szerződés 8 napon belül történő felmondása esetén a megbízóra terheesebb fizetési kötelezettséget állapít meg, mintha a megbízási szerződés 4 hónapon belül kerülne felmondásra, figyelemmel arra is, hogy a 4 hónapon belül nyilvánvalóan sokkal több munkát kell végezni mint 8 napon belül.

Megalapozott a felperes azon hivatkozása, hogy a Ptk. 209. § (4) bekezdésében írt alkalmazási tilalom nem vehető figyelembe, mert a megbízási szerződésnek ez a kikötése nem a főszolgáltatásra, illetve a szolgáltatás és ellenszolgáltatás arányára, mértékére vonatkozik, hanem az ellenszolgáltatás számításának módjára.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és a Ptk. 209. § (1) és (2) bekezdése alapján megállapította, hogy az alperesek által alkalmazott általános szerződési feltételek 6. pontjának utolsó bekezdésében szereplő kikötések a kikötés alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek. Egyebekben - 6/a. és 6/b. pontjaiban szereplő kikötés tekintetében - a keresetet elutasító elsőfokú ítéletét helybenhagyta.

Megállapította a másodfokú bíróság a Ptk. 209. § (3) bekezdésében foglaltak szerint azt is, hogy a tisztességtelen kikötés érvénytelensége a kikötés alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjed, ugyanakkor az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a sikeres megtámadásig, azaz 2008. május 9-ig már teljesítettek.

Megalapozott végül akörben a fellebbezés, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltségre vonatkozó rendelkezése jogszabálysértő.

A Pp. 78 § (1) bekezdése főszabályként tartalmazza azt, hogy a pervesztes köteles az ellenérdekű fél költségeit megfizetni. Jelen esetben azonban a pert a felperes neve indította, ezért a Pp. 78. § (3) bekezdése értelmében a felmerült költségeket az állam viseli, a külön jogszabály alapján pert indító ügyész perköltség megfizetésére nem kötelezhető. Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság mellőzte a felperes elsőfokú eljárási költség fizetésére kötelező rendelkezést és a Pp. 81. § (1) bekezdés második fordulata értelmében rendelkezett úgy, hogy az alperes az elsőfokú eljárás során felmerült költségeit maga viseli.

Az alperes a perben részben pervesztes lett, ezért a meg nem határozató pertárgyérték alapján számított első- és másodfokú le nem rótt eljárási részilletéket köteles az állam javára az állami adóhatóság felhívására megfizetni a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a 15. § (1) és (3) bekezdése alapján.

Budapest, 2008. év május hó 9. napján

álinkásné dr. Mika Ágnes sk.
a tanács elnöke

. Kurucz Zsuzsanna sk.
előadó bíró

. Tibold Ágnes sk.
bíró

A kiadmány hitelélül:

bírószági tisztviselő