

A Győri Ítéltábla a dr. Bálló Ferenc ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Németh Diána ügyvéd által képviselt **alperes** ellen szerződés részleges semmisségének megállapodása iránt indított perében a Győri Törvényszék 2018. július 11. napján kelt 11.P.21.030/2017/11. szám alatt hozott ítélet ellen az alperes által 14. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán - megtartott tárgyalás alapján - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles az alperes 15 nap alatt megfizetni a felperesnek 30.000 (Harmincezer) forint másodfokú másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes tulajdonát képezte a ... szám alatti ingatlan, amelyet értékesíteni kívánt. Az ingatlan eladását részben maga, részben megbízásából ingatlanközvetítő irodák intézték.

A peres felek 2015. április 27. napján ingatlanközvetítésre irányuló megbízási szerződést kötöttek. A szerződés tárgyát a felperes fenti ingatlanának megvételre történő közvetítése képezte, sikeres közvetítés esetén az alperesi megbízottat az eladási ár 3,5%-nak megfelelő megbízási díj illette meg. A felek a szerződésben az ingatlan eladási irányárát 13.890.000 Ft-ban, minimális eladási árát 13.500.000 Ft-ban jelölték meg. A felperes vállalta, hogy ingatlanát csak az alperes előzetes írásbeli értesítését követően hirdeti a szerződésben kikötött irányárnál alacsonyabb áron.

A megbízási szerződés 6.2. pontja szerint az alperesi megbízottat akkor is megilleti a megbízási díj, ha a felperes a szerződésben megjelölt irányár alatt hirdeti az ingatlant. Ezen szerződési feltételt a felek külön nem tárgyalták meg.

Az alperes észlelte, hogy a fenti ingatlant a felperes, valamint a felperes által megbízott további ingatlanközvetítő cégek a 2015. április 27. napján kötött szerződésben szerepelő irányárnál alacsonyabban hirdették. Ezért az alperes 2015. május 22. napján levelében szerződésszegésre hivatkozással a megbízási díj megfizetésére szólította fel a felperest.

Végül a felperes a fenti ingatlant a szerződésben kikötött irányárnál alacsonyabb áron maga értékesítette.

A felperes keresetében az alperessel 2015. április 27. napján kötött ingatlanközvetítési megbízási szerződés 6.2. pontjában foglalt azon rendelkezés tisztességtelenségének megállapítását kérte, miszerint: „ugyancsak a megbízási díj illette meg a megbízottat, amennyiben a megbízó az itt

megjelölt irányár alatt hirdeti az ingatlant". Kifejtette, hogy az alperessel megkötött ingatlanközvetítói szerződés fogyasztói szerződés volt és egyben eredménykötelem.

Az alperes elsődlegesen a per megszüntetését, másodlagosan a kereset elutasítását kérte. Azzal érvelt, hogy a felek között a Győri Járásbíróság előtt P. 20.289/2016. ügyszámon polgári eljárás volt folyamatban. Ennek az eljárásnak az alapja ugyanaz volt, mint jelen peré, azaz abban az eljárásban is a felperes ugyanezen szerződési pont tisztességtelenségét támadta. Az ügyben jogerős ítélet született, így erre való hivatkozással az eljárás megszüntetésének van helye.

Ezen túlmenően vitatta, hogy fogyasztói szerződés jött volna létre, illetőleg a támadott szerződési kikötés általános szerződési feltételnek minősülne.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy a peres felek között 2015. április 27. napján kötött ingatlanközvetítési megbízási szerződés 6.2. pontjának azon kikötése, hogy „ugyancsak a megbízási díj illeti meg a megbízottat, amennyiben a megbízó az itt megjelölt irányár alatt hirdeti az ingatlant” tisztességtelen, így semmis.

Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 60.000 forint perköltséget, míg az államnak - külön felhívásra 36.000 forint feljegyzett eljárási illetéket.

Ítéletének indokolása szerint a kereset alapos.

Elsődlegesen azt vizsgálta, hogy res iudicata miatt a per megszüntetésének van-e helye.

Rögzítette, hogy a felek között a Győri Járásbíróság előtt P. 20.289/2016. ügyszámon peres eljárás volt folyamatban, és ennek során az Győri Járásbíróság vizsgálta a jelen perben is támadott szerződéses kikötés tisztességtelenségét, és határozata indokolásában a szerződés tisztességtelenségét meg is állapította. A Győri Járásbíróság ítéletét azonban a Győri Törvényszék hatályon kívül helyezte, a perújítási kérelmet a megengedhetőség körében elutasította. Nincs tehát jogerős bírói döntés abban a kérdésben, hogy a jelen perben támadott szerződéses pont tisztességtelen vagy sem. Ennek következtében pedig a per megszüntetésének nem volt helye.

Álláspontja szerint az alperes által hivatkozott bírósági gyakorlat meghaladottá vált, mivel a Kúria a Gfv. VII. 30.431/2017/5. számú eseti döntésében a fenti döntéstől eltérően azt mondta ki, hogy „jogerős fizetési meghagyás jogereje nem zárja ki ugyanazon felek között a követelés alapját képező szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti pert”.

Ezt követően a keresetet érdemben bírálta el.

Álláspontja szerint az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a támadott szerződési feltételt a felek egyidejűleg megtárgyalták. Az alperes által felajánlott tanúbizonyítás - **Sz A** meghallgatását - elutasította, mivel a tanú a Győri Járásbíróság előtt folyamatban volt perben részletes tanúvallomást tett, ezen túlmenően az alperes házastársa. A tanú a járásbíróság előtti perben előadta, hogy a szerződés szövegét végig felolvasta a felperesnek és pontonként rákérdezett arra, hogy érti-e ezt. Kiemelte, hogy a 6.2.pontban foglaltakra külön is felhívta a figyelmet.

Ezzel szemben felperes határozottan állította, hogy a szerződés felolvasására nem került sor, a felek csak a szerződésbe kézzel beírt adatokat ellenőrizték és olvasták át. Az ellentétes előadások alapján pedig ítéleti bizonyossággal nem volt megállapítható az, hogy a támadott szerződéses kikötés egyedileg megtárgyalásra került, így a felek által kötött szerződés fogyasztói szerződés, a támadott szerződéses kikötés pedig általános szerződési feltétel.

Nem fogadta el az alperes azon álláspontját, hogy a kikötés kötbérnek minősül.

A támadott szerződési kikötés sem kötbért, sem kártérítést nem említ, hanem kifejezetten megbízási díjról rendelkezik. Ugyanakkor az alperes a felperesnek írt 2015.május 22-i felszólító levelében is megbízási díj megfizetésére hívta fel a felperest, továbbá a fizetési meghagyás iránti nyomtatványban is a követelés jogcímét megbízási díjként érvényesítette. Álláspontja szerint a jelen ügy elbírálása szempontjából nincs különösebb jelentősége annak, hogy a támadott szerződéses kikötés minek minősül.

Tisztességtelennek az tekinthető, ha a szerződésszegés esetére a megbízott a teljes megbízási díj megfizetését írja elő, különösen annak fényében, hogy maga a megbízási díj is magától az ingatlan értékétől függ.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes fellebbezést nyújtott be, melyben elsődlegesen kérte annak megváltoztatását, és a felperes keresetének elutasítását, míg másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és a törvényszék új eljárás lefolytatására történő utasítását. Igényt tartott a felmerült perköltség megfizetésére is.

Elsődlegesen res iudicata-ra hivatkozott és a per megszüntetését kérte.

Álláspontja szerint a felperes kereseti kérelme már elbírált jogot támad. Mégpedig azt az elbírált jogot, melyet a Győri Törvényszék másodfokú tanácsa rögzített határozatában akként, hogy ezen szerződéses jogviszonnyal és ezen szerződéses ponttal kapcsolatos kifogásait a felperesnek nincs lehetősége bírósági úton érvényesíteni.

Hangsúlyozta a szerződésszegés tipikus „szankciója” a kötbér. A kötelezett meghatározott pénzösszeg fizetésére kötelezheti magát arra az esetre, ha olyan okból, amelyért felelős, nem vagy nem szerződésszerűen teljesítés (kötbér). Véleménye szerint annak nincs akadálya, hogy a szerződés lényeges tartalmához tartozó valamely kötelezettség körében az együttműködési és tájékoztatási kötelezettség elmulasztásához a felek szerződésszegés esetére kötbér szankciót kössenek ki.

Ezen túlmenően hivatkozott a Bírósági Határozatok 1995.évi 722.számú eseti döntésében foglaltakra, kérte ezt figyelembe venni.

Álláspontja szerint a megbízási szerződés hivatkozott rendelkezésében szerződésszegés esetére szóló megbízási díj összegének megfelelő kártérítés, kötbér került írásban kikötésre.

Az alperes fellebbezése nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelem elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta, a beszerzett peradatok okszerű mérlegelésével és az irányadó jogszabályok helyes értelmezésével hozta meg érdemi döntését. Az ítélet tábla teljes egészében osztotta az elsőfokú bíróság megalapozott jogi álláspontját, és az ítélet indokolásában foglaltakat. A fellebbezésben felhozott érvekre figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

Az alperes fellebbezési érvelésére figyelemmel az ítélet tábla elsődlegesen azt vizsgálta, történt-e olyan lényeges eljárási szabálysértés, amely az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését indokolja.

Ekörben az alperes res iudicata-ra hivatkozott arra, hogy a Győri Járásbíróság a P.20.289/2016. számú perében a perben támadott szerződési pont tekintetében korábban már ítéletet hozott.

Az 1952. évi III. törvény (rPp.) 229. § (1) bekezdése szerint a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a tényalapról származó, ugyanazon jog iránt, ugyanazok a felek - ide értve azok jogutódait is - egymás ellen új keresetet indíthassanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessék.

A peradatok alapján az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felek között a Győri Járásbíróság előtt P. 20.289/2016. számon peres eljárás volt folyamatban. Ennek során az Győri Járásbíróság vizsgálta a jelen perben is támadott szerződéses kikötés tisztességtelenségét, és határozata indokolásában a szerződés tisztességtelenségét meg is állapította. A Győri Járásbíróság ítéletét azonban a Győri Törvényszék hatályon kívül helyezte, és a perújítási kérelmet a megengedhetőség körében elutasította. Nincs tehát jogerős bírói döntés abban a kérdésben, hogy a jelen perben támadott szerződéses pont tisztességtelen vagy sem. Ennek következtében pedig a per megszüntetésének nem volt helye.

A Kúria a Gfv.VII.30.431/2017/5. számú végzésében a korábbi bírói gyakorlattól eltérően kimondta, nem találta megállapíthatónak, hogy a fizetési meghagyás jogereje kizárná a jelen perben előterjesztett a szerződés érvénytelenségének a megállapítását.

Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra az álláspontra, hogy a Győri Járásbíróság előtt folyamatban volt P.20.289/2016. számon indított peres eljárásban hozott döntés nem eredményez res iudicata-t, így a felperes keresetét érdemben kellett vizsgálni.

Az alperes által alkalmazott - nem vitatottan - általános szerződési feltételeket (Ptk. 6:77. §) tartalmazó blanketta szerződés a Ptk. 8:1. § 3. pontja szerinti fogyasztói szerződésnek minősül, mivel azt az ingatlanközvetítéssel, gazdasági, szakmai tevékenysége körében foglalkozó alperes az ilyen tevékenységi körön kívül eső magánszemély felperessel kötötte meg.

A Ptk. 6:77. § (2) bekezdése értelmében az Általános Szerződési Feltételt alkalmazó felet, tehát az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a szerződési feltételt a felek egyedileg megtárgyalták. Az alperes az őt terhelő bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget, és hitelt érdemlően nem tudta bizonyítani, hogy a támadott szerződéses kikötés egyedileg megtárgyalásra került. Ezért helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felek által kötött szerződés fogyasztói szerződés, a támadott szerződéses kikötés pedig általános szerződési feltétel.

Az ítéletábra nem osztotta az alperes azon fellebbezési érvelését, hogy a szerződés 6.2.pontja tulajdonképpen a szerződésszegés esetére kikötött kötbérnek minősül. E körben osztotta az elsőfokú bíróság helyes jogi álláspontját, és az ítélet indokolásában foglaltakat.

Az alperes fellebbezési érvelésére az alábbiakat emeli ki.

Az ingatlanközvetítésre irányuló szerződést a Ptk. nem nevesíti. A szakirodalom és a joggyakorlat azonban a megbízási szerződések egyik csoportjába, az úgynevezett képviseleti megbízások, azon belül a kereskedelmi (piaci) megbízások közé sorolja.

A megbízási szerződés nem eredménykötelem, azonban az ingatlanközvetítésre irányuló atipikus szerződésekben a felek a diszpozitív szabálytól eltérhetnek, a megbízott díjazását akár az

eredménytől is függővé tehetik. Az ingatlanközvetítő a díját kikötheti az általa végzett munka mennyisége, minősége függvényében, kizárólag a gondos ügyviteli tevékenység ellenértékeként, ami rendszerint egy összegben történik. Ez esetben az így meghatározott díjra akkor is igényt tarthat, ha közvetítői tevékenysége eredményeként a megbízó és a külső harmadik személy között szerződésre nem kerül sor.

Amennyiben azonban az ingatlanközvetítő a díjat úgy határozza meg, hogy az a közvetített ügylet értékéhez igazodik - százalékos kulcs formájában - akkor az, elnevezésétől függetlenül jutaléknak minősül, amelyre csak akkor tarthat igényt, ha tevékenységével összefüggésben a célzott eredmény, a megbízó harmadik személlyel történő szerződéskötése bekövetkezik. Az ingatlanközvetítő a díját meghatározhatja vegyesen is, egyfelől az ügyviteli kötelekre jellemző módon a kifejtett munkához igazodóan, másfelől jutalék formájában.

A perbeli esetben az alperes által kidolgozott megbízási szerződés 6.2. pontjában a megbízási díj tisztán jutalék formájában került kikötésre, az a közvetített ügyletek értékéhez igazodik, nem a kifejtett munkához és a felmerült költségekhez. Az ilyen ingatlanközvetítői szerződés eredménykötelem, ezért az alperes a jutalékra csak akkor válik jogosulttá, ha az ő tevékenysége eredményeként jön létre a megbízó által célzott szerződés, a tevékenysége és a létrejövő eredmény között okozati összefüggésnek kell fennállnia. Az eredménykötelmi jellegből adódóan a szerződéskötés elmaradásnak kockázatát a közvetítő viseli. (BDT.2013.2945.)

Mindezek alapján ellentétes a jóhiszeműség elvével, egyben egyoldalú és indokolatlanul előnyt biztosít a kikötések kidolgozója számára arra az esetre is ellenszolgáltatás megállapítása a szerződés 6.2. pontjában, ha nem a megbízott által közvetített vevő vásárolja meg a meghirdetett ingatlant. Így hiányzik az okozati összefüggés a közvetítő tevékenysége és a bekövetkezett eredmény között.

Az ítéltábla álláspontja szerint a szerződés 6.2. pontjában szereplő „megbízási díj” nem minősül szerződésszegés esetére kikötött kötbérnek. A Ptk.6:186.§./1/ bekezdése tartalmazza, hogy a kötelezett pénz fizetésére kötelezheti magát arra az esetre, ha olyan okból, amelyért felelős, megszegi a szerződést. Mentessül a kötbérfizetési kötelezettség alól, ha szerződésszegését kimenti. a Ptk.6:188.§-a alapján a túlzott mértékű kötbér összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti. A kötbér mérséklésére csak kérelem esetén van jogi lehetőség, hivatalból a mérséklésnek nincs helye. Nyilvánvaló, ha kötbért akart volna az alperes kikötni, akkor ezt rögzíti ezen pontban. Az alperes által a felperesnek 2015. május 22-én írt felszólító levélben is megbízási díj, illetve sikerdíj szerepel, és a fizetési meghagyásos eljárásban a jogcímet szintén megbízási díjként jelölte meg.

Mindezen indokok kiemelésével az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a rPp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban az alperes pervesztes lett, ezért az rPp. 78. § (1) bekezdése értelmében köteles a felperes másodfokú perkötségét megfizetni, melynek összegét az ítéltábla a 32/2003/VIII.22./IM rendelet 3.§./5/ bekezdése alapján állapította meg.

Győr, 2019. június 13.

Dr. Havasiné dr. Orbán Mária sk.
a tanács elnöke

Dr. Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr. Molnár Andrea sk.
bíró

