

A Fővárosi Ítéltábla a Ügyész [akinek képviseletében a másodfokú eljárásban a Fővárosi Fellebbviteli Főügyészség jár el felperesnek a Kupai Ügyvédi Iroda által képviselt Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság alperes ellen tisztességtelen szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránt indított közérdekű perében a Fővárosi Törvényszék 2018. április 24-én kelt 24.G. 43.396/2017/10. számú ítélete ellen a felperes által előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi a Magyar Államot, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 10.000 (tízezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 48.000 (negyvennyolcezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes módosított közérdekű keresetében a 2013. évi V. törvény (a továbbiakban Ptk.) 6:102. § (1) bekezdése és 6:105. § (2) bekezdése alapján kérte egyebek mellett annak a megállapítását, hogy az alperes által 2017. december 6-tól és jelenleg is fogyasztói szerződésekben alkalmazott, „Közvetítői Szerződés Ingatlan Értékesítésére” elnevezésű szerződés általános szerződési feltételei (a továbbiakban: ÁSZF) 13. pontjának a személyes adatok kezelésére; 8. f) alpontjának a megbízó általános kártérítés fizetésére vonatkozó, valamint 15. pontjának a határozott idő előtti felmondás esetén költségtérítés, utolsó mondatának kötbér fizetésére vonatkozó rendelkezése tisztességtelen, így az annak alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelen. Indítványozta, hogy a bíróság a tisztességtelenség megállapítása mellett kötelezze az alperest saját költségén közlemény közzétételére, annak szövegét és a közzététel módját állapítsa meg. Az ÁSZF 15. pontja tekintetében a Ptk. 6:102. § (1) bekezdésére, a kötbér érvényesítése körében a 6:187. § (1) bekezdésére hivatkozott.

2.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset teljes elutasítására irányult. Azzal érvelt, hogy a megbízó határozott idő előtti felmondása esetén az addig elvégzett egyes részfeladatokért arányos díjazásra jogosult, ami nem tisztességtelen. Az ÁSZF 15. pont utolsó mondatában kikötött kötbér szerződésszegési kötbérnek minősül, mivel a megbízó a közvetítő által felkutatott személynek értékesíti az ingatlant, így a megbízás eredményes.

3.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a 2017. december 6. napjától és jelenleg is alkalmazott fogyasztói szerződések támadott általános szerződési feltételei közül a 13. pontban megjelölt rendelkezés tekintetében kimondta annak alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatályú érvénytelenségét, míg a 8. pont f) alpontja és az ÁSZF 15. pontjának megjelölt rendelkezései tekintetében a keresetet elutasította. Az alperest a keresetnek helytadó rendelkezések tekintetében közlemény közzétételére és 18.000 forint kereseti illeték állam javára történő megfizetésére kötelezte, míg a fennmaradó 18.000 forintról akként rendelkezett, hogy azt az állam viseli.

3.1.

A fellebbezés szempontjából irányadó tényállásként rögzítette, hogy az alperes mint a cégnyilvántartásba bejegyzett gazdasági társaság ingatlan ügynöki tevékenységet végez, melynek körében fogyasztókkal „Közvetítői Szerződés Ingatlan Értékesítésére” megnevezésű megbízási

szerződéseket köt. Az alperes által 2017. december 6. napjától és jelenleg is alkalmazott „Közvetítői Szerződés Ingatlan Értékesítésére” elnevezésű szerződés általános szerződési feltételek 13. pontja értelmében: „Megbízó hozzájárul, hogy a személyes adatait a Közvetítő az adatkezelési szabályzat alapján kezelje.” Az általános szerződési feltételek 8. f) pontja alapján: „Megbízó tudomásul veszi és elfogadja, hogy - a megbízás kizárólagos jellegére is tekintettel - a Ptk. 6:531.§-a szerinti általános kártérítés megfizetésére köteles Közvetítő részére, az alábbi esetekben: (...) A Megbízó jelen megbízás időtartalmának lejártát követő 9 hónapon belül a Közvetítő tevékenységére visszavezethetően köt - akár közbenjáró személyek - az ingatlan tárgyában adásvételi szerződést.” Az általános szerződési feltételek 15. pontja értelmében: „Megbízó tudomásul veszi és elfogadja, hogy ha a kizárólagos szerződést a 3. pontban megjelölt záró határidőt megelőzően mondja fel, úgy a Közvetítő felmondásig végzett tevékenységének és ráfordított költségeinek ellentételezéseként költségtérítés fizetésére köteles, amelynek mértéke:

a) a szerződés 14 napon belül történő felmondása esetén a 7) pont szerinti bruttó közvetítői díj 30%-a. (Nem kötelezhető Megbízó a költségtérítésre akkor, ha a Közvetítői szerződést üzlethelyiségen kívül kötötte meg és az általa aláírt 1. sz. melléklet Ingatlanközvetítői szerződéshez c. megállapodásban nem kérte, hogy a közvetítői munkát a Közvetítői szerződés megkötését követő 14 napon belül a közvetítő megkezdje).

b) a szerződés 15 napon túl és 45 napon belül történő felmondása esetén a 7) pont szerinti bruttó közvetítői díj 40%-a;

c) a szerződés 45 napon túl, de 90 napon belül történő felmondása esetén a 7) pont szerinti bruttó közvetítői díj 50%-a;

d) a szerződés 90 napon túl történő felmondása esetén a 7) pont szerinti bruttó közvetítői díj 60%-a. (...) Felhívjuk a figyelmét, hogy ha a szerződést azért mondja fel, hogy a Közvetítőt megkerülje és utóbb az Ingatlant a 8.f) pontban meghatározott személynek maga értékesítse, úgy kötbér fizetésre lesz köteles a 8.f) pont szerint”.

3.2.

Az ítélet jogi indokolásában a Ptk. 6:77. § (1) bekezdését, 6:95. §-át, 6:102. § (1) bekezdését és 6:103. § (1) (2), (3) bekezdéseit idézte, valamint rögzítette, hogy a felperes a Ptk. 6:105 § (1) bekezdés a) pontja alapján közérdekű kereset indítására jogosult. A 2017. november (helyesen: december) 6-tól alkalmazott Általános Szerződési Feltételek 15. pontjához kapcsolódóan kifejtette, hogy az differenciáltan tartalmazza az általános kártérítés megfizetésére vonatkozó szabályokat, így

a tisztességtelensége nem állapítható meg. Utolsó mondata azt az esetet szabályozza, amikor a közvetítő megkerülésével köt a megbízó szerződést, ezért indokolt lehet a kártérítés fizetése, mivel a közvetítő tevékenységet végzett azáltal, hogy az ingatlant hirdette.

4.

A felperes fellebbezésében az ítélet keresetet elutasító rendelkezésének részbeni megváltoztatását, az alperes által 2017. december 6-tól és jelenleg is használt fogyasztói szerződésben alkalmazott általános szerződési feltételek 15. pontja kifogásolt része tekintetében kérte a feltétel tisztességtelenségének és ezáltal annak alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenségének megállapítását, és az erre vonatkozó közlemény közzétételének elrendelését. A fellebbezés indokolásában kifejtette, hogy a támadott feltétel költségtérítésre, utolsó mondatában kötbér fizetésére vonatkozó rendelkezést tartalmaz. A Fővárosi Ítéltábla 2008-ban, a Kúria 2013-ban hozott eseti döntésében kifejtettek alapján azt hangsúlyozta, hogy a sikerdíjas megbízás esetén a megbízott díjazása jutalék formájában kerül kikötésre, úgy, hogy arra csak sikeres eladás esetén lesz jogosult. Az ilyen típusú díjazásnak az a célja, hogy a megbízottat tevékenysége eredményében érdekelté tegye, nagyobb erőfeszítésre készítse. A megbízó számára közömbös azonban, hogy az eredményt a megbízott mennyi munkával éri el, mert nem a tényleges munkavégzést, hanem a feladat eredményes ellátását kívánja díjazni. A megbízási díj jutalék formájában történő kikötése az elvégzett munkával arányos díjazáshoz képest magasabb díjazás reményében azzal a kockázattal is jár, hogy a megbízott munkája esetleg díjazás nélkül marad, ha tevékenysége nem jár eredménnyel. Ez alapján álláspontja szerint mivel az adott esetben az alperes jutalékos rendszerű megbízási szerződést köt, az eredménytelen, szerződés megkötése nélkül záruló megbízási jogviszony esetén az általa kifejtett többletmunka kifizetésének kikötése különösen a rendelkezés ÁSZF jellegénél fogva tisztességtelen. A támadott feltétel utolsó mondata a Ptk. 6:187. § (1) bekezdés első mondatába ütközik, mivel a teljesítés elmaradása esetére kikötött kötbér érvényesítése kizárja a teljesítés követelését, ezért a kötbér és a költségtérítés együttes követelése törvénysértő. A Fellebbviteli Főügyészség a fellebbezést azzal egészítette ki, hogy az ítélet indokolása a Pp. 221. § (1) bekezdésében foglaltaknak nem tesz eleget, a 15. pont körében kifejtett érvekre érdemben nem reagál. A 15. pont utolsó bekezdése megalapozza a Ptk. 6:187. § (1) bekezdésének sérelmét és így az érvénytelenséget a 3/2011. PK vélemény 1. pontja alapján. A költségtérítés fizetésre kötelező rendelkezés akkor is tisztességtelen, ha a bíróság elfogadná azt az álláspontot, hogy a szerződés teljesítés előtti megszűnése során az ügyviteli szolgáltatás ellenértékét a megbízónak meg kell fizetni, mivel azt átalánydíjként, határozott összegben kell meghatározni és nem függhet az ingatlan

vételárától.

5.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. A Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.141/2017/3., valamint a 14.Gf.40.041/2018/6. számú ítéletében kifejtettekre hivatkozott.

6.

A fellebbezés kizárólag a 2017. december 6. napjától és jelenleg is alkalmazott közvetítői szerződés 15. pontjának megjelölt rendelkezését érintette, így mind e szerződés további, mind a keresetnek a 2017. december 5. napjáig alkalmazott általános szerződési feltételeket érintő részében az elsőfokú ítélet jogerőre emelkedett a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján. Az ítéltábla az ítéletet így kizárólag a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

6.1.

A fellebbezés nem alapos.

6.2.

Az elsőfokú bíróság a tényállás körében kizárólag a 2017. december 6. napjától alkalmazott „Közvetítői Szerződés Ingatlan Értékesítésére” megnevezésű szerződés keresettel támadott rendelkezéseit ismertette, ezért azt az ítéltábla azzal egészíti ki, hogy az alperes a Tecnocasa márkanév alatt, franchise rendszerben működő ingatlanközvetítői hálózat egyik irodája, amely a fogyasztókkal általa előre meghatározott, ingatlan értékesítésére vonatkozó közvetítői szerződéseket köt a szerződés 3. pontjában a felek által egyedileg meghatározott (..től-...ig) időtartamra. A megbízó a közvetítő tevékenységéért az ingatlan vételárának a szerződésben egyedileg meghatározott százalékának megfelelő + áfa megbízási díj fizetésére köteles (7. pont). A 8. pont f) alpontja értelmében a megbízó kötbér fizetését vállalja egyebek mellett abban az esetben, ha egyéb feltételek mellett olyan személlyel köt szerződést, aki a vételi ajánlatot adó személy, illetve az ingatlant megtekintő személy Ptk. 8:1. §-a szerinti közeli hozzátartozója, az ezen személyek tagi részvételével vagy vezető tisztségviselőségével működő jogi személy, vagy annak más tagja, vezető tisztségviselője vagy alkalmazottja, ezek közeli hozzátartozója, illetve amennyiben a vételi ajánlatot adó személy, illetve az ingatlant megtekintő személy jogi személy, annak tagja, vezető tisztségviselője vagy alkalmazottja. A 9. pont szerint a kötbér mértéke ebben az esetben a 7. pont

szerinti bruttó közvetítői díj 100%-a, azaz az ingatlan vételárának 7. pontban meghatározott százalékos mértéke.

6.3.

Az ítélet tábla az így kiegészített tényállás mellett is egyetért az elsőfokú bíróság döntésével, annak indokolását a differenciált költségtérítés tekintetében is osztja, a fellebbezésben kifejtettekre is figyelemmel szükségesnek tartja azonban további kiegészítését, mivel a Fellebbviteli Főügyészség helytállóan hivatkozott arra, hogy az ítélet indokolása hiányos, a Pp. 221. § (1) bekezdésében foglaltaknak csak részben tesz eleget, a felperes keresetet alátámasztó érvelésére teljes körűen nem tér ki.

6.4.

felperes neve a Ptk. 6:105. § (1) bekezdése értelmében közérdekű kereset indítására a fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződés részeként váló tisztességtelen általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránt jogosult, a felperes módosított keresetében a 6:105. § (2) bekezdésben foglaltaknak megfelelően kérte az alperes által fogyasztói szerződésben 2017. december 6-tól és jelenleg is alkalmazott, megjelölt általános szerződési feltételek tisztességtelenségének megállapítását. Az ÁSZF 15. pont költségtérítésre vonatkozó rendelkezése tekintetében mind az elsőfokú eljárásban mind a fellebbezésben azzal érvelt, hogy a jutalék formájában kikötött sikerdíjnak megfelelő és ezáltal nem a tényleges munkavégzést, hanem a feladat eredményes ellátását díjazó ellenszolgáltatás esetén tisztességtelen a költségtérítés mértékének a jutalék meghatározott részéhez való igazítása, mivel az ilyen típusú megbízási díjat magasabb mértékben határozzák meg. Érvelésének alátámasztásaként nagyrészt a BH2014. 46. szám alatt közzétett eseti döntés jogi indokolását idézte.

Az ítélet tábla álláspontja szerint azonban a hivatkozott döntés és annak indokai az adott esetben nem alkalmazhatóak, mert az alperes által fogyasztókkal kötendő közvetítői szerződésekre további speciális jogszabály a 45/2014. (II. 26.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) is irányadó, amely felperes neve által hivatkozott eseti döntés időpontjában még nem volt hatályban, így azt a Kúria sem a döntés meghozatalakor, sem az azt megelőzően született eseti döntésekben nem vehette figyelembe.

Az adott esetben abból kell kiindulni, hogy felperes neve az alperes által ingatlan értékesítésre

vonatkozó közvetítői szerződés megjelölt általános szerződési feltételét támadja. A 19. pontban a felek a szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. III. részének XI. fejezete közvetítői szerződésre vonatkozó szabályait kötik ki irányadónak. A közvetítői szerződés a Ptk. 6:288. §-a szerint olyan szerződés, amely alapján a közvetítő megbízója és harmadik személy közötti szerződés megkötésének elősegítésére irányuló tevékenység folytatására, a megbízó díj fizetésére köteles. A szerződésre a 6:292. §-a értelmében a megbízási szerződés szabályait is megfelelően alkalmazni kell. A Ptk. 6:278. §-ának felmondásra vonatkozó rendelkezése szerint bármelyik fél jogosult a szerződés felmondására azzal, hogy a (2) bekezdés alapján a megbízó felmondása esetén köteles megtéríteni a megbízottnak a felmondással okozott kárát, kivéve ha arra a megbízott szerződésszegése miatt került sor. A felmondás jogának korlátozása vagy kizárása a tartós megbízási jogviszony kivételével semmis, tartós jogviszony esetén is csak a korlátozásában állapodhatnak meg, továbbá rendelkezhetnek úgy, hogy meghatározott idő előtt a rendes felmondás joga nem gyakorolható. A megbízási díjra vonatkozó Ptk. 6:276. § (2) bekezdés szerint a megbízás teljesítése előtti megszűnése esetén a megbízott a megbízási díjnak tevékenységével arányos részét követelheti. A jogszabály tehát általános jelleggel előírja a megbízó számára az arányos megbízási díj fizetésének kötelezettségét.

felperes neve által támadott közvetítői szerződés 3. pontja szerint az alperes a fogyasztóval meghatározott időtartamra köti a megbízási szerződést, ugyanakkor a fenti rendelkezésekre is figyelemmel a megbízó jogosult azt a lejáratot megelőzően is felmondani. Erre az esetre vonatkozik a támadott 15. pontnak a költségterítése vonatkozó rendelkezése, amit az elsőfokú bíróság szerint is differenciáltan a jogviszony megszűnésének időtartamához képest a bruttó közvetítői díj meghatározott százalékában állapítanak meg. Legmagasabb összege a közvetítői díj 60%-a, amennyiben a felmondásra 90 napon túl kerül sor. Az alperes maga is hivatkozott arra, és ezt a felperes a fellebbezési ellenkérelmében sem tette vitássá, továbbá az alperes által csatolt blankettaszerződés és az ahhoz tartozó 1. számú melléklet is utal arra, hogy a fogyasztókkal e szerződést jellemzően üzlethelyiségen kívül köti meg, így irányadó a fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződések részletes szabályairól szóló 45/2014. (II. 26.) Korm. rendelet, ami a 32. § szerint 2014. június 13-án lépett hatályba és az azt követően kötött szerződésekre kell alkalmazni, célja az Európai Unió fogyasztók jogairól szóló több irányelv, köztük a 93/13/EGK tanácsi Irányelvnek való megfelelés.

A 2017. december 6-tól és jelenleg is alkalmazott közvetítői szerződésekre tehát irányadó e rendelet,

amely a 2. § f) pontját is figyelembe véve az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére, átruházására vonatkozó ingatlanközvetítői tevékenységre, illetve szerződésekre is kiterjed. Az üzlethelyiségen kívül és a távollévők között kötött szerződések esetében a Korm. rendelet 20. §-ának (2) bekezdése szerint a fogyasztónak 14 napon belül joga van a szerződés felmondására, illetve jogosult attól elállni, kivéve ha (13., 19. §-ok) kifejezetten kérte, hogy a vállalkozó e határidő előtt kezdje meg a szerződés teljesítését. A Korm. rendelet 26. §-ában erre az esetre speciális rendelkezést fogalmaz meg akként, hogy: „Ha a 13. § vagy a 19. § szerinti esetekben a fogyasztó a teljesítés megkezdését követően felmondja az üzlethelyiségen kívül vagy távollévők között kötött szerződést, köteles a felmondás vállalkozással való közlése időpontjáig teljesített szolgáltatással arányos díjat a vállalkozás számára megfizetni. A fogyasztó által arányosan fizetendő összeget a szerződésben megállapított ellenszolgáltatás adóval növelt teljes összege alapján kell megállapítani. Ha a fogyasztó bizonyítja, hogy az így megállapított teljes összeg túlzottan magas, az arányos összeget a szerződés megszűnésének időpontjáig teljesített szolgáltatások piaci értéke alapján kell kiszámítani.” E rendelkezés tehát a felmondás időpontjáig teljesített szolgáltatással arányos díj megfizetésének kötelezettségét írja elő, valamint egyértelműen rendelkezik arról, hogy mértéke a szerződésben megállapított ellenszolgáltatás adóval növelt teljes összegéhez igazodik. Amennyiben azonban az így meghatározott összeg a kifejtett tevékenységhez képest túlzottan magas, a fogyasztó ezt bizonyíthatja, és a rendelkezés iránymutatást ad arra is, hogy ez esetben a teljesített szolgáltatások piaci értékét kell figyelembe venni.

E szerint tehát a vállalkozás mint megbízott az ellenszolgáltatás teljes bruttó összegéből kiindul és a közlés időpontjáig arányos díjat igényelheti a teljesített szolgáltatása ellenértékeként mint arányosan fizetendő összeget, azaz maga a Korm. rendelet rögzíti, hogy a kiindulási alap a felek által szerződésben kikötött bruttó megbízási díj. Az adott esetben az alperes által alkalmazott blankettaszerződés is ehhez hasonlóan, a fogyasztó mint megbízó felmondásának időpontjához igazodóan a bruttó megbízási díj meghatározott százalékában, tehát arányosan határozza meg a költségtérítés mértékét. Ezzel eleget tesz a Korm. rendelet fenti rendelkezésének hiszen arányos és a bruttó díjazáshoz igazodik, amellyel szemben már a fogyasztó jogosult annak a bizonyítására, hogy az így megállapított összeg túlzottan magas. A Korm. rendelet 26. §-ának (2) bekezdése szerint a piaci érték megállapításánál az azonos tevékenységet végző vállalkozások azonos szolgáltatásának a szerződés megkötésének időpontja szerinti ellenértéket kell figyelembe venni. Mivel a fogyasztóvédelmi irányelvek átültetéséről rendelkező Korm. rendelet sem tesz különbséget ún. sikerdíjas, jutalék rendszerű díjazás és az egyösszegű megbízási díjas szerződések között, a Ptk.

megbízási díjra vonatkozó szabályát is figyelembe véve a támadott rendelkezéséből nem lehet azt a következtetést levonni, hogy a felmondás időpontjával és a díjjal arányos, differenciált szabályozás tisztességtelen lenne a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján. A támadott rendelkezés e részét a Ptk. 6:102. § (4) bekezdésének utolsó fordulata szerint, azaz a Korm. rendeletnek megfelelően határozták meg, így az nem minősül tisztességtelennek. A felperes által részben idézett BH2014. 46. sorszám alatt közzétett, a bírói gyakorlatot is tükröző eseti döntésben, valamint a Fővárosi Ítéltábla több határozatában is egységesen jelenik meg az az elv (14.Gf.40.141/2017/3.), hogy a kötbér vagy kártalanítás fizetésére vonatkozó szerződési feltétel akkor nem minősül tisztességtelennek, ha az differenciáltan a megbízás időtartamához és a megbízott költségeihez igazodik. Mindez a támadott rendelkezésből kitűnik, így a tisztességtelensége ez okból sem állapítható meg. Az ismertetett speciális szabályra figyelemmel az üzlethelyiségben kötött szerződések esetén a Ptk. tisztességtelenségre vonatkozó általános szabálya alapján sem tisztességtelen az ÁSZF e rendelkezése.

Az ítéltábla utal arra, hogy a 2018. március 15-ét megelőzően kötött közvetítői szerződésekre még a régi Ptk.-t kell alkalmazni, amely az új Ptk.-val azonosan, a 483. §-ában rendelkezik a felmondásról, (3) bekezdését pedig a Kúria a 3/2006. PJE határozatában akként értelmezte, hogy visszterhes megbízási szerződés alapos felmondási ok hiányában történő azonnali hatályú felmondása esetén a megbízó köteles a megbízott kárát megtéríteni. E PJE határozatot a Kúria 1/2014. számú PJE határozata az új Ptk.-ba beépültnek tekintette, ezért annak alkalmazása körében nem tartotta irányadónak (V/1.b) alpont), ugyanakkor az a régi Ptk. alkalmazása körében továbbra is irányadó. A régi Ptk. szabályaival együttesen alkalmazandó a Korm. rendelet fenti speciális rendelkezése, melyek összevetéséből az a következtetés vonható le, hogy az így meghatározott differenciált, a felmondás idejéhez igazodó költségtérítés nem tekinthető tisztességtelennek, még akkor sem, ha az egyébként a jutalék formájában kikötött megbízási díjhoz és az értékesítendő ingatlan vételárához, annak meghatározott százalékához igazodik.

6.5.

A támadott rendelkezés utolsó mondatának kötbérre vonatkozó részét felperes nevezikizárólag azért támadta, mert az álláspontja szerint a Ptk. 6:187. § (1) első mondatába ütközik, így annak érvénytelensége a 3/2011. PK vélemény 1. pontja alapján közérdekű keresettel kérhető. Azzal érvelt, hogy a 15. pont költségtérítésre vonatkozó rendelkezése együtt alkalmazandó az utolsó mondatban kikötött kötbérrel, így az alperes egyszerre igényel kötbért és ezzel egyidejűleg a szolgáltatásának

ellenértékét teljesítésként. Nem vitatta és nem támadta a rendelkezésnek azt a részét, amely arra vonatkozik, hogy a fogyasztó a bruttó közvetítői díj 100%-át köteles megfizetni, ha azért mondja fel a szerződést, hogy ezzel kikerülje a közvetítőt, és olyan személynek értékesíti az ingatlant aki a 8. f) pont alá tartozik, azaz az alperes által közvetített személy vagy annak hozzátartozója esetleg ahhoz kapcsolódó gazdasági társaság tagja, alkalmazottja stb. Az ítéletábra egyetért az alperessel abban, hogy ebben az esetben a megbízó szerződésszegését kívánják a felek szankcionálni, annak elkerülése végett, hogy a határozott időtartam lejárta előtt a megbízási díj elkerülése és a közvetítő kijátszása céljából ne éljen felmondási jogával azért, hogy a megbízási díj fizetését elkerülje, noha a megbízott eredményesen teljesít. E rendelkezés az alperest mint megbízottat kívánja védeni a kötbér kikötésével.

Az adott esetben ezért a rendelkezés jogszabályba ütközésének vizsgálatakor abból kell kiindulni, hogy mi a kötbér lényege. A kötbér a szerződés megerősítésére szolgáló önként vállalt többlétszankció, amely szerint a szerződő fél a megjelölt szerződésszegés esetére meghatározott pénzösszeg fizetését vállalja. A kötbér tehát bármilyen szerződésszegéshez kapcsolódhat és átalánykártérítés funkciója van, azaz a jogosult igényelheti attól függetlenül, hogy a szerződésszegésből valóban keletkezett-e kára. Az adott esetben a költségterítés és a kötbér mint önálló szankció együttes érvényesítését határozza meg a támadott rendelkezés, ami azért sem jogszabályba ütköző, mert a Ptk. 6:187. §-ának (1) bekezdése nem ezt az esetkört szabályozza. A 15. pont első része alapján a megbízott a ráfordított költségei, illetve a felmondásig végzett tevékenysége ellenértékének megfizetésére tarthat igényt, ami nem jelenti a teljesítés követelését hiszen a határozott idő előtti felmondás esetére nem a teljes, 100%-os megbízási díjat igényli, hanem annak maximum 60%-át. A szerződés rosszhiszemű, az alperes megkerülése céljából történő felmondása ugyanakkor az alperest abba a helyzetbe hozza, hogy ugyan a potenciális vevőt bemutatja, sikeresen közvetíti a megbízó számára, aki ennek ellenére a szerződést nem köti meg, hanem élve a felmondás jogával azt idő előtti megszünteti, majd az alperes által bemutatott vevővel, illetve a szerződésben meghatározott személlyel köt szerződést, azaz olyan helyzet áll elő, ami alapján az eredményes teljesítés folytán megbízási díjat kellene fizetni a megbízott részére. A kötbér kikötése, mint a szerződésszerű teljesítést támogató rendelkezés hiányában az alperes abba a helyzetbe kerülne, hogy a fogyasztó a felmondás folytán mentesülne a megbízási díj fizetése alól, vagy annak csak egy töredékét kellene megfizetni a 15. pont első felében írtak szerint, azaz mentesülne a sikerdíj fizetés alól, mellyel így a megbízottat kerülne hátrányos helyzetbe a fogyasztó szerződésszegő magatartásához kapcsolódó szankció hiányában. Az ítéletábra álláspontja szerint ezért a két feltétel

együttes alkalmazása nem ütközik a Ptk. megjelölt rendelkezésébe, így annak érvénytelensége ez okból nem állapítható meg.

7.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét az ÁSZF 15. pontjának támadott rendelkezései tekintetében a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - kiegészített indokolással-helybenhagyta.

8.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó 78. § (3) bekezdése alapján kötelezte a Magyar Államot a jogi képviselővel eljáró alperes részére 10.000 forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján mérlegeléssel megállapított összegben.

9.

A felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986 (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a és a Pp. 78. § (3) bekezdése szerint is az állam viseli.

Budapest, 2018. október 10.

. Sándor Ottó s. k.

a tanács elnöke

. Buglyó Gabriella s. k.

előadó bíró

. Balsai Csaba Zoltán s. k.

bíró

A kiadmány hitelül:

bírószági tisztviselő