

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Gfv.VII.30.074/2019/8.

A tanács tagjai: . Vezekényi Ursula a tanács elnöke

. Tibold Ágnes előadó bíró

. Osztovits András bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Legfőbb Ügyészség Közérdekvédelmi Főosztály, Gazdasági Jogi és Képviselési Osztály

Az alperes:

Az alperes képviselője: Dr. Nagy Krisztina Ügyvédi Iroda ügyintéző:
dr. Nagy Krisztina ügyvéd

A per tárgya: általános szerződési feltételek
érvénytelensége

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.436/2018/5. számú ítélete

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Fővárosi Törvényszék 24.G. 43.396/2017/10. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet részben - a perköltségre is kiterjedően - hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság ítéletének keresetet elutasító rendelkezését részben megváltoztatja és megállapítja, hogy az alperes által 2017. december 6. napjától alkalmazott, „KÖZVETÍTŐI SZERZŐDÉS INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSÉRE” megnevezésű általános szerződési feltételei 15.) pontjának azon rendelkezései, amelyek szerint:

„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. [...]

b) a szerződés 15 napon túl, de 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."

tisztességtelenek és az annak alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek. Az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a megtámadásig már teljesítettek.

Egyebekben a Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A Kúria kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül a www.tecnocasa.hu elnevezésű honlapján az alábbi közleményt 30 napig elérhetően tegye közzé:

„Közlemény

A Kúria 2020. január 23. napján meghozott, Gfv.VII.30.074/2019/8. számú ítéletével megállapította, hogy az I Q S Korlátolt Felelősségű Társaság alperes által fogyasztói szerződésekben 2017. december 6. napjától alkalmazott, „KÖZVETÍTŐI SZERZŐDÉS INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSÉRE” megnevezésű általános szerződési feltételei 15.) pontjában szereplő alábbi feltételek tisztességtelenek, ezért valamennyi szerződő félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek:

„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. [...]
- b) a szerződés 15 napon túl, de 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."

A feltételek azért tisztességtelenek, mert a szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan, indokolatlanul a fogyasztók hátrányára állapítják meg azáltal, hogy a közvetítői szerződés eredmény (sikeres közvetítés) nélküli megszűnése esetén fizetendő költségtérítés összegét a sikeres közvetítés esetén fizetendő sikerdíj (jutalék) összegéhez igazodva állapítják meg."

A Kúria kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 52.800 (ötvenkétezer-nyolcszáz)

forint együttes kereseti és fellebbezési eljárási, továbbá 35.000 (harmincötezer) forint felülvizsgálati eljárási részilletéket. Megállapítja, hogy a le nem rótt 31.200 (tizenhatezer-nyolcszáz) forint együttes kereseti és fellebbezési, valamint a 35.000 (harmincötezer) forint felülvizsgálati eljárási részilletéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperes gazdasági társaság a T márkanév alatt, franchise rendszerben működő ingatlanközvetítői hálózat egyik irodája, amely a fogyasztókkal általa előre meghatározott tartalmú, ingatlan értékesítésére vonatkozó közvetítői szerződéseket köt az egyes szerződésekben a felek által egyedileg meghatározott időtartamra.
- [2] Az alperes által 2017. december 6. napjától és jelenleg is alkalmazott „KÖZVETÍTŐI SZERZŐDÉS INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSÉRE” elnevezésű szerződés általános szerződési feltételeinek (a továbbiakban: ÁSZF) 1. pontja szerint a megbízó kizárólagos megbízást ad a közvetítő részére, a megbízó és harmadik személy között adásvételi szerződés megkötésének elősegítésére irányuló tevékenység folytatására, meghatározott ingatlan tárgyában. A közvetítő kötelezettségét képezi különösen az ingatlan meghirdetése, az érdeklődők számára történő bemutatása, az ingatlanra vételi ajánlatok beszerzése és közreműködés az értékesítés előkészítésében.
- [3] Az ÁSZF 7.) pontja szerint a megbízó a közvetítő tevékenységéért az ingatlan vételárának a szerződésben egyedileg meghatározott százalékanak megfelelő + áfa megbízási díj fizetésére köteles. A megbízási díj fizetésére a közvetítő tevékenységének eredményeként létrejött vételi ajánlat elfogadásával válik kötelezetté.
- [4] Az ÁSZF 15.) pontja - többek között - a következőképpen rendelkezik:
„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, de 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".

- [5] Az ÁSZF 8. f) pontja szerint: „Megbízó tudomásul veszi és elfogadja, hogy - a megbízás kizárólagos jellegére is tekintettel - kötbér megfizetésére köteles Közvetítő részére, az alábbi esetekben: [...] A Megbízó jelen megbízás időtartamának lejárátát követő 9 hónapon belül a Közvetítő tevékenységére visszavezethetően köt - akár közbenjáró személlyel - az ingatlan tárgyában adásvételi szerződést. [...]”
- [6] Az ÁSZF 9.) pontja értelmében a 8. f) pontban meghatározott esetben fizetendő kötbér mértéke a bruttó közvetítői díj 100 %-a.
- [7] Az ÁSZF 16.) pontja a következőképpen rendelkezik: „A 7.), 8.), 9.) és 15.) pontokban foglaltakon túl a Megbízót semmilyen fizetési kötelezettség nem terheli - így sikertelen közvetítés esetén sem -, a Közvetítő a megbízást saját költségén látja el.”

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [8] A felperes módosított közérdekű keresetében - többek között - annak megállapítását kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban Ptk.) 6:102. § (1) bekezdése és 6:105. § (2) bekezdése alapján, hogy az alperes által 2017. december 6. napjától és jelenleg is fogyasztói szerződésekben alkalmazott ÁSZF 15.) pontjának a határozott idő előtti felmondás esetén költségtérítés, továbbá utolsó mondatának kötbér fizetésére vonatkozó rendelkezései tisztességtelenek, így azok annak alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek. Indítványozta, hogy a bíróság kötelezze az alperest saját költségén közlemény közzétételére, annak szövegét és a közzététel módját állapítsa meg.
- [9] Kereseti kérelmének indokolásában arra hivatkozott, hogy a szerződés jutalékos díjazást állapít meg, amelynek lényege, hogy a megbízottat több munkára, nagyobb erőfeszítésre sarkallja. Ezt a kifejtett többletmunkát díjazza a jutalék, amennyiben a megbízott sikeresen végzi a tevékenységét. Az eredménytelen megbízási jogviszony esetén az alperes által kifejtett többletmunka ellentételezésének kikötése a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen.
- [10] A 15.) pont utolsó, kötbérfizetésre vonatkozó mondata kapcsán hivatkozott még a Ptk. 6:187. § (1) bekezdésére is. Aszerint a teljesítés elmaradása esetére kikötött kötbér érvényesítése a

teljesítés követelését kizárja. Ez alapján a kötbér és a költségtérítés együttes követelése törvénysértő. Az 1/2014. PJE határozat 1. pontja által a Ptk. alkalmazása körében is megfelelően irányadónak, tekintett a fogyasztói szerződéssel kapcsolatos közérdekű kereset elbírálásának egyes kérdéseiről szóló 3/2011. (XII.12.) PK vélemény 1. pontja alapján közérdekű keresetindítás esetén az általános szerződési feltételként a fogyasztói szerződés részévé váló kikötés érvénytelenségét akkor is meg kell állapítani, ha a kikötés a tisztességtelenségtől eltérő, egyéb okból semmis.

- [11] 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 pedig szerződésszegési kötbérnek minősül, mivel a megbízó a közvetítő által felkutatott személynek értékesíti az ingatlant, így a megbízás eredményes.

Az első- és másodfokú ítélet

- [12] Az elsőfokú bíróság ítéletében - a keresetnek részben, a felülvizsgálattal nem érintett körben - helyt adott, azt meghaladóan, így az ÁSZF 15.) pontjának megjelölt rendelkezései tekintetében a keresetet elutasította.
- [13] Határozatának indokolásában az ÁSZF 15.) pontjával kapcsolatban kifejtette, hogy az differenciáltan tartalmazza az általános kártérítés megfizetésére vonatkozó szabályokat, így tisztességtelensége nem állapítható meg. Utolsó mondata pedig azt az esetet szabályozza, amikor a közvetítő megkerülésével köt a megbízó szerződést, ezért indokolt lehet kártérítés fizetése, mivel a közvetítő tevékenységet végzett azáltal, hogy az ingatlant hirdette.
- [14] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését helybenhagyta.
- [15] Döntését azzal indokolta, hogy a közvetítői szerződésre a Ptk. 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 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.
- [16] Az ítélőtábla megállapította továbbá, hogy az alperes által kötött szerződésekre irányadó a fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződések részletes szabályairól szóló 45/2014. (II. 26.) Korm.

rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet), amely 2014. június 13-án lépett hatályba. Az ÁSZF-ben és az ahhoz tartozó 1. számú mellékletben írtak szerint - a felek által sem vitatottan - az alperes a közvetítői szerződést a fogyasztókkal jellemzően üzlethelyiségen kívül köti meg. 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 - a Korm. rendelet 13., illetve 19. §-a szerint - kifejezetten kérte, hogy a vállalkozó e határidő előtt kezdje meg a szerződés teljesítését. A Korm. rendelet 26. §-a erre az esetre speciális rendelkezést fogalmaz meg, miszerint 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 ily módon megállapított teljes összeg túlzottan magas, az arányos összeget a szerződés megszűnésének időpontjáig teljesített szolgáltatások piaci értéke alapján kell kiszámítani.

[17] Az ítélet tábla rögzítette, a Korm. rendelet 26. §-a 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, azaz maga a jogszabály rögzíti, hogy a kiindulási alap a felek által szerződésben kikötött bruttó megbízási díj. Annak túlzott mértékét azonban a fogyasztó bizonyíthatja. Az adott esetben az alperes által alkalmazott ÁSZF 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 nem tesz különbséget az ún. sikerdíjas, jutalék rendszerű díjazás és az egyösszegű megbízási díjas szerződések között. A Ptk. megbízási díjra vonatkozó szabályát is figyelembe véve a támadott rendelkezésből 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 tehát a Korm. rendeletnek megfelelően határozták meg, így a Ptk. 6:102. § (4) bekezdésének utolsó fordulata szerint az nem minősül tisztességtelennek.

[18] Az ítélet tábla álláspontja szerint a felperes által hivatkozott, BH 2014.46. szám alatt közzétett eseti döntés és annak indokai az adott esetben nem alkalmazhatóak, mert a Korm. rendelet a

hivatkozott eseti döntés időpontjában még nem volt hatályban, így azt a Kúria sem e döntés meghozatalakor, sem az azt megelőzően született ítéleteiben nem vehette figyelembe.

- [19] Az ÁSZF 15.) pontjának utolsó mondatával kapcsolatban az ítélet tábla megállapította, hogy ebben az esetben a megbízó szerződésszegését kívánják a felek szankcionálni, annak érdekében, hogy a határozott időtartam lejártá előtt a megbízási díj megfizetésének 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. A költségtérítés és a kötbér mint önálló szankció együttes érvényesítése nem 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 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 sikeresen közvetít a megbízó számára, a díjához mégsem jut hozzá. 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. Az ítélet tábla álláspontja szerint ezért a két szankció együttes alkalmazása nem ütközik a Ptk. megjelölt rendelkezésébe, így annak érvénytelensége ez okból nem állapítható meg.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [20] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő - a Legfőbb Ügyészség által fenntartott - felülvizsgálati kérelmet amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet e kereseti kérelmet elutasító rendelkezésének megváltoztatását, és az ÁSZF 15.) pontja tekintetében is a keresetnek helyt adó határozat hozatalát kérte.
- [21] Állította, hogy a jogerős ítélet a Ptk. 6:102. § (1), (2) és (4) bekezdésébe, 6:292. §-ába, 6:187. § (1) bekezdésébe, illetve 6:104. § (2) bekezdés j) alpontjába ütköző módon jogszabálysértő.
- [22] Arra hivatkozott, kizárólag az ÁSZF 15. a) pontjának zárójelben szereplő mondata tekintetében alkalmazható a Ptk. 6:102. § (4) bekezdése, amely szerint nem minősül tisztességtelennek az általános szerződési feltétel, ha jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg. E zárójeles mondat tisztességtelenségének megállapítását azonban nem kérte. A Korm. rendelet a 14 napon túli felmondásról nem rendelkezik, ezért az ÁSZF 15.) pontjának további alpontjai vonatkozásában a Ptk.

6:102. § (4) bekezdésének alkalmazhatósága fel sem merülhet, hiszen jogszabályi előírás hiányában az annak való megfelelés fogalmilag kizárt. A 15. pont a) alpont fennmaradó, nem zárójeles része tekintetében pedig a Ptk. 6:291-292. §-aiba ütközés miatt nem alkalmazható a Ptk. 6:102. § (4) bekezdése.

- [23] Előadta, a jelen ÁSZF jutalékos díjazású, a szerződésben kikötött megbízási díj egy ún. sikerdíjas részt is magában foglal, amely annak az ellentételezése, hogy a megbízó elérte azt a célt, amelyért a közvetítőt igénybe vette. A 15.) pont a fizetendő díj jogcímét költségtérítésként határozza meg, azonban a mértéke nem igazodik a jogcímhez, mert a szerződéses feltételben írtakkal ellentétben nem a felmondásig végzett tevékenységgel és ráfordítással arányosan, hanem a sikerdíjat is magában foglaló, teljes díjazással arányosan került meghatározásra. Felmondás esetén azonban a megbízott a sikerdíjjal honorált eredményt, az üzletkötést nem valósította meg, ezért a teljes bruttó díjhoz igazított, a sikeres ügylet létrehozását is honoráló megbízási díj időarányos része költségtérítés címen nem illetheti meg az alperest. Ez esetben ugyanis olyan díjat is megfizetne a fogyasztó, amellyel kapcsolatban semmiféle szolgáltatás nyújtására nem került sor. A kikötés akkor lenne tisztességes, ha az arányos díjazás nem foglalná magában az eredményes közvetítésért járó többletdíj-részt, kizárólag a szükséges és indokolt költségeket. Ezt azonban határozott összegben kell meghatározni, nem függhet az ingatlan eladási árától. A differenciálás ellenére is tisztességtelen ezért a kikötés.
- [24] A költségtérítés és a kötbér együttes alkalmazásával kapcsolatban azt hangsúlyozta, hogy az ítéletábra álláspontjának elfogadása esetén a 15.) pont utolsó mondatának tisztességtelenségét a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés j) pontja alapján kell megállapítani, mivel nyilvánvalóan túlzott mértékű pénzösszeg fizetését jelenti az, hogy a fogyasztó akár a bruttó közvetítői díj 160%-ának kifizetésére kényszerülhet az ÁSZF 8. f) pontja, 9.) pontja és a 15.) pont utolsó mondata alapján. E kikötés tisztességtelensége a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján megállapítható.
- [25] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [26] A Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt az abban megjelölt okokból részben jogszabálysértőnek találta.
- [27] Egyetértett a felülvizsgálati kérelemben írtakkal, miszerint nem helytálló az ítéletábra megállapítása, hogy az ÁSZF 15.) pontjának támadott rendelkezései a Ptk. 6:102. § (4) bekezdése szerint nem minősülnek tisztességtelennek, mert azokat a Korm. rendeletnek megfelelően határozták meg.
- [28] A Korm. rendelet 26. §-a csak a szerződések egy speciális körére, kizárólag azon szerződésekre irányadó, amelyek egyrészt

üzlethelyiségen kívül vagy távollevők között jöttek létre, másrészt e körben is csak akkor, ha a fogyasztó kifejezetten kérte a teljesítés megkezdését a 14 napos elállási határidő lejárta előtt. Helytállóan hivatkozott a felperes arra, hogy az ÁSZF 15. a) pontja ennél tágabb körre vonatkozik. Annak alapján a fogyasztónak 14 napon belüli felmondás esetén meg kell fizetnie a bruttó közvetítői díj 30%-át akkor is, ha a szerződést az üzlethelyiségben kötötte, amely esetben fel sem merülhet, hogy a jogszabálynak megfelelő tartalmú kikötésről van szó. Másrészt a kikötést a Korm. rendelet 26. §-a által meghatározott esetkörben sem a jogszabály előírásának megfelelően határozták meg. A Korm. rendelet ugyanis a felmondás közzlése időpontjáig teljesített szolgáltatással arányos díjfizetési kötelezettséget ír elő, amelyet az ellenszolgáltatás adóval növelt összege alapján kell megállapítani. Ezzel szemben a kikötés alapján a megbízáshoz kapcsolódó ügylet értékéhez, az értékesítendő ingatlan vételárához igazodó jutalék 30%-ának megfizetésére köteles a fogyasztó. A 15. a) pont tehát nem a teljesített szolgáltatással, nem az elvégzett munka mennyiségével, hanem az ügylet értékével arányos díjfizetési kötelezettséget ír elő.

- [29] Az ÁSZF 15. b)-d) pontjai a szerződés 14 napon túli felmondására vonatkoznak, így e pontok esetében sem merülhet fel, hogy jogszabálynak megfelelő tartalmú kikötésekről van szó.
- [30] Ennek megfelelően a Kúria a továbbiakban azt vizsgálta, hogy a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján megállapítható-e az ÁSZF 15.) pontja támadott rendelkezéseinek a tisztességtelensége.
- [31] Az általános szerződési feltétel tisztességtelenségének vizsgálatakor, a mérlegelés során a bíróságnak - az 1/2014. PJE határozat 1. pontja által a Ptk. alkalmazása körében is megfelelően irányadónak tekintett a fogyasztói szerződés érvényességével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló, 2/2011. (XII. 12.) PK vélemény 3. pontjához fűzött indokolás szerint - figyelemmel kell lennie a szerződésekre vonatkozó diszpozitív szabályokra is, melyek a szerződő felek egyensúlyára, a szerződési kockázatok, jogok és kötelezettségek kiegyensúlyozott elosztásának elveire épülnek. A Ptk. lényeges diszpozitív szabályaitól való eltérés tisztességtelenségre utalhat.
- [32] A Ptk. 6:292. § alapján a közvetítői szerződésre eltérő, speciális rendelkezés hiányában a Ptk. megbízási szerződésre vonatkozó szabályai megfelelően irányadók. A Ptk. 6:291. § azonban éppen egy ilyen, a közvetítő díjazására vonatkozó speciális rendelkezés, amely a megbízási díjra vonatkozó szabálytól eltérő szabályt fogalmaz meg. Míg a Ptk. 6:276. § a megbízási díj esetében abból indul ki, hogy a megbízási gondossági kötelelem, ezért diszpozitív szabályként az eredménytől független díjazást írja, addig a közvetítő díjazása esetében a Ptk. 6:291. § éppen ellenkezőleg, diszpozitív szabályként az eredménytől függő (sikerdíjas) díjazást írja elő. Ez következik abból, hogy - az utóbbi rendelkezés szerint - a közvetítő díja a közvetített szerződés megkötésének időpontjában válik esedékessé.

- [33] A Ptk. közvetítői szerződésre vonatkozó szabályai nem tartalmazzak rendelkezést a közvetítő költségeiről, így ebben a körben a megbízási szerződés szabályai irányadóak: a szerződés megszűnésekor a megbízó a közvetítő szükséges és indokolt költségeinek megtérítésére köteles a Ptk. 6:276. § (4) bekezdése szerint. A közvetítői szerződésre vonatkozó diszpozitív szabályozás szerint tehát a közvetítő - az eredmény bekövetkezte, vagyis a szerződés megkötése esetén - sikerdíjra jogosult, a sikertelen tevékenységének ellentételezésére nem tarthat igényt, csak a szükséges és indokolt költségeinek megtérítését követelheti a szerződés megszűnésekor.
- [34] A közvetítői szerződést kötő felek természetesen - a Ptk. diszpozitív szabályától eltérően - eredménytől független díjazásban is megállapodhatnak, azonban jelen esetben erre nem került sor: a perbeli ÁSZF - a Ptk. 6:291. §-nak megfelelően - sikerdíjas, jutalékos díjazást ír elő. Egyértelműen következik ez az ÁSZF 7. és 16. pontjából, amelyek szerint a megbízó a közvetítő tevékenységének eredményeként létrejött vételi ajánlat elfogadásával válik kötelezetté a közvetítői díj megfizetésére, sikertelen közvetítés esetén pedig nincs fizetési kötelezettsége.
- [35] A feleknek - mind a megbízási, mind a közvetítői szerződés esetén - lehetőségük van a két díjazási módszer (eredménytől függő és eredménytől független) ötvözésére is, ebben az esetben az eredmény bekövetkezése esetén sikerdíj, az eredmény elmaradása esetén a tevékenységgel arányos díj jár. A perbeli ÁSZF esetében erre nem került sor, hiszen az ÁSZF 16. pontja szerint sikertelen közvetítés esetén a megbízót semmilyen fizetési kötelezettség nem terheli, a közvetítő költségeinek megtérítésére sem köteles. A perbeli ÁSZF kizárólag felmondás esetén kötelezi a megbízót „költségtérítés” fizetésére, költségtérítés alatt a jutalék (sikerdíj) meghatározott százalékát értve.
- [36] A Ptk. közvetítői szerződésre vonatkozó szabályai nem tartalmazzak rendelkezést arra nézve, hogy abban az esetben, ha a felek az eredményes közvetítés esetén fizetendő sikerdíj mellett az eredmény elmaradása esetére általános jelleggel vagy meghatározott esetben eredménytől független díjazást is kikötnek, akkor ez utóbbi díjazás mihez igazodik. Ebben a körben a Ptk. 6:292. §-a alapján a megbízási díjra vonatkozó szabályok irányadóak. A Ptk. 6:276. § (2) bekezdése szerint a megbízott a megbízási díjnak a tevékenységével arányos részét követelheti, ha a szerződés a megbízás teljesítése előtt megszűnik. Ezzel szemben a perbeli ÁSZF 15. pontja költségtérítés címén a [28] pontban már kifejtettek szerint nem a felmondásig végzett tevékenységgel arányosan, hanem a sikeres közvetítés esetén járó jutalékhoz (sikerdíjhoz) viszonyítva, továbbá a felmondásig eltelt idő függvényében határozza meg a megbízó fizetési kötelezettségét. A felperes alappal hivatkozott arra, hogy a közvetítő által a felmondásig végzett tevékenység ellenértéke nem egyezik meg a sikeres közvetítés esetén járó díj időarányos részével, hiszen a sikeres közvetítés ellenértéke

magában foglalja annak ellentételezését is, hogy a megbízó elérte azt a célt, amelyért a közvetítőt igénybe vette.

- [37] A közvetítői szerződésre irányadó diszpozitív szabályozás szerint tehát a szerződés eredménytelen megszűnése esetén a közvetítő díjazásra nem jogosult, ettől eltérő megállapodás esetén pedig a kikötött díjnak a tevékenységgel arányosnak kell lennie. A perbeli ÁSZF 15.) pontja e diszpozitív szabályozástól lényegesen eltér.
- [38] A Kúria annak vizsgálata során, hogy a perbeli kikötés a Ptk. 6:102. § (1)-(2) bekezdései alapján tisztességtelen-e, a szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel alkalmazójával szerződő fél hátrányára állapítja-e meg, vizsgálta a kikötött szolgáltatás rendeltetését. Az ÁSZF 15. pontja szerint a bruttó közvetítői díj (jutalék) százalékos mértékében meghatározott „költségtérítés” indoka „a közvetítő felmondásig végzett tevékenységének és ráfordított költségeinek ellentételezése”. A felperes helytállóan hivatkozott arra, hogy a költségtérítésnek nevezett összeg valójában nem költségtérítés, mert az a szerződésben írtakkal ellentétben nem a felmondásig végzett tevékenységgel és költségráfordítással arányos, hanem a sikerdíj meghatározott százalékaiban került meghatározásra. A Kúria teljes mértékben egyetértett a felperes álláspontjával, amely szerint a felmondásig eltelt idő szerinti differenciálás ellenére is tisztességtelen az ingatlan-közvetítői szerződés olyan kikötése, amely szerint a költségtérítés a sikerdíjhoz (és azon keresztül az ingatlan vételárához), és nem a közvetítő által kifejtett munkához (tevékenységhez) és a költségekhez igazodik. Az ÁSZF 15.) pontja esetében az arányosság nem a felmondásig végzett közvetítői tevékenységen, nem a nyújtott szolgáltatáson, hanem a jogviszony megszűnéséig eltelt időn alapul. Az eltelt idő azonban önmagában nem alkalmas a szolgáltatás mennyiségi és minőségi jellemzőinek megítélésére. Az ÁSZF 15. a)-d) pontja alapján a fogyasztó nem a felmondásig végzett tevékenységgel és költségráfordítással arányos díj megfizetésére köteles, ezért az tisztességtelen.
- [39] A Kúria ugyanakkor nem találta alaposnak a felperes felülvizsgálati kérelmét az ÁSZF 15.) pont utolsó mondata tekintetében. Annak érvénytelenségét a felperes a felülvizsgálati kérelmében is arra hivatkozással állította, hogy a kötbér és költségtérítés fizetés együttes alkalmazása tisztességtelen a Ptk. 6:104. § (2) bekezdésének j) pontja alapján. Tekintettel arra, hogy a Kúria az ÁSZF 15. a)-d) pontjainak érvénytelenségét a fentiek szerint megállapította, az ÁSZF 15.) pontjának utolsó mondata alapján nem kerülhet sor a bruttó közvetítői díj 100%-ával egyező mértékű kötbér és a bruttó közvetítői díj 30-60 %-ának megfelelő mértékű „költségtérítés” együttes alkalmazására. A közvetítő megkerülését célzó, rosszhiszemű felmondás szankciója így egyedül az ÁSZF 8. f) és 9.) pontja szerinti kötbér, ezért az ÁSZF 15.) pontja utolsó mondatának érvénytelenségét a hivatkozott indokok alapján nem lehet

megállapítani.

- [40] A Kúria mindezekre tekintettel az rPp. 275. § (4) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint döntött.

Záró rész

- [41] A részben eredményes felülvizsgálati kérelemre tekintettel a felperes az elsőfokú eljárásban - a keresettel érintett feltételek számához igazodóan - kb. 80-20%-ban lett pernyertes, míg a másodfokú és a felülvizsgálati eljárásban a pernyertesség-pervesztesség aránya azonosnak tekinthető. A Kúria erre tekintettel rendelkezett a mindhárom fokú eljárásban le nem rótt eljárási illetékek viselésének megosztásáról az alperes és az állam között az rPp. 81. § (1) bekezdése, valamint a bírósági eljárásban a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 14. §-a alapján. A felperesnek ezt meghaladóan perköltségigénye nem volt, ezért arról a Kúriának rendelkeznie nem kellett.
- [42] Az ítélet elleni felülvizsgálatot az rPp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.
- [43] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet az rPp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2020. január 23.

Dr. Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke, Dr. Tibold Ágnes sk.
előadó bíró, Dr. Osztovits András sk. bíró