

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a **felperesnek** dr. Vörös Géza István ügyvéd által képviselt **alperes** ellen szerződés tisztességtelen feltételeinek megállapítása iránti perében a Veszprém Megyei Bíróság 2009. szeptember 21. napján meghozott 1.G.40.047/2009/9. számú ítélete ellen az alperes részéről 10. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét részben és akként változtatja meg, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított érvénytelenség azokra a szerződésekre nem vonatkozik, amelyeket 2006. március 1. napját megelőzően kötöttek, valamint azokra, amelyeket az ezt követő időpontban kötöttek, de 2009. április 24-ig már teljesítettek.

Kötelezi az alperest, hogy 8 napon belül - leletezés terhével - rójon le 3.000,- (Háromezer) Ft fellebbezési illetéket.

Köteles az alperes megfizetni az államnak az APEH Nyugat-dunántúli Regionális Igazgatósága Illeték Főosztálya felhívására 12.000,- (Tizenkettőezer) Ft feljegyzett csatlakozó fellebbezési illetéket és viselni tartozik a fellebbezési eljárásban felmerült költségeit.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy az alperes által az ingatlanközvetítői tevékenysége körében alkalmazott „közvetítési (szolgáltatási) feltételek” elnevezésű általános szerződési feltételek

- 4. pontjának: „A felek megállapodnak, hogy sikeres közvetítésnek, illetve a megbízásban foglalt ügylet teljesítésének azt tekintik, ha ezen ügylet a megbízott által közvetített felek között, vagy annak rokona, ismerőse között kötöttek, függetlenül attól, hogy a megbízó a megbízást visszavonta, felmondja, vagy ezek után értékesíti az ingatlant.”

- 8.b. pontjának: „a megbízási szerződés határozott időre szól..., a szerződés időtartama alatt megbízottat kizárólagos közvetítés illeti meg.”

kikötései érvénytelenek az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal, kivéve azon szerződéseket, amelyek 2009. április 24-ig teljesítettek.

A bíróság eltiltotta az alperest a fenti feltételek alkalmazásától. Kötelezte, hogy az ítélet rendelkező részét 30 napon belül saját költségén tegye közzé egy országos napilapban, továbbá helyezze el a saját internetes honlapján 30 napon belül, 60 napos időtartamra és fizessen meg az államnak felhívásra 21.000,- Ft illetéket.

Határozata indokolásában megállapította, hogy az alperes főtevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele, de a tevékenysége közé tartozik egyebek mellett az ingatlanügynöki tevékenység is. A megbízókkal kötött ingatlanközvetítési szerződés írásba foglalása körében használja a „közvetítési (szolgáltatási) feltételek” megnevezésű, általános szerződési feltételekkel az „ingatlanközvetítési megbízás” című szerződésmintáját. A megbízó a blanketta 2. pontja szerint eladás esetén a kialakult vételár, bérbeadás esetén az éves bérleti díj meghatározott százalékát, míg a 3. pont értelmében egy olyan fix összegű díjat köteles fizetni, amely a megbízó saját kockázatvállalása és amelyet az alperes nem térít vissza. Az 5. pont értelmében a közvetítési díj megfizetése a megbízásban foglalt ügylet teljesítésekor, tehát az adásvételi vagy bérleti szerződés aláírásának napján esedékes. A szerződés 4. pontjában foglalt kikötés szerint sikeres közvetítésnek, illetve a megbízásban foglalt ügylet teljesítésének azt tekintik, ha ezen ügylet a megbízott által közvetített felek között, vagy annak rokona, ismerőse között köttetik, függetlenül attól, hogy a megbízó a megbízást visszavonta, felmondja vagy ezek után értékesíti az ingatlant.

A 8.a. pontja értelmében a szerződés szólhat határozatlan időre, míg a 8.b. pont szerint határozott időre is, azzal, hogy a szerződés időtartama alatt a megbízottat kizárólagos közvetítés illeti meg.

A bíróság ítélete jogi indokolásában hangsúlyozta, hogy az ingatlanközvetítésre irányuló szerződések a Ptk. 474. §. (1) bekezdésében írt megbízásnak minősülnek. Az alperes által megszövegezett szerződési feltételek tartalma szerint az alperest megillető díjazás kettős természetű, a megbízó egyrészt fix összegű díjat köteles fizetni (adminisztrációs, ügyviteli költségek), mely független a megbízás eredményétől, ugyanakkor az alperesi tevékenység eredményéhez, az adásvételi vagy bérleti szerződés létrejöttéhez kapcsolódóan is van díjigénye az alperesnek. Ez az eredménykötelem jeleit kölcsönözi a megállapodásnak.

Ebből kifolyólag az adásvételi, illetőleg bérleti szerződés létrejötte és az alperes tevékenysége között okozati összefüggésnek kell fennállnia, azaz az alperes tevékenységének ezen szerződés létrejöttét befolyásolnia kell. Egyoldalú és indokolatlan az olyan ellenszolgáltatás meghatározása, amely automatikusan akkor is megilleti az alperest, amikor az ingatlant nem az alperes által közvetített vevő vásárolja meg, hanem annak valamely rokona, vagy ismerőse. Ugyanígy egyoldalú és indokolatlan az a kikötés, amely szerint az alperest akkor is megilleti az elért eredmény után járó közvetítői díj, ha a megbízási szerződés megszűnését követően a megbízó maga értékesíti az ingatlant. A sérelmezett - 4. pontban foglalt - kikötések alkalmazása esetén a megbízó eredményhez

kötött díjfizetési kötelezettsége automatikusan akkor is beállna, ha az alperes tevékenységétől függetlenül jönne létre a szerződés.

A 8.b. pontban megjelölt kizárólagossági kikötés kapcsán a bíróság rámutatott, hogy a kizárólagossági kikötésnek határozottnak és érthetőnek kell lennie. Csak abban az esetben minősül tisztességesnek, akkor alapul a felek egyenlőségén, ha a kikötés határozott, egyedileg megtárgyalt, kellően behatárolt és részletezett. A perbeli esetben az összes potenciális természetes és jogi személyre kiterjed, nincs behatárolva a szerződés földrajzi hatálya sem, így a területi és személyi korlátozás nélküli kizárólagosság indokolatlan, egyoldalú hátrányt jelent a megbízó számára, amely sérti a jóhiszeműség követelményét, ezért tisztességtelen. Nincs meghatározva, hogy konkrétan milyen értékesítési csatornákat kíván igénybe venni az alperes a megbízás teljesítéséhez, holott számtalan médiában, hírközlési csatornán el lehet jutni az esetleges érdeklődőkhöz. A fentebb kifejtettekre és a Ptk. 209. §. (1) bekezdésében, 209/A. §. (2), 209/B. §. (1) és (3) bekezdésében, valamint az 1978. évi 2. tvr. (Ptké.) 5. §. a.) pontjában és 5/B. §. (1) bekezdésében írtakra figyelemmel a bíróság megállapította, hogy a felperes által sérelmezett általános szerződési feltételek - az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal - érvénytelenek és közlemény közzétételére kötelezte az alperest.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását kérte. Hangsúlyozta, hogy a Ptk. 209. §. (4) bekezdése értelmében a tisztességtelen szerződési feltételekre vonatkozó rendelkezések nem alkalmazhatók a főszolgáltatást megállapító, illetve a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás arányát meghatározó szerződési kikötésekre.

Kifejtette, hogy az ingatlant értékesíteni szándékozó megbízó nyilvánvalóan közli rokonaival, ismerőseivel az értékesítési szándékán túl azt is, hogy az értékesítéssel közvetítőt bízott meg. Mindemellet a közvetítő regisztrálja, hogy a közvetítésre adott ingatlanok címét kinek adta ki. Csupán azon személyek részére megvalósult értékesítéseket érinti az általános szerződési feltételek támadott rendelkezése, akik hivatalosan megkapták a közvetített ingatlan adatait. A szerződési feltétel megfogalmazásából megállapítható, hogy csak az alperes közvetítői tevékenységének eredményéhez kötött értékesítésre vonatkozik a díjfizetési kötelezettség, hisz teljesítésnek a közvetített felek közötti szerződéskötést tekinti, csupán a felek körét szélesíti ki rokonokra, ismerősökre.

Abban az esetben sem tényleges közvetítői tevékenység nélküli díjfizetési követelésről van szó, ha a megbízási szerződés megszüntetése után kerül sor az értékesítésre, hiszen e tekintetben is csupán a közvetített felek általi szerződéskötés váltja ki a díjfizetési kötelezettséget.

A 8.b. pontban írt kizárólagossággal kapcsolatosan hangsúlyozta, hogy a kikötés időbeli hatályát a szerződés határozott, vagy határozatlan ideje megfelelően meghatározza, ezen időhatáron belül a kizárólagosság fogalma mindenki számára egyértelmű és félreérthetetlen, ekként kellően behatárolt, részletezett, meghatározott. A fentiekre tekintettel a felperes által támadott szerződéses kitételek tekintetében az egyoldalú és tisztességtelen kikötés nem állapítható meg.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az alperes által fellebbezett rendelkezések helybenhagyását, csatlakozó fellebbezésében pedig az érvénytelenséget megállapító rendelkezés akkénti megváltoztatását, hogy az érvénytelenség a 2006. március 1. napja előtt kötött szerződéseket nem érinti. Utalt e tekintetben a Ptk. 209/B §-át megállapító 2006. évi III. törvény hatályba lépéssel kapcsolatos rendelkezéseire.

Az alperes fellebbezése nem alapos, míg a felperes csatlakozó fellebbezése az alábbiak szerint alapos.

Az elsőfokú bíróság a per eldöntéséhez szükséges körben lefolytatta a bizonyítási eljárást, a peradatok okszerű mérlegelésével helyes tényállást állapított meg, döntésével, annak indokaival érdemben az ítéletábra is egyetértett.

Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá az alperes általános szerződési feltételeinek 4. pontjában foglalt sérelmezett kikötések körében arra, hogy alkalmazásuk esetén a megbízó eredményhez kötött díjfizetési kötelezettsége bizonyos esetekben automatikusan akkor is beállna, ha az alperes tevékenységétől függetlenül kerül sor a szerződés megkötésére. Amennyiben a megbízott által közvetített fél köt a megbízóval a megbízási jogviszony fennállása alatt adásvételi, vagy bérleti szerződést, úgy a megbízott díjigénye magától értetődően beáll. Az alperesi díjigényt automatikusan megalapozó körülményeknek a közvetített rokona, ismerőse általi szerződéskötésre, továbbá a megbízási szerződés megszűnését követően - időbeli korlát nélkül - való értékesítésre történő kiterjesztése azonban tisztességtelen általános szerződési feltételnek minősül.

Az általános szerződési feltételek 8/b. pontjában foglalt kizárólagossági kikötés időbeli hatálya ugyan meghatározást nyert, hisz csak a határozott időre kötött szerződések időtartamára kiterjedően állapít meg jogokat és kötelezettségeket, ugyanakkor - ahogy az elsőfokú bíróság helyesen rámutatott - a területi és személyi korlátozás nélküli kizárólagosság indokolatlan egyoldalú hátrányt jelent a megbízó számára. Ugyanígy minősül annak folytán is, hogy elmaradt annak pontos meghatározása, hogy konkrétan milyen értékesítési csatornákra terjed ki (internet, média).

A felperes keresetében kifogásolt általános szerződési feltételek tehát a Ptk. 209. §. (1) bekezdésében foglaltak szerint tisztességtelenek, a felek szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul az alperes megbízói hátrányára állapítják meg.

Az elsőfokú bíróság döntése a fenti jogszabályi rendelkezés, valamint a per tárgyát képező kikötések helyes értelmezésén és az egységes bírói gyakorlat helyes alkalmazásán nyugszik.

Az alperesi fellebbezésben foglaltakkal szemben az elsőfokú bíróság ítélete nem ellentétes a Ptk. 209. §. (4) bekezdésének rendelkezéseivel, hisz a támadott és érvénytelennek minősített kifogások nem minősülnek a főszolgáltatást megállapító, illetve a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás arányát meghatározó szerződési kikötéseknek. A 4. pontban foglalt szerződési kikötések nem az alperes díjigényének mértékét, illetőleg annak a megbízói tevékenységgel való arányát, hanem az alperesi díjigényt automatikusan megalapozó

körülmények, azaz a felek által a szerződés megbízott általi teljesítéseként értékelt
 körülmények meghatározását érinti.

A kifejtettekre figyelemmel a Ptk. 209/A §. (2) és a 209/B §. (1) bekezdésének megfelelően állapította meg az elsőfokú bíróság az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal a per tárgyát képező általános szerződési kikötések érvénytelenségét, s tiltotta el az alperest ezen kikötések alkalmazásától és az 1979. évi 2. tvr. 5/B. §. (1) bekezdésének megfelelően kötelezte az alperest ezzel kapcsolatosan közlemény megfelelő közzétételére.

A fentiek mellett azonban az ítéletábra megalapozottnak ítélte a felperes csatlakozó fellebbezését, hiszen a felperes a jelen perben a Ptk. 209/B §. (1) bekezdésének rendelkezései alapján kérte az érvénytelenség megállapítását, e rendelkezések pedig a 2006. évi III. törvény 5. §. (2) bekezdése által kerültek megállapításra és a törvény 16. §. (2) bekezdés első fordulata értelmében a 2006. március 1-jei hatályba lépését követően kötött szerződésekre alkalmazandóak.

Az ítéletábra a fentiekre figyelemmel a megyei bíróság ítéletét a Pp. 253. §. (2) bekezdése alapján e tekintetben részben, a rendelkező részben írtak szerint megváltoztatta.

Az ítélet tábla rámutat arra, hogy a Ptk. 2006. március 1-jét megelőzően hatályos rendelkezése (209. §. (3) bekezdés) kimondta, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a megtámadásig már teljesítettek. A jogszabály módosítása folytán a 2006. március 1-től hatályos Ptk. a jogalkotó más irányú koncepciójának következtében ezen rendelkezést már nem tartalmazza. Az elsőfokú ítélet ennek ellenére az érvénytelenség valamennyi félre kiterjedő hatályát csak a keresetlevél benyújtásáig még nem teljesített szerződésekre állapította meg. Ezen rendelkezése a jelenleg hatályos jogszabályi rendelkezésektől az alperes javára tér el. Az ítélet tábla azonban a fellebbezési (csatlakozó fellebbezési) kérelem korlátaira figyelemmel a Pp. 253. §. (3) bekezdése alapján nem látott eljárásjogi lehetőséget az ítélet ebben a körben való megváltoztatására.

Az ítélőtábla észlelte, hogy az alperes fellebbezésére az Illetéktörvény 2010. január 1-jét megelőzően hatályos és jelen perben alkalmazandó 39. §. (3) bekezdés c.) pontjában és 47. §. (1) bekezdésében foglaltakkal szemben csupán 21.000,- Ft fellebbezési illetéket rótt le, így a 3.000,- Ft különbözet lerovására lelet készítésének terhe mellett kötelezte.

Az alperes mind saját fellebbezése, mind a felperes csatlakozó fellebbezése tekintetében pervesztesnek minősül, így a Pp. 78. §. (1) bekezdésére figyelemmel köteles megfizetni az államnak az illetéktörvény 46. §. (4) bekezdésében foglaltak szerint megállapított csatlakozó fellebbezési illetéket, továbbá viselni tartozik a fellebbezéssel kapcsolatosan felmerült költségeit.

Győr, 2010. április 14. napján

Dr. Zámbo Tamás sk.
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk. Szalay Róbert sk.
előadó bíró bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: