

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a dr. Orbán György ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Benda Balázs ügyvéd által képviselt **alperes** ellen tisztességtelen szerződési feltétel érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Veszprém Megyei Bíróság 2009. június 25. napján kelt 1.P.20.152/2009/7. számú ítélete ellen az alperes részéről 8. és 9. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

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

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 20.000,- (Húszezer) forint másodfokú perköltséget, viselje továbbá a fellebbezéssel 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 a felek 1999. október 17-én megkötött megbízási szerződésének azon kikötése érvénytelen, mely szerint a felperes (eladó) a teljes közvetítési díjat köteles megfizetni, ha az ingatlant nem az alperes (iroda) értékesítette, de az eladás tényét az eladó nem közölte a szerződéskötéstől számított 24 órán belül az irodával.

Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 45.000,-Ft perköltséget.

Határozata indokolásában megállapította, hogy a felek 1999. október 17-én kötöttek az alperes által kialakított és alkalmazott szerződési nyomtatvány felhasználásával ingatlanközvetítői megbízási szerződést. A felperes megbízta az alperest, hogy a ... szám

alatti ingatlant adja el, a kínálati árat 190.000 DM-ben határozták meg. Kikötötték, hogy a közvetítési díj, mint költségátalány az eladási ár 3 %-a + ÁFA, mely az adásvételtől történő megállapodás létrejöttével, illetőleg foglaló adásával, vagy a vételár első részletének átadásával válik esedékessé. A szerződés szerint, amennyiben az ingatlant nem az iroda értékesítette, az eladás tényét az eladó köteles a szerződéskötéstől számított 24 órán belül az irodával közölni, ellenkező esetben a teljes közvetítési díjat köteles megfizetni.

A bíróság megállapítása szerint a felperes maga adta el 2002-ben az ingatlant, az alperesnek pedig ingatlanközvetítői díjat nem fizetett. Az alperes által kibocsátani kért fizetési meghagyás 2007. július 17-én emelkedett jogerőre, ezzel szemben a felperes perújítási kérelmet terjesztett elő, amely eljárás a jelen per befejezéséig felfüggesztésre került.

A megyei bíróság ítélete jogi indokolásában utalt arra, hogy a felek jogvitáját a szerződéskötéskor hatályos jogszabályi rendelkezések keretei között kell elbírálni. A Ptk. akkor hatályos 209. §. (1) bekezdése és a 209/A §-a kimondta, hogy ha az általános szerződési feltétel tisztességtelen, a kikötést a sérelmet szenvedő fél megtámadhatja, illetve a gazdálkodó szervezet és fogyasztó közötti szerződés tisztességtelen kikötését a fogyasztó megtámadhatja akkor is, ha az nem minősül általános szerződési feltételnek.

A bíróság úgy foglalt állást, hogy a felperes a Ptk. 685. §. d.) pontja értelmében fogyasztónak minősül, a szerződés pedig úgynevezett blanketta-szerződés, hiszen a megkötésekor az alperes által használt nyomtatványon csupán a megbízó személyi adatait, az értékesíteni kívánt ingatlan adatait és a kínálati árat töltötték ki, a többi kikötés változatlanul hagyásával. Az alperes nyomtatványában meghatározott szerződési feltételek attól függetlenül általános szerződési feltételnek minősülnek, hogy az alperes a vele szerződő félnek azokat elmagyarázta.

Utalt arra, hogy az alperes nem tett eleget a Ptk. 209/D §-ában foglalt bizonyítási kötelezettségének, ezért a bíróság a támadott kikötést az alperes által egyoldalúan előre meghatározott és egyedileg meg nem tárgyalta kikötésnek minősítette.

Kifejtette, hogy az ingatlanközvetítésre irányuló szerződések minősítése kapcsán általában annak van elsődleges jelentősége, hogy a közvetítő szolgáltatása alapvetően gondossági jellegű, vagy eredménykötelem. Az alapvető elhatároló ismerv, hogy a kötelezett a díjra önmagában a tevékenység gondos kifejtése esetén jogosult, avagy kizárólag csak akkor, ha az eredmény a tevékenységével összefüggésben állott elő. Amennyiben a felek a díjazást jutalék formájában, vagy az elérni kívánt eredmény megvalósulása esetén, vagy más eredményérdekeltségi formában határozzák meg, úgy a szerződés domináns elemeiben eredménykötelem.

A perbeli esetben a felek a díjat jutalék formájában határozták meg. A közvetítési díj, mint költségátalány az alperest akkor illeti meg, ha a szerződésben körülírt ingatlanra a megbízó adásvételi szerződést köt. Nincs meghatározva a megbízási szerződés időtartama, sem az, hogy az alperes konkrétan mit köteles tenni a szerződés eredményes teljesülése érdekében. Ehhez képest tisztességtelennek minősül a szerződés támadott kikötése, hisz arra az esetre, ha az ingatlant végül nem az alperes, hanem a felperes saját maga, vagy ismeretségi körén keresztül értékesíti, az alperest az általa ténylegesen kifejtett munka mennyiségétől függetlenül a tevékenysége eredményes elvégzéséhez igazodóan kikötött megbízási díjban részesíti. Ezen túlmenően az alperes részére indokolatlan egyoldalú előnyt biztosító és

rendkívül méltánytalan kikötés, hogy a megbízó a saját maga általi értékesítést 24 óras időtartamon belül köteles bejelenteni.

A szerződésben foglalt szabályozás a Ptk. 209/B §. (1) és (2) bekezdésébe ütközik, a támadott rendelkezés a jóhiszeműség követelményének megsértésével a szerződésből eredő jogosultságokat és kötelezettségeket egyoldalúan és indokolatlanul a felperes terhére állapítja meg.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra kötelezését kérte, arra hivatkozva, hogy a bíróság nem volt figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság BH 1997/396. számú eseti döntésére, ezáltal a per tárgyává tett jogügylet sajátosságaira.

A fellebbezési eljárás során kifejtette, hogy a polgári jogviszonyokban irányadó együttműködési kötelezettség az alperes tekintetében kiterjed annak közlésére, hogy az ingatlant - nem az iroda útján - értékesítette. Ennek elmulasztása az alperesnek többletmunkát, ezen keresztül többletköltséget (kárt) eredményez. Ennek megtérítését szolgálja a támadott szerződéses rendelkezés, emiatt nem lehet az tisztességtelen.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte. Utalt a kialakult - az EBH 2005.1333 számú közzétett jogesetben is megnyilvánuló - bírói gyakorlatra, melynek az elsőfokú bíróság ítélete megfelel.

Az alperes fellebbezése az alábbiak szerint nem megalapozott.

A megyei bíróság a peradatok okszerű mérlegelésével helyes tényállást állapított meg, az abból levont jogi következtetése maradéktalanul helytálló, így az ítéletábra a fellebbezésre figyelemmel csupán az alábbiakat emeli ki.

A megyei bíróság a Ptk.209/C. és 209/D. §-ainak helyes alkalmazásával minősítette általános szerződési feltételnek a felperes keresetével támadott szerződéses kikötést, és helyesen foglalt állást akként, hogy a kikötés a jóhiszeműség követelményének megsértésével a feleknek a szerződésből eredő jogosultságait és kötelezettségeit egyoldalúan és indokolatlanul a felperes hátrányára állapítja meg.

Tisztességtelen az az általános szerződési feltételben foglalt kikötés, melynek alkalmazása esetén a megbízó eredményhez kötött díjfizetési kötelezettsége akkor is beáll, ha az ingatlanközvetítő, mint megbízott tevékenységétől függetlenül jön létre az adásvételi szerződés, de ezt a megbízó 24 órán belül nem jelenti be a megbízottnak.

A bejelentés elmulasztása a megbízottnál valóban bizonyos szükségtelen többletköltséget, kárt idézhet elő. Ahogy az elsőfokú bíróság ítéletében is utalt rá, ezen mulasztással okozott kár fedezésére szolgáló bizonyos átalánydíj ellentételezésként való kikötésének helye lehet. Ennek a célnak azonban a perbeli rendelkezések a Ptk.209/B.§.(1) és (2) bekezdésébe ütköző módon kívánnak érvényt szerezni, hisz az elvégzett munkával, az okozott költségekkel való arányosítás nélkül, automatikusan ugyanarra a mértékű megbízási díjra jogosítják fel a megbízottat, mint amikor az eredmény (az ingatlan értékesítése) általa történik. Ráadásul ezt

a jogkövetkezményt a perbeli kikötés már a megbízó közlési kötelezettségének rendkívül rövid, csupán 24 órás elmulasztása esetére alkalmazni rendeli.

A fentiekre figyelemmel - a felperes fellebbezési ellenkérelmének megfelelően - a megyei bíróság döntése az e tekintetben kialakult bírói gyakorlatnak maradéktalanul megfelel (EBH 2005.1333., Győri Ítéltábla Gf.IV.20.442/2009/8.).

A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét a Pp.253.§.(2) bekezdése alapján helybenhagyta, az eredménytelenül fellebbező alperest pedig a Pp.78.§.(1) bekezdése alapján marasztalta a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet (3) és (5) bekezdése szerint megállapított - az áfát is tartalmazó - ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség felperes javára való megfizetésére.

Az ítéltábla észlelte, hogy az alperes nem az Itv.39.§.(3) bekezdés c./ pontjának a perben alkalmazandó rendelkezése alapulvételével határozta meg és rótta le a fellebbezési illetéket, ezért a különbözet pótlására leletezés terhével kötelezte az alperest.

Győr, 2010. évi szeptember hó 22. napján

Dr. Zámbó Tamás sk.	Dr. Maurer Ádám sk.	Dr. Menyhárdné dr. Sarmon Hedvig sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó: