

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.142/2010/6. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Majzikné Dr. Szabó Erna Ügyvédi Iroda (1055 Budapest, Falk Miksa utca 19., ügyintéző: Majzikné Dr. Szabó Erna ügyvéd) által képviselt felperes neve (címe) lakos felperesnek, a Németh Ügyvédi Iroda (3980 Sátorajáújhely, Kazinczy út 16., ügyintéző: Dr. Németh Katalin ügyvéd) által képviselt alperes neve, címe alperes ellen általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 23.P.21.939/2009/10. számú ítélete ellen az alperes által 12. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 2 500 (Kettőezer-ötszáz) forint általános forgalmi adót tartalmazó 10 000 (Tízezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az alperes S.-on ingatlanközvetítői irodát működtet. Az iroda ingatlanközvetítési szolgáltatást nyújt, s ehhez szorosan kapcsolódó tevékenységet fejt ki. Ennek keretében alkalmazza az ügyfelekkel történő szerződéskötése során a „Kizárólagos megbízási szerződés” és a „Nem kizárólagos megbízási szerződés” elnevezésű blankettát, amelyekben csak a megbízó személyi adatait, valamint az ingatlanra vonatkozó adatokat kell utólag beírni. Ugyancsak használja a „Kizárólagos megbízási szerződés felmondása” és a „Nyilatkozat díjtartozásról” elnevezésű nyomtatványokat.

A kizárólagos megbízási szerződés 2./ pontja tartalmazza, hogy a megbízott az ingatlan-közvetítésről szóló 91/1988. (XII. 27.) MT számú rendelettel módosított 49/1982. (X. 7.) MT számú rendelet és a végrehajtás tárgyában megjelent 13/1988. (XII. 27.) ÉVM számú rendelet alapján a megbízó részére ingatlan-közvetítési szolgáltatást nyújt. A szerződés 2./ pontja az ennek keretében a megbízott által kifejtendő tevékenységeket sorolja fel.

A 3./ pont a megbízó kötelezettségeit tartalmazza, így a negyedik bekezdés szerint a megbízó köteles az ingatlantulajdon átruházása esetén a közvetítési díjat megfizetni.

A megbízó jogosultságairól szóló 4./ pont második bekezdése kimondja, hogy a megbízó jogosult a megbízási szerződést - eladási szándék megszűnése esetén - írásban felmondani.

Az 5./ pont határozza meg a közvetítési díj mértékét akként, hogy:

- A minimum közvetítői díj összege 100 000 forint.
- Az ingatlan értékesítése esetén a megbízottat megillető közvetítési díj mértéke az ingatlan tényleges eladási árának 2 %-a, de legalább a minimum közvetítői díj összege.

A megbízási hatályáról, módosításáról szóló 6./ pont első bekezdése úgy szól, hogy a megbízási határozatlan időre kötött, a megbízási szerződés aláírásától az ingatlan értékesítéséig, felmondás esetén a szabályos felmondás kézhezvételéig érvényes.

A 6./ pont második bekezdése értelmében a szabályos felmondást követően a 8./ pont második bekezdésének b) alpontjában leírtak a felmondás kézhezvételétől számított 1 évig érvényben maradnak.

A szerződés 7./ pontja foglalkozik a megbízási felmondásával akként, hogy az első bekezdés szerint a megbízási a megbízó részéről a jelen szerződés megkötésétől számított 90 napig csak a megbízási 5./ pontjában meghatározott minimum közvetítői díj - általányleg, és részdíjazás címén - történő megfizetése esetén, írásban mondható fel. A 7./ pont második bekezdése kimondja, hogy a megbízó a megbízási a szerződés aláírását követő 90 nap eltelte után - az eladási szándék megszűnése esetén - személyesen, vagy ajánlott levélben írásban, sajátkezű aláírásával felmondhatja.

Az egyéb rendelkezésekről szóló 8./ pont második bekezdés b) alpontja alapján a megbízó az 5./ pontban meghatározott teljes összegű közvetítési díj megfizetésére köteles, ha az ingatlan vonatkozásában a jelen szerződés felmondását követő 1 éven belül köt - bármely személlyel - tulajdon átruházásról szerződést.

A peres felek 2006. november 30-án kizárólagos megbízási szerződést kötöttek, amelyben a felperes megbízta az alperest a S., I. M. út ... alatti ingatlana eladásának kizárólagos közvetítésével. A szerződéskötést megelőzően az alperes alkalmazottja, **P. Z.**, a felperes régebbi ismerőse felmérte az eladó ingatlan paramétereit, tájékoztatta a felperest arról, hogy lehetőség van kizárólagos, és nem kizárólagos megbízási szerződés megkötésére, s tájékoztatta őt a szerződési feltételekről. A felperes a kizárólagos megbízási szerződés

megkötését választotta. A szerződési blankettán szereplő feltételeket elfogadta, azokon változtatni nem kívánt. Az ingatlan irányárát 18 500 000 forintban határozta meg.

A szerződés megkötése után az alperes a felperes ingatlanját újságban, fényképpel és címmel együtt hirdette. Az ingatlan után volt érdeklődés, de az érdeklődők az irányarat magasnak tartották, az ingatlant mindössze egyikőjük tekintette meg személyesen, szerződéskötésre azonban nem került sor.

2008. április 30-án a felperes felmondta a kizárólagos megbízási szerződést, ennek során az alperesnél rendszeresített, a kizárólagos megbízási szerződés felmondásáról szóló blankettát töltötte ki. E nyomtatványon a felmondás okaként az eladási szándék megszűnése miatti felmondási ok szerepel, azonban az irat a „Megjegyzés” rovatban lehetőséget ad egyéb ok feltüntetésére is. E rovatban az alperes alkalmazottja írásával az szerepel, hogy „felmondás eladástól való elállás”. A blanketta szövegében szerepel az is, hogy „A megbízott, ha a megbízásban szereplő ingatlan vonatkozásában a szerződést a megkötésétől számított 90 napon belül mondja fel, a megbízás 5./ pontjában meghatározott minimum közvetítői díj, ha a felmondást követő 1 éven belül tulajdon átruházás történik, megbízás 5./ pontjában meghatározott teljes összegű közvetítői díjra jogosult”.

2008. október 4-én kelt adásvételi szerződéssel a felperes és házastársa a S., I. M. út ... alatti ingatlant elidegenítette 17 000 000 forint vételárért **S. G.** és társai állag-, illetve haszonélvezeti-jog vevők részére.

A vevők képviselőjében eljáró **S. G.** régi ismerőse volt a felperesnek, s már 2005-2006. években érdeklődött a perbeli ingatlan után, megállapodás azonban közöttük nem jött létre. Mivel **S. G.**-nak a későbbiekben is volt ingatlan vásárlási szándéka, figyelte az ingatlanpiacot, az alperesnél is érdeklődött, ott őt a felperessel megkötött szerződés felmondását követően potenciális vevőként regisztrálták. **S. G.** társai képviselőjében 2008. augusztus-szeptember tájékán tárgyalt a felperessel az adásvételről, s ekkor a szerződés megkötésében is megállapodtak.

Az alperes tudomást szerzett a perbeli ingatlan értékesítéséről, és felhívta a felperest, hogy a szerződés szerinti fizetési kötelezettségének tegyen eleget. Ezt felperes szerette volna elkerülni, az alperes képviselőjében eljáró **P. Z.** azonban részére részletfizetési kedvezményt ajánlott, melyet a felperes elfogadott, s 2008. október 20-án tartozás elismerő nyilatkozatot írt alá. Abban kijelentette, hogy az alperest 408 000 forint összegű közvetítői díj illeti meg, amelyet 2008. november 20-ig két egyenlő részletben teljesít. A megállapodásnak megfelelően 204 000 forintot 2008. október 22-én megfizetett, a második részlet kiegyenlítésére nem került sor.

Az alperes a Sátoraljaújhelyi Városi Bíróság előtt pert indított a felperessel szemben 204 000 forint és járulékai megfizetése iránt. A bíróság P.20.113/2009/14. számú végzésével a per tárgyalását e per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az alperes a vele 2006. november 30-án megkötött kizárólagos megbízási szerződésben a Ptk. 205/A. § (1) bekezdésében meghatározott általános szerződési feltételeket használt. Kérte annak megállapítását, hogy a szerződés 3./ pont negyedik bekezdésében, a 4./ pont második bekezdésében, a 6./ pont második bekezdésében, a 7./ pont második bekezdésében, és a 8./ pont második bekezdésében kikötött szerződési feltételek a Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen szerződési feltételnek minősülnek. Kérte megállapítani, hogy a szerződés emiatt érvénytelen, az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását kérte, ennek körében az alperes kötelezését 204 000 forint, ennek 2008. október 20-tól járó kamatai megfizetésére.

Azzal érvelt, hogy az alperes eredménykötelmet, a tulajdonában lévő ingatlan eladását vállalta, tevékenysége azonban eredménytelenül zárult. Az ingatlan eladása érdekében mindössze annyit tett az alperes, hogy saját újságjában meghirdette azt, illetve ezt a hirdetést megjelentette a honlapján is. Ezen túlmenően más tevékenységet nem fejtett ki. Állította, hogy a szerződés részéről történő felmondására is ezért került sor, azonban a felmondási joga gyakorlásakor az alkalmazott blanketta szerződés kitöltése során nem volt lehetősége a valós felmondási ok megjelölésére. Megítélése szerint, mivel az alperes a vállalt szolgáltatást nem nyújtotta, az ígért eredményt nem érte el, ellenszolgáltatásra sem tarthat igényt, a kifejtett minimális tevékenységet saját kockázatára végezte.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Azzal védekezett, hogy a felperessel megbízási szerződést kötött, amely a Ptk. értelmében nem eredménykötelem, ezért a díját akkor is követelheti, ha eljárása nem vezetett eredményre. A felperes e tartozását el is ismerte, annak megfizetésére kötelezettséget vállalt, s ezzel a szerződést meg is erősítette, minek következtében megtámadási joga is elenyészett. Hivatkozott arra, hogy a felperessel a szerződést egyedileg megtárgyalták, amennyiben a megbízó kívánta volna, a szerződés pontjainak módosítására is lehetősége nyílt, ilyen igénye azonban nem merült fel. Állította, hogy a perbeli ingatlan eladásáról szóló szerződés megkötésére végül is az ő tevékenységének eredményeként került sor, mert az ingatlant olyan személy vásárolta meg, aki nála regisztrált érdeklődő volt.

Vitatta, hogy a felperes által megjelölt szerződési pontok tisztességtelenek lennének. Utalt arra, hogy a szerződésben, melyet határozatlan időre kötöttek, kockázatot vállalt arra, hogy hosszú időn át kell a közvetítéssel foglalkoznia, szolgáltatásokat nyújtania. Ezt ellensúlyozva igényelte azt, hogy a vételár után meghatározott, országosan is elfogadott legalacsonyabb 2 %-os közvetítői díj illesse meg abban az esetben, ha a szerződéskötésre a megbízási jogviszony megszűnését követő 1 éven belül kerül sor. E kikötéssel azt a gyakorlatban sokszor előforduló megbízói eljárást kívánják megakadályozni, hogy potenciális vevő jelentkezésekor az ingatlanközvetítési szerződést felmondják a megbízók, az eladási szándék megszűnésére hivatkozással, majd a szerződés megszűnését követően a vevő jelölttel a szerződést megkötik. Adott esetben a felperes is olyan személlyel kötötte meg az adásvételi szerződést a perbeli szerződés felmondását követően, aki az iroda regisztrált vevője volt, s a felperes ingatlanértékesítési szándékáról az alperes hirdetéseiből is értesülhetett. Az a körülmény, hogy a felperes ily módon kötött szerződést, igazolja,

hogy a szerződés felmondása okaként valótlanul jelölte meg az eladási szándék megszűnését.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a peres felek között 2006. november 30. napján megkötött kizárólagos megbízási szerződés általános szerződési feltételei közül a 3./ pont negyedik bekezdésében, a 4./ pont második bekezdésében, a 6./ pont második bekezdésében, a 7./ pont második bekezdésében, és a 8./ pont második bekezdésében kikötött szerződési feltételek érvénytelenek. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 204 000 forintot, ennek 2008. október 20-tól járó kamatait, 196 330 forint perköltséget, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Határozatát azzal indokolta, hogy a Ptk. 205/A. § (1) bekezdése szerint általános szerződési feltételnek minősül az a szerződési feltétel, amelyet az egyik fél több szerződés megkötése céljából egyoldalúan, a másik fél közreműködése nélkül előre meghatároz, s amelyet a felek egyedileg nem tárgyalnak meg. Hangsúlyozta, hogy a perben az alperes igazolta azt, hogy a szerződés feltételeit alkalmazottja a felperessel megtárgyalta, a felperes nyilvánvalóan el is olvasta a szerződést.

Rámutatott, hogy a szerződés kidolgozásában való közreműködés lehetőségéről akkor van szó, ha a szerződő félnek reális lehetősége nyílik a szerződési feltételek kialakítására, s azok tartalma befolyásolására. Így abban az esetben, ha a szerződési feltétel támasztója készen mutatkozik arra, hogy az előre megfogalmazott szerződési feltételeket a vele szerződő fél szándékainak megfelelően módosítsa, és ez utóbbinak ténylegesen alkalmazta volt megfontolás tárgyává tenni az érintett feltétel tartalmát, és az azzal kapcsolatos elképzeléseit érvényesíteni, akkor az így kialakított szerződési kikötés egyedileg kialakítottnak tekintendő. A perbeli esetben azonban nem volt megállapítható, hogy a felperes az adott szerződési kikötés kidolgozásában közreműködött volna, azon változtatni akart volna, ezért nem állapítható meg, hogy a megkötött szerződés ténylegesen egyedi megállapodás, alku eredménye, annak feltételeit ugyanis nem a szerződő felek közösen, hanem egyedül az alperes dolgozta ki, ezért általános szerződési feltételek alkalmazására került sor.

Álláspontja szerint, noha ez a kifejtettek értelmében igazolható volt, a Pp. 123.§-a szerinti megállapítási keresetnek még sincs helye, mert annak két konjunktív feltétele közül a második - a marasztalás kizártsága - hiányzik. Ezért a keresetet e részben elutasította.

Hangsúlyozta, hogy a Ptk. 205/A. § (2) bekezdése értelmében az általános szerződési feltételt használó félnek kell bizonyítania azt, hogy nem általános szerződési feltételről van szó, és a szerződés feltételeit a felek egyedileg megtárgyalták. E bizonyítási kötelezettségének azonban az alperes nem tudott eleget tenni, hiszen nem igazolta, hogy a szerződési feltételek kidolgozásában a felperes közreműködött volna, az ugyanis nem minősül közreműködésnek, hogy a megbízott a szerződés tartalmáról tájékoztatta a vele szerződni kívánó felet, aki e tájékoztatást követően a szerződés megkötésére hajlandó volt.

Kiemelte, hogy azzal, hogy az alperes lehetővé tette, hogy a szerződés feltételeit a másik fél megismerje, és azokat a megbízó elfogadta, e feltételek a Ptk. 205/B. § (1) bekezdése értelmében a szerződés részévé váltak.

Az alperes védekezésére tekintettel vizsgálta, hogy a felek közötti szerződés kapcsán eredménykötelemről, vagy gondossági kötelemről volt-e szó. Kiemelte, hogy a szerződésben meghatározott közvetítési díj fizetésének kötelezettsége nem a hirdetések közzétételéhez, hanem a tulajdon átruházás tényéhez igazodott, akként, hogy azt az ingatlan tényleges eladási árának 2 %-ban, de legalább a minimum közvetítői díj 100 000 forintos összegében határozták meg. A fizetési kötelezettség időpontja is a tulajdon átruházásról szóló szerződés aláírásának napjához kötődött. Az ügyviteli és eredménykötelem elhatárolása nem azon alapul, hogy az adott tevékenységet szokásosan milyen szerződés típus (megbízás, vagy vállalkozás) keretei között gyakorolják a felek, hanem az dönti el, hogy a konkrét szerződés keretei között a felek miként rendelkeznek a díjfizetés feltételeiről. Az alapvető elhatárolási ismerv nem a tevékenység természete, hanem az, hogy a kötelezett a díjra önmagában a tevékenység gondos kifejtése esetén jogosult, vagy kizárólag csak akkor, ha az eredmény a tevékenységével összefüggésben előállt. Amennyiben gondossági kötelemről lenne szó, a megbízott által kifejtendő gondos eljárásban megnyilvánuló szolgáltatás ellenértékének meghatározása a saját kalkulált költségeihez, és nyereségéhez igazodna, és az ingatlan értékesítéshez, annak vételárához semmilyen köze nem lenne. Az adott esetben azonban az alperes által kikötött díj a megbízottat nem a hirdetési és egyéb tevékenység gondos kifejtése esetén illeti meg, hanem csak akkor, ha az ingatlan értékesítése megtörtént, vagyis az eredmény a tevékenységével összefüggésben előállt, ebből következően a felek között a perbeli szerződés alapján eredménykötelem jött létre.

Kifejtette, hogy a Ptk. 209. § (1) bekezdése értelmében tisztességtelen az általános szerződési feltétel, illetve a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalta szerződési feltétel, ha a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul, a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg. A 209. § (2) bekezdése szerint a feltétel tisztességtelen voltának megállapításakor vizsgálni kell a szerződéskötéskor fennálló minden olyan körülményt, amely a szerződés megkötésére vezetett, továbbá a kikötött szolgáltatás természetét az érintett feltételnek a szerződés más feltételeivel, vagy más szerződésekkel való kapcsolatát.

Aláhúzta, hogy a tisztességtelen feltételnek két tartalmi összetevője van, egyrészt a feltételeket kidolgozó fél a jóhiszeműség követelményét megsértve kell eljárjon, másrészt ezzel összefüggésben a szerződésből eredő jogosultságait és kötelezettségeit egyoldalúan és indokolatlanul a másik fél hátrányára kell megállapítania, ezáltal a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek közötti egyensúly megbomlása, aránytalanság keletkezik. Az aránytalanság nem a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között van, hanem a szerződési egyenjogúság aránytalanságával kapcsolatos.

A perbeli szerződés 3./ pontjának negyedik bekezdését azért találta tisztességtelennek, mert annak szövegezése alapján a megbízott akkor is követelheti a díjat, jutalékot, ha

egyértelműen bizonyítást nyerne, hogy a vevő az értékesítési szándékról nem az alperes közvetítési tevékenysége eredményeként szerzett tudomást. E szerződési pont általános érvénnyel határozza meg az alperes díj igényét, nem különbözteti meg azt az esetet, amikor a megbízó, nem a megbízott tevékenységével összefüggésbe hozható módon értékesíti az ingatlanát, és mivel a szerződés e pontja szerint ebben az esetben is jár a teljes jutalék a megbízottnak, e szerződési pont tisztességtelen.

A 8./ pont második bekezdése a megyei bíróság álláspontja szerint azért tisztességtelen, mert a szerződés felmondását követő 1 éven belüli időben olyan esetre is előírja a megbízó terhére a díjfizetési kötelezettséget, ha az ingatlan értékesítéséhez az alperes korábbi tevékenységének nincsen köze.

A 4./ pont második bekezdése, és a 7./ pont második bekezdése azért tisztességtelen, mert felmondási okként csak az eladási szándék megszűnését jelöli meg kizárólagosan, míg a 6./ pont második bekezdése azért minősül tisztességtelennek, mert az arra az esetre is előírja a megbízó díjfizetési kötelezettségét, amikor az ingatlanértékesítéshez a megbízott korábbi tevékenységének nincs köze.

Mindezekre figyelemmel állapította meg a felperes által sérelmezett szerződési pontok érvénytelenségét, s emellett hangsúlyozta, hogy ez nem jelenti egyben a szerződés érvénytelenségét, vagy annak részleges érvénytelenségét, azonban azzal a következménnyel jár, hogy az érvénytelennek minősített szerződési pontok alapján a felperes megbízó terhére nem állapítható meg fizetési kötelezettség, ezért a már megfizetett 204 000 forint kamataival együtt visszajár a felperesnek.

Megállapította, hogy az általános szerződési feltétel megtámadására megállapított határidőt a megbízó nem mulasztotta el, mert az 2008. október 20-án kezdődött, megtámadási igényét pedig 2009. május 18-án előterjesztett keresetében érvényesítette.

A pervesztes alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte perköltség fizetésére, perköltségként számolta el a felperes által lerótt 21 000 forint kereseti illetéket, valamint jogi képviselőjének munkadíját és utazási költségét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: R) 1. § (1) bekezdése, valamint 2. § (1) bekezdése alapján.

Az ítélettel szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte az ítélet megváltoztatását, és a kereset elutasítását, a felperes költségben való marasztalását, másodlagosan az ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezésének megváltoztatását, és a terhére megállapított perköltségnek 57 200 forint + áfa összegre való leszállítását, a részleges pernyertességre figyelemmel.

Hivatkozott arra, hogy a felperes a szerződést megismerte annak aláírása előtt, az abban írt feltételeken nem kívánt változtatni, azokat elfogadta. Az általános szerződési feltételek, így a szerződés részévé váltak a Ptk. 205/A. § (1) bekezdése alapján, ám ezt a bíróság elmulasztotta kimondani, csak azt emelte ki, önmagának is ellentmondva, hogy az alperes nem bizonyította, hogy a szerződési feltételt a felek egyedileg megtárgyalták volna, vagy a felperes a kidolgozásban részt vett volna.

Rámutatott, hogy a megállapításra irányuló kereset elutasításáról szóló döntés helytálló.

Azzal érvelt, hogy általános szerződési feltételeket nem használt, mert a feltételek a szerződés részévé váltak, az általános szerződési feltételek tisztességtelenségének megállapítására irányuló keresetet is el kellett volna utasítani. Ha az általános szerződési feltétel megállt volna, nem vált volna a szerződés részévé, a kikötés akkor lenne tisztességtelen, ha jogokat és kötelezettségeket a felperes hátrányára állapított volna meg, ilyen azonban nem volt, erre a felperes sem hivatkozott.

A szerződés 3./ pont negyedik bekezdésével összefüggésben kiemelte, hogy az ingatlanközvetítést nem ellenszolgáltatás nélkül vállalta. A megbízó viszont arra vállalt kötelezettséget, hogy az alperes nélkül nem értékesíti az ingatlanát, így akkor járt volna el helyesen, ha a nála érdeklődő vevőjelöltet a megbízotthoz irányítja.

A 4./ pont második bekezdése kapcsán hangsúlyozta, hogy a szerződés felmondására nemcsak a megbízó eladási szándéka megszűnése esetén van lehetőség, mert a szerződés utolsó bekezdése a Ptk. általános szabályaira való utalást is tartalmazza.

Vitatta, hogy a szerződés 7./ pontjának második bekezdése tisztességtelen lenne, mert álláspontja szerint a kikötött közvetítői díj e pont értelmében csak akkor illeti meg, ha a megbízó az eladási szándék megszűnése miatt mondja fel a szerződést, ennek ellenére mégis értékesíti az ingatlant.

A 6./ pont második bekezdése, és a 8./ pont második bekezdése b) pontja azért nem minősíthető tisztességtelennek, mert a megbízó e pontok ismeretében írta alá a szerződést, e kikötéseket elfogadta.

Megítélése szerint az elsőfokú bíróságnak azt kellett volna megállapítania, hogy az alperes közvetítői tevékenységével összefüggésben került sor a perbeli ingatlan értékesítésére.

Érvelése szerint tévedett a megyei bíróság, amikor a felperessel kötött ingatlanközvetítői szerződését eredménykötelemnek minősítette. Álláspontja szerint a felperestől kapott megbízást teljesítette, ezért a szerződésben kikötött díj megilleti, ellenkező esetben a szerződési egyenjogúságon esne csorba.

Másodlagos fellebbezési kérelmében kérte a terhére megállapított perköltség összegének 57 200 forint + áfa összegre történő leszállítását. Álláspontja szerint a pertárgy 204 000 forintos értékének 6 %-a, továbbá két tárgyaláson való jelenlét címén 25 000 forint, illetve 2 x 10 000 forint utazási költség illeti meg a felperes képviselőjét, a részleges pernyertességre is figyelemmel.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet indokai alapján történő helybenhagyását és az alperes költségben való marasztalását kérte.

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének keresetet elutasító rendelkezését nem érintette a Pp. 253. § (3) bekezdésében írtakra tekintettel, azonban szükségesnek tartja megjegyezni, hogy a felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy „az alperes a kizárólagos megbízási szerződésben a Ptk. 205/A. § (1) bekezdésében meghatározottak szerinti általános szerződési feltételeket használ, amelyek tisztességtelennek minősülnek a Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján, és ez oknál fogva a szerződés érvénytelen, (Ptk. 235. § (1) bekezdés) így a felperesnek nem jár a követelt közvetítői díj”.

Az elsőfokú bíróság a kérelem láncolatból kiragadva az elsőt, kifejtette, hogy a tekintetben nincs helye megállapítási kereset előterjesztésének, a további kérelmeknek azonban helyt adott. Az ítéltábla álláspontja szerint nem keresethalmazatról van szó, az utóbbi kérelmek kapcsán csak akkor dönthet a bíróság, ha az első kérelem alaposságát megállapítja, mert az feltételezi a továbbiak vizsgálat alá vonhatóságát. Amennyiben a bíróság azt állapította volna meg, hogy az alperes a felperessel kötött szerződésben nem használt általános szerződési feltételeket, a szerződés Ptk. 205/B. §, és 209. § szerinti értelmezésére nem kerülhetett volna sor.

A megyei bíróság egyébként az általános szerződési feltétel alkalmazását a határozata indoklásából kitűnően megállapította, ezért az erre irányuló kereseti kérelem elutasítása ellentmondásban van az indoklásban kifejtett - helyes - állásponttal.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, abból helytálló következtetéseket levonva megalapozott döntést hozott, annak indoklása a releváns jogszabályokra való utalással mindenre kiterjedő, precíz, azt az ítéltábla nem kívánja megismételni, csupán a fellebbezésben írtakra tekintettel hangsúlyozza az alábbiakat:

A fellebbező álláspontjával szemben az elsőfokú bíróság helytállóan vizsgálta első lépésként, hogy az alperes általános szerződési feltételeket használt-e. Az általános szerződési feltétellel nyilvánításnak több konjunktív feltétele van. Általános szerződési feltételnek az a szerződési feltétel minősül, amelyet az egyik fél több szerződés megkötése céljából egyoldalúan, a másik közreműködése nélkül meghatároz, anélkül, hogy azt a felek külön megtárgyalják.

Nem vitás, hogy a kft. a megbízási szerződést előre elkészítette, abba, - annak aláírását megelőzően - csak a megbízó és az ingatlan adatait kellett beírni. A szerződési feltételek kialakításában a felperes nem vett részt. A „közreműködés” ugyanis akkor valósul meg, és az által a szerződési feltételek egyedisége akkor bizonyítható, ha a szerződő félnek valódi lehetősége volt a szerződés - vagy az adott szerződési feltétel - tartalmának befolyásolására.

E közreműködéstől meg kell különböztetni azt az aktust, ami annak feltétele, hogy az általános szerződési feltétel a szerződés részévé váljon. Ennek két követelménye, hogy az általános szerződési feltétel tartalma megismerhető kell hogy legyen, illetve, hogy a másik fél azt elfogadja. (Ptk. 205/B. § (1) bekezdés) Azt, hogy a felperessel az alperes

képviselője a szerződési pontokat megbeszélte, azokat a megbízó elfogadta, azokon nem kívánt változtatni, csak úgy lehet értelmezni, hogy megvalósultak azok a feltételek, amelyek eredményeként az alperes által kidolgozott általános szerződési feltételek a peres felek szerződésének részévé váltak.

A megyei bíróság ítéletében így logikailag helyesen értelmezte a tényeket, indokolása a fellebbezés érvelésével szemben nem ellentmondásos.

Az általános szerződési feltétel tisztességtelenségével kapcsolatban az ítélet tábla hangsúlyozza, hogy a Ptk. 209/A. § (1) bekezdése az egyetlen hely a Ptk-ban, ahol a Ptk. 4. § (1) bekezdésében megfogalmazott jóhiszeműség, és tisztesség elve megjelent. Tisztességtelennek az a kikötés minősül, amely a jóhiszeműség, és a tisztesség elvét sérti. Az egész Ptk-ra kiterjedő elvet a jogalkotó ehelyütt azzal pontosítja, hogy olyan kikötések sértik ezt az elvet, amelynek eredményeképpen az egyik fél jogai és kötelezettségei egyoldalúan és indokolatlanul hátrányosan kerülnek meghatározásra. Valójában ezekben az esetekben is arról van szó, hogy a Ptk. biztosítani kívánja a szerződésből fakadó jogok, és kötelezettségek kiegyenlített eloszlását. Ha a Ptk. által diszpozitív szabályokkal biztosított egyensúly súlyosan megbomlik, a jogalkotó valamilyen módon beavatkozik a jogviszonyba. A szerződési feltétel tisztességtelenné nyilvánítása ennek egyik eszköze.

A felperes által kifogásolt, s az elsőfokú bíróság szerint tisztességtelennek minősülő szerződési feltételek miatt ez a megkívánt egyensúly a perbeli esetben a megbízó hátrányára megbomlott.

Annak ugyanis nincs akadálya, hogy akár a kizárólagos megbízási szerződés hatálya alatti időben is a tulajdonos az ingatlanát maga értékesítse. A kizárólagosság nem jelenti azt, hogy az az összes potenciális természetes, és jogi személyre kiterjed, és a megbízónak kötelezettsége lenne a nála érdeklődőként jelentkezőt, aki az eladási szándékról más forrásból - például közvetlenül a tulajdonostól - értesült, a megbízotthoz irányítani. A megbízási szerződés 3./ pontja, mely a megbízó kötelezettségeit sorolja fel, ilyen nem tartalmaz, az ott írtak pedig ekként nem értelmezhetőek.

Az alperes fellebbezésében kifejtett érvelése helytálló a tekintetben, hogy a szerződés utolsó bekezdése a szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. rendelkezéseit tekinti irányadónak, melyek lehetővé teszik a szerződés felmondását - az eladási szándék megszűnése mellett - más okból is. A „Kizárólagos megbízási szerződés felmondása” című okirat is lehetőséget ad a „megjegyzés” rovatban elvileg más felmondási ok megjelölésére. A kizárólagos megbízási szerződés 4./ pont második bekezdése, és 7./ pont második bekezdése éppen ezzel ellentétes, a felmondás jogának gyakorlását korlátozza az eladási szándék megszűnésére, mint felmondási okra, ezzel a kötelező mérceként előírt egyensúlyt felborítja, ezért tisztességtelen.

Az ingatlanközvetítésre irányuló szerződés minősítése, az ebből fakadó viták megítélése során annak van elsődleges jelentősége, hogy a közvetítő szolgáltatása alapvetően ügyviteli (gondossági) jellegű, vagy eredménykötelem. Általában abban a kérdésben, hogy

a felek által kötött szerződést miként kell minősíteni, nem a szerződés elnevezése, hanem a felek szándéka, és akarata az irányadó.

A Ptk. 200. § (1) bekezdése, a szerződési szabadság alapján a felek a Ptk. diszpozitív szabályaitól eltérhetnek, a típuszabadság - az, hogy vegyes tartalmú, de akár atipikus szerződést is köthetnek - biztosítja számukra, hogy adott esetben az ingatlan-közvetítésre irányuló szerződésben a megbízott díjazását eredménytől tegyék függővé.

Az ügyviteli- és az eredménykötelem elhatárolása nem azon alapul, hogy általában adott tevékenységet szokásosan milyen szerződéstípus (megbízás vagy vállalkozás) keretei között gyakorolják, hanem az dönti el, hogy a konkrét szerződés keretei között maguk a felek miként rendelkeznek a díjfizetés feltételeiről. Az alapvető elhatároló ismérv nem a tevékenység természete, hanem az, hogy a kötelezett a díjra önmagában a tevékenység gondos kifejtése esetén jogosult vagy kizárólag csak akkor, ha az eredmény a tevékenységével összefüggésben előállott.

Az ügyviteli-gondossági kötelem (alaptípusa a megbízás) lényege, a megbízott azt vállalja ezen jogviszony keretében, hogy valamely tevékenységet a megbízó érdekében és javára gondosan kifejt, mindent megtesz a megbízó által kitűzött cél, mint eredmény elérése érdekében, de nem vállalja fel az eredmény elérésének kockázatát. Ezért a megbízott gondos eljárása esetén a díjazásra akkor is igényt tarthat, ha tevékenysége eredményeként a kívánt cél nem valósul meg, eredmény nem áll elő. Ezzel szemben az eredménykötelmek (alaptípusa a vállalkozás) lényege: a vállalkozó a tevékenység kifejtésén túl az eredmény objektív kockázatát is magára vállalja, magasabb díjazásért, de a vállalt eredmény megvalósításáért szavatol, ezért díjra - tevékenysége mennyiségétől, gondosságától függetlenül - csak akkor tarthat igényt, ha a vállalt eredményt megvalósítja.

Ugyanazt a tevékenységet kifejtheti a kötelezett ügyviteli (gondossági), illetve eredménykötelem keretei között, a kikötött díjra való jogosultság szempontjából alapvető jelentősége annak van, hogy a felek a szerződésükben a díjfizetés feltételeiről miként állapodtak meg. A díj meghatározásának módja tehát a szerződés minősítését alapvetően befolyásolja.

A felek a díjat kiköthetik a megbízott által végzett munka mennyisége, minősége, költségvonzata stb. alapján, kizárólag a gondos ügyviteli-ügyintéző tevékenysége után (rendszerint egy összegben). Az így meghatározott díjra a megbízott akkor is igényt tarthat, ha tevékenysége eredményre nem vezet, illetve a díj csak akkor csökkenthető, illetve akkor tagadható meg, ha az eredmény részben vagy egészben olyan okból maradt el, amelyért a megbízott felelős (megbízási szerződés).

Amennyiben azonban a felek a díjazást jutalék formájában - vagyis az elérni kívánt eredmény megvalósulása esetén a megrendelő számára bekövetkező előny mértékéhez igazodó, arányos részesedésben - vagy más eredmény-érdekeltségi formában (sikerdíjban) határozzák meg úgy, hogy a megrendelő számára közömbössé válik, hogy az eredményt a vállalkozó mennyi munkával éri el, mert nem a tényleges munkavégzést, hanem a munka eredményét kívánja díjazni és az eredmény díjkockázatát a vállalkozó viseli, a szerződés

domináns elemeiben eredménykötelem. A kikötött díj (jutalék) ilyen esetekben a megbízotti díjat összegében rendszerint jelentősen meghaladja, másfelől az eredmény objektív elmaradása esetén semmilyen összegben nem jár.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az általános szerződési feltételeket tartalmazó szerződést az adott esetben eredménykötelemnek minősítette. A szerződésben az alperes a felperes tulajdonában lévő ingatlan értékesítését vállalta, tevékenysége eredménykötelem létrehozására irányult. A díjazást jutalék formájában kötötték ki oly módon, hogy arra a megbízott az ingatlan eladása esetén lesz jogosult. A díjnak ilyen formában történt meghatározása esetén közömbös, hogy a megbízott a sikeres közvetítés érdekében milyen mennyiségű és milyen értékű munkát végez, jogosultságát a díjra az eredmény bekövetkezte, az általa a szerződés hatálya alatt közvetített adásvételi szerződés megkötése alapozza meg. Az üzleti kockázatot a megbízott viseli, a kikötött díj azonban, amely a vételárhoz, s nem a kifejtett munkához és költségekhez igazodott, éppen e kockázat miatt jelentősen meghaladta azokat a díjakat, melyek az elvégzett tevékenységhez igazodnak. Mivel az ingatlan-közvetítői szerződés az adott esetben eredménykötelem volt, a szerződés létrejötte és a megbízott tevékenysége között okozati összefüggésnek kellett fennállnia annyiban, hogy a megbízott tevékenysége a szerződés létrejöttét befolyásolja. Nem viszonyult tehát jóhiszeműen a megbízott a megbízóhoz és egyben egyoldalú és indokolatlan az olyan ellenszolgáltatás meghatározása, amely akkor is megilleti a megbízottat, amikor az ingatlant nem a megbízott által közvetített vevő vásárolja meg.

Ebből következően, ha nem állapítható meg okozati összefüggés az alperes tevékenysége és az eredmény - az ingatlan eladása - között, a megbízott a díjra nem tarthat igényt. Kétségtelen, hogy lehetnek olyan esetek, amikor a szerződéskötésre a szerződés megszűnése után az ügynök korábbi tevékenységének eredményeként kerül sor. Ez esetben indokolt lehet erre vonatkozóan jutalék kikötése, de ez nem lehet automatikus, minden eladás esetére szóló, mert az eltér és összeegyeztethetetlen az ingatlan-közvetítői szerződés lényegével, nevezetesen azzal, hogy az ügyletet a megbízott tevékenységének eredményeként kell megkötni. Erre tekintettel helytállóan minősítette a megyei bíróság tisztességtelennek a szerződés 6./ pontja (2) bekezdését, illetve 8./ pont (2) bekezdés b) alpontját.

Azt is helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy nem az alperes nem bizonyította, hogy **S. G.** az alperes közvetítői tevékenysége eredményeként vásárolta meg a perbeli ingatlant, ezért az adott esetben közvetítői díjra az alperes nem tarthat igényt, a felperes által már megfizetett 204 000 forint kamataival együtt részére visszajár (BDT. 2009. 2083).

Helytállóan döntött a megyei bíróság a perköltség összegéről is. A felperes a képviselőjével 2009. július 1-jén megkötött megbízási szerződésnek megfelelően az R. 2. § (1) bekezdése alapján kérte költségei megállapítását, s az elsőfokú bíróság ennek megfelelően marasztalta a pervesztes alperest. A megbízási szerződésben kikötött munkadíj nem a pertárgy értékéhez igazodik, annak mérséklésére a bíróságnak az R. 2. § (2) bekezdése alapján lett volna lehetősége, erre azonban az ítéletből kitűnően az elsőfokú bíróság nem látott indokot, s álláspontjával az ítélet tábla is egyetért.

Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés eredménytelensége következtében az alperes köteles a felperes részére fellebbezési eljárási költség megtérítésére, e címen az ítélőtábla a felperes képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összegét az R. 3. § (3) és (5) bekezdése, valamint 4/A. § (1) bekezdése alapján határozta meg.

Az ítélőtábla a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján bírálta el tárgyaláson kívül.

D e b r e c e n, 2010. november 9.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Szabóné dr. Bélteky Erzsébet s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -