

I. A hatályos törvényi rendelkezés szerint az általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása a már teljesített szerződésekre is vonatkozik.

II. A feltétel érvénytelenségének megállapítására vonatkozó közlemény saját honlapon történő közzétételi időtartama nem eredményezhet indokolatlan hátrányt.

Alkalmazott jogszabályok: Ptk.209/B.bek.(1).§, 1978.évi 2.sz. tvr.5.§.és 5/B.§. alapján

Győri Ítéltábla Pf.IV.20.213/2010/6.szám

A megyei bíróság támadott ítéletében – a felperes módosított kereseti kérelmének helyt adva – a 2009. december 31. napjáig már teljesített szerződések kivételével, az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal megállapította, hogy az alperes által alkalmazott „Ingatlan értékesítési megbízás kizárólagos joggal” elnevezésű szerződés

6.pontjának második mondatában írt szerződési feltétel, ami szerint „A megbízás ideje alatt a megbízás akkor is teljesítettnek minősül – a megbízottat a megbízási díj megilleti -, ha megbízó az ingatlant a megbízott tájékoztatása és közreműködése nélkül értékesíti”;

továbbá a 7. pontban írt azon kikötés, hogy „A megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy minden nála jelentkező érdeklődőt a megbízotthoz irányít, illetve a megbízottnak az ingatlanról érdeklődők nevét, adatait, elérhetőségeit, valamint vételi ajánlatai tartalmát bejelenti”;

valamint a 9. pontjában írt azon feltétel, hogy „A kizárólagosság időtartama alatt jelen szerződés megbízó részéről nem mondható fel. Az 1./ pontban megjelölt időtartam után jelen szerződés írásbeli visszavonásig érvényes. A kizárólagosság időtartama alatt a szerződés felmondása, vagy a kizárólagosság időtartama alatt más ingatlanirodával megbízási szerződés kötése, szerződésszegésnek minősül. Ebben az esetben a megbízó a minimálárban meghatározott összeg 1 %-ának megfelelő bánatpénzt haladéktalanul köteles megfizetni a megbízott részére”

tisztességtelennek és ezáltal érvénytelennek minősül.

A megyei bíróság megállapította, hogy az alperes által alkalmazott ingatlan-értékesítési megbízás elnevezésű blanketta 10. pontjának második mondatában szereplő azon feltétel, hogy

„Amennyiben a megbízó a 2.b.) pontban vállalt kötelezettségét megszegi, úgy az irányárra vetített közvetítési díj haladéktalanul esedékessé válik.”

az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal tisztességtelennek és ezáltal érvénytelennek minősül, kivéve a 2009. december 31. napjáig már teljesített szerződéseket.

A megyei bíróság az alperest a tisztességtelennek nyilvánított általános szerződés feltételek alkalmazásától (a jövőre nézve) eltiltotta, kötelezte az alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedése után 8 napon belül a fenti kikötések tisztességtelenségét és érvénytelenségét megállapító, a bíróság által a rendelkező részben megfogalmazott tartalmú közleményt saját cégének honlapján főoldalon, vagy a cím megjelölésével a

főoldalról közvetlenül elérhetően saját költségére 5 éven keresztül az elérhetőséget biztosítva tegye közzé.

A megyei bíróság ítéletének indokolásában megállapította, hogy az alperes 2008. év óta végez ingatlanügynöki tevékenységet. Az általa alkalmazott szerződésminták a Ptk.205/A.§.(1) bekezdése szerinti általános szerződési feltételnek minősülnek.

A sérelmezett általános szerződési feltételek tekintetében az elsőfokú bíróság osztotta a kereseti kérelemben a Ptk.209/B.§.(1) bekezdése, (2) és (3) bekezdései, valamint a Ptk.209/A.§.(2) bekezdése, az 1978.évi 2. tvr.5.§. és 5/b. §-ában írtak (Ptké.) alapján előterjesztett érvelését. Az ingatlanértékesítési megbízás kizárólagos joggal elnevezésű szerződés 6.pontjának 2. mondata azért tisztességtelen, mivel az abban írtak szerint a jutalék, a megbízási díj akkor is megilleti a megbízottat, amikor az ingatlant nem a megbízott által közvetített vevő vásárolja meg. A megbízott tevékenysége és az eredmény mint a jutalékfizetés előfeltétele között tehát nincs okozati összefüggés.

A szerződés 6. pontja szerint a megbízó minden nála jelentkező érdeklődőt a megbízotthoz irányít, illetve a megbízottnak az ingatlanról érdeklődők nevét, adatait, elérhetőségeit, valamint vételi ajánlata tartalmát bejelenti. Ez esetben azonban a megbízó által ellátandó főszolgáltatást maga a megbízó teljesíti, vagyis az ingatlana iránt érdeklődő vevőkört részben a megbízó szerzi a megbízottnak. A kikötés ezért tisztességtelen és ellentétes lehet az ingatlanközvetítői szerződés eredménykötelem jellegével.

A blanketta-szerződés 9. pontja kizárja a kizárólagosság időtartama alatt a szerződés megbízó részéről való felmondását, így a kikötés a Ptk.483.§.(4) bekezdésébe ütközik, ezáltal semmis. A 9. pont 2. mondata tisztességtelennek minősül, mivel a 18/1999.(II.5.) Kormány rendelet 2.§.c./ pontja kimondja, hogy tisztességtelen az a szerződési feltétel, amely meghosszabbítja a határozott időre kötött szerződést, ha a fogyasztó másként nem nyilatkozik és megállapítható, hogy a megbízónak az írásbeli szerződés visszavonására nem is biztosít ésszerű időt.

Tisztességtelen a 9. pont 3-4. mondata szerinti bánatpénz kikötése is, mert az eredmény szolgáltatása és kockázat nélkül is díjazást kaphat a megbízott. A feltétel megfogalmazása nem világos, nem érthető.

Az ingatlanértékesítési megbízás elnevezésű szerződés 10. pontjának 2. mondata azért tisztességtelen, mivel e kikötés a kár bekövetkeztétől függetlenül is átalányösszeg megfizetésére kötelezi a megbízót más közvetítő megbízása esetében.

A fent kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság a támadott általános szerződési feltételeket a Ptk.209.§.(1) bekezdése alapján tisztességtelennek és a Ptk.209/A.§.(2) bekezdése alapján semmisnek minősítette.

Az elsőfokú bíróság a tisztességtelen általános szerződési feltételek tekintetében a jogkövetkezményeket a Ptk.209/B.§.(2) és (3) bekezdéseinek alkalmazásával vonta le,

a tisztességtelen általános szerződési feltételeket az elsőfokú bíróság a jövőre nézve – az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal – érvénytelenné nyilvánította és eltiltotta az alperest a tisztességtelen szerződési feltételek alkalmazásától.

Az 1978.évi II.tvr.5.§.és 5/B.§. alapján – a jogkövetkezmények körében – a felperes helytállóan kérte alperes kötelezését a kikötés érvénytelenségének megállapítására vonatkozó közlemény saját költségen történő közzétételére.

Az elsőfokú bíróság a közzététel időtartamát az elévülési időben, azaz 5 évben határozta meg.

Figyelemmel arra, hogy alperes a módosított kereseti kérelmet nem vitatta, így az elsőfokú bíróság a Pp.221.§.(2), (3) bekezdéseire utalással az ítélet részletes indokolását mellőzte.

Az alperes fellebbezése az elsőfokú ítélet megváltoztatására irányult. Az alperes honlapján közzétenni rendelt közlemény közzétételi idejének 5 évről 1-2 heti időtartamra történő csökkentését kérte.

Figyelemmel arra, hogy a már teljesített, sikeres szerződések a megbízó érdekeivel nem ellentétesek, és tekintettel a jogbiztonság követelményére, a támadott szerződési feltételek érvénytelenné nyilvánítását csak az ítélet jogerőre emelkedésekor még nem teljesített, illetve az az után kötendő szerződések vonatkozásában kérte.

Az ítélet ellen a Komárom-Esztergom Megyei Főügyészség is fellebbezéssel élt, kérve az elsőfokú ítélet megváltoztatását. Rámutatott, hogy a 2006. március 1. napjától hatályos Ptk.209/B.§.(1) bekezdése értelmében a tisztességtelen kikötés érvénytelenségét valamennyi féllel szemben meg kell állapítani függetlenül az általuk kötött szerződések teljesezésbe menetelétől. Jelen tényállás mellett tehát a sérelmezett tisztességtelen kikötések érvénytelenségének megállapítása alól a 2009. december 31. napjáig teljesített szerződések sem képezhetnek kivételt.

A felperes fellebbezése megalapozott, az alperes fellebbezése részben megalapozott.

Az ítélőtábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges körben lefolytatta, helyes tényállást állapított meg, az abból levont jogi következtetéseivel az ítélőtábla – az alábbi kivétellel – nagyrészt egyetért.

A Ptk.209.§.(3) bekezdése – 2006. március 1. napjáig hatályos rendelkezése szerint – a bíróság a (2) bekezdés szerinti megtámadás alapossága esetén a tisztességtelen kikötés érvénytelenségét – a kikötés alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal – megállapítja. A törvény rendelkezése szerint az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a megtámadásig már teljesítettek. A jogalkotó szándéka tehát a 2006. március 1-ét megelőző szabályozás szerint arra irányult, hogy azokra a szerződésekre ne hasson ki az érvénytelenséget

megállapító döntés, amelyek - a teljesítés következtében - a megtámadást megelőzően megszűntek.

A Ptk.209/B.bek.(1).§ hatályos szövege azonban a fenti kitételt mellőzte, azon okból, hogy a szerződésből fakadó kötelezettségek teljesítése ne járjon a sikeres megtámadás jogkövetkezményei érvényesülésének kizárásával. Azaz a törvényi rendelkezés lehetővé teszi az általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítását a már teljesített szerződések esetében.

A fentiekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú ítélet rendelkező részének azon megállapítását, miszerint „-kivéve a 2009. december 31-ig már teljesített szerződéseket – „ mellőzte.

Ugyanezen ok miatt nem alapos az alperes fellebbezésében írt kérelem, miszerint a tisztességtelen szerződési feltételeket a bíróság ne csak a 2009.december 31-ig már teljesített, hanem az ítélet jogerőre emelkedéséig már teljesített szerződések kivételével, azaz a jogerőre emelkedés után kötendő és azután teljesített szerződések vonatkozásában minősítse érvénytelennek.

Alapos azonban az alperes fellebbezése az elsőfokú ítélet rendelkező részében rögzített közlemény közzétételi idejének csökkentése tekintetében. A közzététel célja az érintett és potenciális szerződő partnerek tájékoztatása az alperes által használt általános szerződési feltételek tisztességtelenségéről és érvénytelenségéről. Ez a cél azonban egy jelentősen rövidebb – az ítéletábra által 60 napban mérlegelt – közzétételi idő alatt is teljesül. Figyelembe véve az ingatlanértékesítési megbízási szerződések öt évnél rendszerint rövidebb átlagos időtartamát, valamint a közzététel által az alperesnek esetlegesen okozott gazdasági hátrány aránytalanságát, az ítéletábra a közzététel idejének csökkentését látta indokoltnak.