



Fővárosi Ítéltábla

4.Pf.20.156/2021/4.

A Fővárosi Ítéltábla a Fővárosi Fellebbviteli Főügyészség (1055 Budapest, Markó utca 27., ügyintéző: ügyész osztályvezető ügyész) által képviselt Ügyész (felperes (cím)1) felperesnek, a Dr. Járai Gábor Ügyvédi Iroda (Cím4 képviselő: dr. Járai Gábor ügyvéd) által képviselt Alperes1 (Cím1.) alperes ellen általános szerződési feltételek tisztességtelenségének megállapítása iránti perében a Budapest Környéki Törvényszék 2020. november 24. napján kelt 15.P.20.232/2020/4. számú ítélete ellen, az alperes 5. sorszáma alatt benyújtott fellebbezése folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, a „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű általános szerződési feltételek keresettel támadott 3.1 és 6.2. pontja érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet elutasítja, a Közleményből ezen pontok érvénytelenségét, továbbá a hálózat neve-hálózatra utalást mellőzi.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az alperes ingatlanközvetítői tevékenységét a cég2.-vel kötött franchise szerződés alapján a hálózat neve-hálózat tagjaként végzi. Az alperes a franchise szerződés 5.11. pontja értelmében köteles biztosítani, hogy tevékenysége során kizárólag a hálózat neve hálózatban használatos – a cég2. által mindenkor jóváhagyott – nyomtatványok kerüljenek használatra. A közvetítő és az ingatlanát értékesíteni vagy bérbeadni kívánó magánszemély (a továbbiakban: megbízó) között létrejövő jogviszony tartalmát a „Megbízás”, a „Megállapodás kizárólagosságról”, valamint a „Megbízás ingatlan bérbeadására” elnevezésű nyomtatványok és azok mellékletei határozzák meg. A fenti, előre elkészített szerződésblankettákon és azok mellékletein utólag töltik ki a fogyasztó személyi adatait, az ingatlan adatait, a megbízás időtartamát, valamint a közvetítés és az értékesítés egyes további feltételeit.

Az alperes a 2019. november 19. napján kelt hálózat neve+ Ingatlan Kft.-vel kötött megállapodásban a Franchise szerződést 2019. november 30. napi hatállyal közös megegyezéssel megszüntette.

[2] A felperes közérdekű keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperes által alkalmazott „Megbízás” elnevezésű szerződésblanketta 11.2.b) pontjának keresetében idézett szövegrésze, a 11.1. f) pontjának kiemelt része, a „Megbízás ingatlan bérbeadására” elnevezésű szerződésblanketta 8.1. e) pontjának keresetében idézett szövegrésze, a „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű blanketta 3.1. pontjának, 6.2. pontjának, valamint 3.4 pontjának keresetében idézett része az alperessel szerződő valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyal érvénytelen azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a megtámadásig már teljesítettek.

Kérte továbbá a Ptk. 6:105. § (2) bekezdése alapján az általa meghatározott módon az alperest saját költségén történő közlemény közzétételére kötelezni, mely magába foglalja az alperesnek a hálózat neve-hálózat tagjaként való működésére való utalást is.

Keresetét a Ptk. 6:77. § (1) bekezdése, 6:102.§ (1) bekezdése, 6:103. § (3) bekezdése, 6:105. § (1), (2), (3), (4) és (5) bekezdése rendelkezéseire, a Ptk. 6:215. § (2) bekezdése, az Inyvtv. 32. § (3) bekezdése, a Ptk. 6:276. § (4) bekezdése, 6:94. §, valamint a 6:288. §-aira alapította.

[3] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte. Vitatta, hogy a felperes keresetében támadott, általa alkalmazott szerződéses kikötések általános szerződési feltételek lennének, ugyanis a nyomtatványon a fogyasztó részére az ettől eltérő feltételekben való megállapodás lehetősége is felajánlásra került. Mindebből következik, hogy a feltételeket a felek egyedileg megtárgyalják a szerződéskötéskor. A nyomtatványokon lehetőségként felajánlásra kerülő szerződéses szövegrészeket előre, konkrét szerződéses jogviszony létrehozatala és annak körülményei nélkül nem lehet általános szerződési feltételnek tekinteni.

Az alperes álláspontja szerint az alperesi szerződéses rendszer nem sikerdíj alapú szerződéses jogviszony, hanem a megbízás tárgya és díjazása körében is atipikus, összetett együttműködési szerződéses struktúra megbízó és megbízott között; a támadott feltételek tisztességtelensége nem állapítható meg. Megítélése szerint elegendő, ha a közleményt saját üzlethelyiségeiben elérhetővé teszi, ezáltal minden vele szerződött vagy szerződni kívánó fél értesül arról, tehát az intézkedés célja elérhető. Nem találta indokoltnak, hogy a közleményben szerepeljen a hálózat neve-hálózathoz való kötődése.

[4] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével megállapította, hogy az alperes által alkalmazott a fogyasztói szerződés részévé váló alábbi általános szerződési feltételek az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a megtámadásig, 2019. július 10-ig már teljesítettek:

a „Megbízás” megnevezésű szerződésblanketta 11.2. b) pont azon szövegrésze, miszerint:

„nem érinti azonban a Megbízott díjigényét, illetve a Megbízott a már átvett díj visszafizetésére nem köteles, ha a Megbízó az ajánlattevőtől átvett biztosítékot (...) vagy annak egy részét bármilyen jogcímen megtartotta (...), vagy bár jogszerűen megtarthatta/felvehette volna, de azt önkéntesen visszaadta, vagy arról lemondott. Amennyiben a Megbízó által jogszerűen megtartható/felvehető összeg nem éri el a bruttó Megbízási díj kétszeresét, úgy a Megbízott ezen a címen csak a jogszerűen

megtartható/felvehető összeg 50%-ára tarthat igényt. A Megbízó már a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy ezen csökkentett Megbízási díjat a Megbízott az általa letétben kezelt vételi biztosíték terhére beszámítással érvényesíthesse.”

a „Megbízás ingatlan bérbeadására” megnevezésű szerződésblanketta 8. I. e.) pontja, miszerint:

”Amennyiben olyan bérbevételi ajánlat születik, melyet az ajánlattevő pénzüsszeggel biztosított, és melyet a Megbízó elfogad, de a felek között bérleti szerződés a bérleti ajánlatot tevő érdekkörébe eső okból nem kerül sor, valamint a letett pénzüsszeg Megbízót illeti. Ilyen esetben csökkentett megbízási díj kerül elszámolásra, amely kizárólag a Megbízottnak az adott ajánlattevővel összefüggő közreműködésének megbízási díját fedezi. A csökkentett megbízási díj bruttó (azaz ÁFÁ-val növelt) összege az ajánlattevő által letett biztosíték összegének 50%-ával egyenlő. A csökkentett megbízási díjat a Megbízott jogosult beszámítással rendezni. A csökkentett megbízási díj megfizetése sem a megbízás további fennállását, sem a későbbi sikeres bérbeadás alapján járó megbízási díjigényt nem érinti.”

a „Megállapodás kizárólagosságról” megnevezésű szerződésblanketta 3.4. pont azon szövegrésze, miszerint:

„Ezért a felek megállapodnak abban, hogy ha a Megbízott az Ingatlan vételára/irányára alapján számolt díjazásra nem vált jogosulttá — ide nem értve az Ingatlannak a Személyi körbe tartozó személyek részére történő értékesítésének esetét —, úgy a Megbízott a jelen Megállapodás alapján vállalt jelentős többlétszolgáltatások rendelkezésre tartásának díjaként, valamint a szerződés megszűnéséig nyújtott többlétszolgáltatásokkal összefüggésben felmerült esetleges költségei fedezésére — a ténylegesen igénybe vett többlétszolgáltatások mennyiségére tekintet nélkül is az alább rögzített egyösszegű átalánytérítésre tarthat igényt.”

a „Megbízás” megnevezésű szerződésblanketta 11.1. f) pont 1. és 2. mondatának azon szövegrésze, miszerint:

„visszautasítja, vagy a Vételi Ajánlattól eltérő feltételeket szab meg annak elfogadására (mely feltételek eltérnek a jelen megbízásban írt Definíciók szerinti Vételi Ajánlattól), vagy” (...) „visszautasítja és/vagy az(oka)t”

a „Megállapodás kizárólagosságról” megnevezésű szerződésblanketta 3.1. pont:

„Fenntartási időtartam: A Megbízó jelen Megállapodás aláírásával vállalja, hogy a jelen Megállapodást, illetve a Megbízást év . . . hó . . . napjától számított

1 (egy) hónapon belül
3 (három) hónapon belül
6 (hat) hónapon belül
9 (kilenc) hónapon belül
12 (tizenkettő) hónapon belül
egyoldalúan nem szünteti meg.”

a „Megállapodás kizárólagosságról” megnevezésű szerződésblanketta 6.2. pont azon szövegrésze, miszerint:

„Figyelemmel a Megbízott által felvállalt többlétszolgáltatásokra a Megbízó kifejezetten vállalja, hogy a jelen Megállapodás felmondási jogát és/vagy a Megbízás rendes felmondási jogát nem gyakorolja a 3. I. pontban választott fenntartási időtartamon belül.”

Kötelezte továbbá az alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 napon belül az ítéletben meghatározott módon és tartalommal közleményt tegyen közzé, azzal, hogy az

érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a megtámadásig, 2019. július 10-ig már teljesítettek.

Kötelezte továbbá az alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 36.000 forint eljárási illetéket.

[5] Az elsőfokú bíróság döntését az alábbiakkal indokolta:

Egyetértett a felperes álláspontjával, miszerint a támadott feltételek a Ptk. 6:77. § (1) bekezdése szerinti általános szerződési feltételeknek minősülnek, ugyanis azok az alperes által a fogyasztókkal kötendő szerződések megkötése véget kialakított, alkalmazott és a fogyasztók számára elérhetővé tett általános szerződési feltételek, a perben érintett szerződésblanketták előre nyomtatott szöveget rögzítenek, azoknak csupán meghatározott adatokkal történő kitöltése szükséges. Önmagában az, hogy a blankettán feltüntetésre került, hogy az abban foglaltakat a felek részletesen áttárgyalták, nincs jelentősége. A Ptk. 6:105. § (1) bekezdése alapján az ügyész által előterjesztett közérdekű keresetben a bíróságnak nem egyedi szerződéseket kell vizsgálnia, hanem a Ptk. 6:77. §(1) bekezdése alapján általános szerződési feltételnek minősülő szerződéses rendelkezéseket, erre figyelemmel — ahogy arra a felperes helytállóan hivatkozott — jelen perben nem adekvát védekezés az, hogy az adott szerződési feltételeket a felek egyedileg megtárgyalták. Megállapította továbbá, hogy a felperes a Ptk. 6:105. § (1) bekezdésének b) pontja alapján jogosult jelen közérdekű kereset megindítására, erre tekintettel a felperes keresetében megjelölt, egyes szerződési feltételek tisztességtelenségét, illetve semmisségét érdemben vizsgálta.

A „Megbízás” elnevezésű blanketta 11.2.b), valamint a „Megbízás ingatlan bérbeadására” elnevezésű szerződés 8.1.e) pontja keresettel támadott rendelkezései a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelenek., ugyanis mind a „Megbízás”, mind a „Megbízás ingatlan bérbeadására” elnevezésű szerződés sikerdíjas szerződés, a díj – a vételár, illetve a bérleti díj meghatározott %-a – akkor jár, ha adásvételi előszerződés vagy bérleti vagy egyéb hasznosítási szerződés jön létre az alperes tevékenységének eredményeként. A szerződésben rögzített feladatok tipikusan a sikeres ingatlanközvetítés érdekében ellátandó feladatok, erre tekintettel a szerződés nem tartalmaz olyan többletelemet, amelyre tekintettel a szerződésben meghatározott — az eredményes közvetítéshez kapcsolódó — sikerdíjon felül indokolt lenne arra az esetre is díjat megállapítani, amennyiben a szerződés szerinti eredmény, azaz adásvételi, illetve ingatlanbérleti szerződés megkötése nem kerül elérésre. Az elsőfokú bíróság osztotta azt a felperesi álláspontot, mely szerint, ha az ingatlanközvetítő a tevékenysége során nem tudott olyan érdeklődőt felkutatni, aki a megbízóval képes és hajlandó érvényes, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas tulajdonátruházó, illetve érvényes bérleti szerződést kötni, akkor a közvetítő tevékenysége nem tekinthető eredményesnek és erre tekintettel díjazásra sem válhat jogosulttá. Erre tekintettel az a szerződéses rendelkezés, amely alapján sikeres közvetítés hiányában is díjfizetési kötelezettsége keletkezik a fogyasztónak, a felek jogait és kötelezettségeit indokolatlanul és egyoldalúan a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével a fogyasztóval szerződő alperes javára, a fogyasztó hátrányára állapítja meg.

[6] A 8.1. e) pont vonatkozásában rámutatott az elsőfokú bíróság arra, hogy mivel a felek a szerződésben sikerdíjban állapodtak meg, melynek feltétele az eredmény bekövetkezése, az alperest az eredmény elmaradása estén közreműködésének ellenértékéként nem illeti meg a biztosíték – fogyasztó kártalanítására szolgáló összeg – arányos része sem, így ezen rendelkezés tisztességtelenségét is megállapította a bíróság.

[7] A „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű blanketta 3.4. pontjának támadott rendelkezései a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelenek. E rendelkezés szerint a megállapodás alapján nyújtott többlétszolgáltatásokra tekintettel tarthat igényt az alperes egyösszegű átalánytérítésre, mely rendelkezés tisztességtelen, ugyanis a kizárólagosságról történő megállapodás nem kizárólag az alperes által nyújtott többlétszolgáltatásokat tartalmazza, hanem a fogyasztó részéről azt a kötelezettséget is, hogy ingatlanát más részére nem értékesíti, azaz az alperes a kizárólagossági kikötésre tekintettel nyújt a „Megbízás” elnevezésű szerződésben foglaltakhoz képest további szolgáltatásokat a fogyasztónak, illetve biztosít kedvezményes díjszabást. A bíróság álláspontja szerint a sikerdíjra való jogosultság érdekében végzett többlettevékenység nem tekinthető olyan körülménynek, amely jogosulttá tenné az alperest díjazásra eredménytelen tevékenység esetén is.

A „Megbízás” című szerződésblanketta 11.1.f) pontja idézett rendelkezései a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelenek. A vételi ajánlatnak megfelelő, azonban egyéb okból a fogyasztó számára elfogadhatatlan vételi ajánlat alapján a fogyasztónak abban az esetben is fizetési kötelezettsége keletkezik, amennyiben az ajánlatot elfogadni nem tudja, szerződéskötésre nem került sor.

A „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű szerződésblanketta 3.1. pontja, valamint 6.2. pontja keresetben idézett rendelkezései a bíróság álláspontja szerint semmiek, hiszen a fogyasztó az ingatlan saját maga általi, illetve más általi értékesítését is korlátozza. Ez csak úgy lehet indokolt, ha a szerződés a fogyasztó részére a felmondást is biztosítja, ez azonban a szerződésben nem szerepel.

A Ptk. 6:278. § (4) bekezdése szerint a felmondás jogának korlátozása vagy kizárása csak a tartós megbízási jogviszonyban lehetséges, jelen szerződés azonban nem minősül annak, mivel egy szerződés megkötésére irányul, így semmis. Egységes a bírói gyakorlat a tekintetben is, hogy a perbelihez hasonló, egy ingatlan eladására vonatkozó közvetítői szerződés nem minősül tartós jogviszonynak, (2/2005. PJE, Pécsi Ítéltábla Pf.20.090/2018.), így a felmondás joga nem korlátozható és nem zárható ki, az ilyen megállapodás semmis. A szerződéses kikötés ezért jogszabályba ütköző, amelyre tekintettel lehetőség van a támadott rendelkezés érvénytelenségének kimondására figyelemmel a 3/2011. PK. vélemény 1. pontjában kifejtettekre. Az ilyen rendelkezés a Ptk. 6:104. § d) pontja szerint is tisztességtelennek minősül, mivel az alperesek számára nem zárja ki a felmondás lehetőségét, az kizárólag a megbízó fogyasztó esetében vállalt kötelezettség.

Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a fenti tisztességtelen szerződéses rendelkezések a Ptk. 6:103. § (2) bekezdése alapján semmiek. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:105. § (2) bekezdésében írtakra tekintettel a tisztességtelen általános szerződési feltételek érvénytelenségét az annak alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal állapította meg azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a megtámadásig már teljesítettek.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:105. § (2) bekezdése alapján kötelezte az alperest az ítélet rendelkező részében meghatározott szövegű közleménynek az ott meghatározott módon történő közzétételére a franchise hálózatra utalással.

[8] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes élt fellebbezéssel.

[9] Az alperes fellebbezésében azt kérte, hogy az ítéletábrla az elsőfokú bíróság ítéletét elsődlegeten az Ügyész felperes jelen perbeli jogképességének hiánya miatt a Pp. 379. §-a alapján helyezze hatályon kívül, az eljárást szüntesse meg, másodlagosan pedig a Pp. 383. § (1) bekezdése, valamint a (2) bekezdés második fordulat alapján változtassa meg, a keresetet teljes egészében utasítsa el a felperes teljes perköltségében való marasztalása mellett. Amennyiben nem áll rendelkezésre minden olyan adat, amely az ítélet érdemben való felülvizsgálatát biztosítaná és ennek oka az elsőfokú eljárás olyan lényeges szabálysértése, amely az érdemi döntésre kihatott és orvoslása a másodfokú eljárásban nem lehetséges, illetve nem észszerű, az elsőfokú ítéletnek a Pp. 381. §-a alapján történő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását indítványozta. Ügyvédi munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet alapján kérte megállapítani árával növelt összegben. A másodfokú bíróságtól gyakorolni kért felülbírálati jogkört a Pp. 369. § (1) bekezdésében, (3) bekezdés a)-e) pontjaiban jelölte meg.

Az alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem vizsgálta meg az alaki védekezését, ítélete indokolásában nem utalt rá, így az ítélet a Pp. 2. § (2) bekezdésébe, a 279. § (1) bekezdésébe és a Pp. 346. § (4)-(5) bekezdésébe ütközik. Kiemelte, hogy a felperes a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja alapján perindítási joggal az alperes által használt nyomtatványok tartalmát illetően nem rendelkezett, ugyanis a nyomtatványba foglalt feltételek a szerződéskötés érdekében alkalmazásra felajánlott feltételeknek minősülnek, azok nem nyilvánosak, így nyilvános ajánlatnak nem tekinthetők. A Ptk. 6:105. § (1), illetve (3) és (4) bekezdésére figyelemmel sem állapítható meg az ügyész perindítási joga, így az eljárás jogszabálysértő a Pp. 240. § (1) bekezdés a) pontja, illetve a Pp. 176. § (1) bekezdés e), g) pontja alapján, ugyanis a keresetet vissza kellett volna utasítani, mivel a félnek nincsen perbeli jogképessége, illetve a pert nem a jogszabályban erre feljogosított személy indította.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen minősítette a támadott feltételeket általános szerződési feltételnek, e megállapítás a Ptk. 6:77. § (1)-(2) bekezdésével ellentétes; a jogviszony létrejötte minden esetben a felek közötti egyedi megállapodás eredménye, bármely feltételtől lehetősége van a feleknek eltérni, a nyomtatványok ugyanis tartalmazzak tetszés szerint kitölthető rovatot is. A szolgáltatások igénybevételeének lehetőségéről az érdeklődőknek e nyomtatványok alapján ad tájékoztatást, a konkrét jogviszony az ügyféllel lefolytatott egyedi üzleti megállapodás szerint megtárgyalt feltételek alapján jön létre.

Sérlemzte, hogy a bíróság indokolásában nem tért ki a nyomtatványok egymáshoz való kapcsolatára, azok vizsgálatára. A „Megbízás kizárólagosságról” egy kiegészítő feltételeket tartalmazó nyomtatvány, mely nem eredményez önálló jogviszonyt, e nyomtatvány körében elképzelhetetlen, hogy a felek azt úgy kötnék meg, hogy arról egyedileg ne tárgyaljanak, ugyanis az eredeti szerződésük kiegészítő, kibővítő megállapodásáról van szó. Megítélése szerint a bíróság nem értékelte megfelelően a perbeli nyomtatványok tartalmát, így a meghozott ítélet Ptk. 6:77. § (1)-(2) bekezdésével ellentétes. Kirívóan, okszerűtlenül mérlegelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat és nem tett eleget indokolási kötelezettségének: nem vette kellő súllyal figyelembe a többi rendelkezéssel való kapcsolatát (eltéréssel való rendelkezést) és a nyomtatványok használatának rendjét és folyamatát, így az ítélet a Ptk. 6:102. § (2), Pp. 2. § (2), a 279. § (1) és a 346. § (4)-(5) bekezdéseibe is ütközik.

Érvelése szerint a bíróság a tévesen megállapított tényekből téves jogkövetkeztetést vont le, ezáltal téves döntést hozott.

A „Megbízás” elnevezésű nyomtatvány 11.2.b) pontja, a „Megbízás ingatlan bérbeadására” elnevezésű nyomtatvány 8.1.e) pontja érvénytelenségét a bíróság tévesen állapította meg. A szerződés szerinti feladata eredményorientált, de nem eredménykötelem, a jogviszony célja és a megbízott feladata nem a megbízással érintett ingatlan sikeres értékesítése, hanem az azt biztosító helyzet megteremtése. Továbbra is fenntartotta álláspontját, miszerint a

nyomtatványokkal egy atipikus szerződéses jogviszony jön létre. Hangsúlyozta, hogy a megbízási díj nem az ingatlan vételárához igazodik elsősorban, hanem a megbízó által megtartható, felvehető összeghez, valamint az ajánlattevő által letett biztosítékhoz, így a teljes szerződéses konstrukciót szükséges vizsgálni. A bíróság nem értékelte kellően azt a körülményt, hogy elsősorban a megbízónak is egy plusz bevételt generál az adott biztosíték. Az alperesi tevékenység révén kerülhet a megbízó olyan helyzetbe, hogy rendelkezzen ezen összeg felett, így ennek esetleges megosztása nem lehet tisztességtelen. A felek a Ptk. 6:1. § (3) bekezdése szerinti szerződéses szabadság elve alapján megállapodhatnak a díjazást illetően jutalékban, a tevékenységhez igazodó díjban és vegyesen is. A törvényszék e vegyes díjazásra vonatkozó érvelését nem vette figyelembe.

A „Megállapodás kizárólagosságról” nyomtatvány 3.4. pontja vizsgálatánál az elsőfokú bíróság ítélete meghozatala során mellőzte a Ptk. 6:77. § (1)-(2) bekezdését, ugyanis az általánytérítés összege egyedi tárgyalás eredménye, így álláspontja szerint „az általános szerződési feltételkénti minősítés egyik fontos eleme, az egyedi megtárgyalás nem állhat fenn”. Ha a felek az adott rendelkezésről nem tárgyalnak egyedileg, az egész szerződéses pont nem válik a szerződés részévé. A nyomtatvány az alaptevékenységhez képest vagyoni értékkel bíró többletszolgáltatásokról szól, így az általányszerű térítés elszámolásának a lehetősége nem tisztességtelen figyelemmel arra, hogy e szerződéses rendszer díjazása és elszámolása nem tisztán sikerdíjas rendszerű és nem eredménykötelem. Utalt arra, hogy a sikerdíjas megállapodásoknál is lehetőség van arra, hogy bizonyos költségelemekre vagy többletszolgáltatásra a felek díj/költségelszámolásban állapodjanak meg a siker elmaradása esetén is (PJD 2017. 7.). A nyomtatvány 4. pontjában szerepelnek a megbízott által vállalt többletszolgáltatási kötelezettségek, melyek többletköltséget is eredményeznek. Indokolatlan és egyoldalú hátrányról nem lehet szó, mivel a megbízó díjkedvezményt kap, másrészt többletszolgáltatásban részesül.

A „Megbízás” 11.1.f) pontjával kapcsolatban arra hivatkozott, hogy már azzal teljesíti szerződéses kötelezettségét, hogy a megbízó által meghatározott limitárra, fizetésre, birtokba adásra vonatkozó és egyéb általa fontosnak tartott feltételeknek megfelelő vételi ajánlatot közvetít, ugyanis innentől csak a megbízón múlik, hogy az adott adásvételi szerződés megkötése elmarad. A megbízónak az általa fontosnak tartott szerződéses tartalmi elemeket a szerződéses jogviszony létrejöttét megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötéssel egyidejűleg közölni kell az együttműködési kötelezettség alapján. A vételi ajánlat körében utalt arra, hogy a megbízás 4. pontjába foglalt feltételek csak minimum feltételek, a felek az általuk fontosnak tartott egyéb feltételeket a nyomtatvány 9. pontjában vagy külön nyomtatványon rögzíthetik. A megbízott így csak ennek megfelelő vételi ajánlatot közvetít, ezért nem éri hátrány a megbízót ebből a rendelkezésből.

A „Megállapodás kizárólagosságról” nyomtatvány 3.1. és 6.2. pontja körében fenntartotta álláspontját, miszerint a Ptk. 6:278. § (4) bekezdése nem tiltja a fél által önként, szerződéses választása szerint felvállalható többletkötelezettséget és/vagy joglemondást, különösen, amikor mindezek fejében többletszolgáltatást vehet igénybe. A szerződés határozott időtartama alatti egyoldalú megszüntetése nem egyeztethető össze a szerződéses célokkal. Nem értékelte az elsőfokú bíróság, hogy e nyomtatvány atipikus szerződésnek tekinthető, a megbízott az alapmegbízáshoz képest konkrét szolgáltatásokat nyújt, cserébe pedig a megbízó vállalja, hogy az adott időtartamon belül nem köt mással szerződést, így téves az adott jogviszonyt a Ptk.-ban írt közvetítői szerződésnek minősíteni és kizárólag ezen szerződéstípusra alkalmazandó szabályokat figyelembe venni. A tisztességtelenség szóba sem kerülhet a 3.1. pont vonatkozásában, mivel e feltétel nem minősülhet általános szerződési feltételnek, azt egyedileg kell tárgyalni és megállapodni a feleknek a fenntartás időtartamában.

Az elsőfokon eljáró bíróság azzal, hogy közleményében egy franchise hálózatot megnevezett, figyelmen kívül hagyta a Ptk. 6:376. § (2) bekezdését, amely alapján a jogbérletbe vevő az értékesítés során a saját nevében és a saját javára jár el. Nem vette figyelembe továbbá, hogy az alperes nem jogosult a védjegy korlátlan használatára. A jelen per tárgya nem a hálózat neve hálózat tagjai, hanem az önálló tevékenységet folytató alperes által használt nyomtatványok vizsgálata volt, ezért a közlemény megfelelő tájékoztatást nyújt a fogyasztók részére az alperes, illetve az alperes által alkalmazott egyes feltételek nevesítésével. A franchise hálózatra való utalás egyértelműen a perben nem álló, a bíróság illetékességi körébe nem tartozó személyekre is közvetlen kihatna és prejudikatív is lenne.

Hangsúlyozta, hogy a cég2. franchise átadó és alperes mint franchise partner közötti franchise szerződés 2019-ben közös megegyezéssel megszüntetésre került, így a perbeli nyomtatványok alkalmazásával 2020.03.01. napjától egyetlen hatályban lévő szerződése sincs alperesnek, az összes perbeli nyomtatvány alkalmazásával kötött szerződéses jogviszonya lezárásra került, továbbá alperes a szerződés teljesítésével összefüggésben, a birtokában lévő, a hálózat neve hálózat tevékenységével kapcsolatos iratokat, anyagokat, dokumentumokat, eszközöket a cég2. részére vissza is adta, így alperes nem jogosult a védjegy semmilyen használatára sem. Erre a körülményre az elsőfokon eljáró törvényszék nem volt tekintettel a közlemény szövegének a meghatározásakor, így a közlemény szövege megtévesztő, téves tényállítást tartalmaz, s a közlemény nem a fogyasztók tájékoztatását, hanem inkább összezavarását szolgálja.

Kiemelte, hogy az alperes személye, cégneve nyilvánvalóan ismert a szerződést kötött fogyasztók számára, pl. fogyasztó tájékozódhat róla az üzlethelyiség/iroda nevének kiírásából, honlapon szereplő névből/tájékoztatásból, az eljáró értékesítő is minden esetben tájékoztatta a fogyasztót, de a fogyasztó számára az adott nyomtatvány 2. sorából is világossá kell, hogy váljon. Bármilyen nyomtatott és internetről letölthető lapban való közzététel azért felesleges, mert az alperes kereskedelmi kommunikációt ezekben nem folytat, így a megbízói sem értesülhetnek innen, csupán egy negatív értékítéletet fogalmaz meg az irányába. Tehát az ügyfélszolgálati irodában kitett közlemény szolgálja leginkább a fogyasztók tájékoztatását.

[10] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte a Pp. 383. § (1) bekezdése és (2) bekezdésének első fordulata alapján. Ellenkérelmében utalt a Kúria – a perbelivel megegyező feltételeket is vizsgáló – Pfv.V.21.742/2019/7. számú ítéletére.

[11] Az ítéltábla a fellebbezést a Pp. 376. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[12] Az alperes fellebbezése részben helytálló.

[13] Az alperes fellebbezésében kérte, hogy az ítéltábla a Pp. 240. § (1) bekezdés a) pontja alapján a pert szüntesse meg, mivel a Pp. 176. § (1) bekezdés e) és g) pontjai szerint visszautasítási ok, ha félnek nincs perbeli jogképessége vagy a pert nem a jogszabályban erre feljogosított személy indítja. Álláspontja szerint a felperes tévesen hivatkozik a Ptk. 6:105. §

(1) bekezdés a) pontjára, valamint (3) bekezdésére a keresetindítási joga körében, ugyanis a perbeli nyomtatványok nem általános szerződési feltételek, továbbá azok nem ismerhetők meg nyilvánosan, így a felperesnek nincs perindítási jogosultsága.

[14] Az alperes tévesen hivatkozott mind az elsőfokú, mind a fellebbezési eljárásban arra, hogy a per megszüntetésének van helye a Pp. 240. § (1) bekezdés a) pontja alapján.

A Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja szerint a fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés részévé váló tisztességtelen általános szerződési feltétel érvénytelenségének megállapítása iránt az ügyész közérdekű keresetet indíthat. Az ügyész szükségképpen természetes személy, s mint ilyen a Ptk. 2:1. § (1) bekezdése alapján rendelkezik jogképességgel, amire figyelemmel a Pp. 33. §-a szerinti perbeli jogképesség is megilleti. Emellett az ügyész perindítási jogát a már idézett Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja alapozza meg. A Pp. 60. § (1) bekezdése szerint abban a perben, amelynek megindításra külön törvény jogosítja fel az ügyészt vagy amelyet ellene lehet indítani, az ügyész a fél jogait gyakorolja. Ezért a per megszüntetésére és az ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló fellebbezési kérelem nem volt alapos.

[15] A felperesi perbeli jogképességtől eltérő kérdés az aktív perbeli legitimációjának megléte vagy hiánya, amely utóbbi érdemben, annak alapján elbírálható kérdés, hogy a keresettel érintett kikötések általános szerződési feltételeknek minősülnek-e.

Az alperes az eljárás során mindvégig kétségbe vonta, hogy a támadott feltételek általános szerződési feltételek.

A Kúria a hasonló feltételeket vizsgáló Pfv.V.21.742/2019/7. számú ítéletében rámutatott arra, hogy a Ptk. 6:77. § (1) bekezdésében szabályozott általános szerződési feltételeknek a vizsgált szerződési feltételek megfelelnek, mivel azok olyan szerződési feltételeket tartalmaznak, amelyeket az alperes több szerződés megkötése céljából egyoldalúan, a másik szerződő fél közreműködése nélkül, előre határoz meg anélkül, hogy azokat a felek egyedileg megtárgyalják. Kiemelte a Kúria, hogy e minősítés megállapítása nem mérlegelési tevékenység, hanem jogszabály értelmezés és alkalmazás eredménye. A Ptk. 6:105. §-a szerinti közérdekű perben a bíróság kizárólag általános szerződési feltételeknek minősülő rendelkezést jogosult elbírálni. A 2/2011. (XII. 12.) PK vélemény 2. pontja szerint vélelem szól amellett, hogy a felek az általános szerződési feltételt a fogyasztói szerződésben egyedileg nem tárgyalták meg, illetve e vélelem megdöntése – a Ptk. 6:77. § (2) bekezdése alapján – közérdekű perben fogalmilag kizárt. A Kúria e körben utalt a BH2014. 83. számú eseti döntésre. Rámutatott, hogy az alperes csak a konkrét fogyasztóval szembeni perben hivatkozhat arra és bizonyíthatja azt, hogy az adott szerződési feltételt egyedileg megtárgyalták. Közérdekű perben a kereset megalapozottsága esetén a kikötés alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal állapítja meg a bíróság az adott szerződési feltétel tisztességtelenségét.

[16] A Fővárosi Ítéltábla némi kiegészítés mellett osztotta a Kúria – felperes által hivatkozott – határozatában a kérdéses kikötések minősítésével kapcsolatban kifejtetteket. A kúriai ítéletben felhívott BH2014. 83. számú eseti döntés, amely szerint fogalmilag kizárt közérdekű perben az egyedi megtárgyalás vélelmének megdöntése, nem irányadó a perbeli esetre az alábbiak miatt:

A tisztességtelen általános szerződési feltételek érvénytelenségére irányuló közérdekű perekkel egyidős az alperesek azon védekezése, miszerint a blanketta feltételek alkalmazása során az attól való eltérést lehetővé teszik a fogyasztók számára. Egységes gyakorlat alakult ki – miként ezt a BH2014. 83. számon közzétett döntés vagy pl. a Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.21.176/2012/4. számú ítélete is reprezentálja – a tekintetben, hogy a közérdekű perben a kikötés általános szerződési feltételnek minősülése körében közömbös, hogy a feltételek kidolgozója azok alkalmazása során milyen gyakorlatot követ.

Ugyanakkor a közzétett eseti döntésben, illetve a felperes által felhívott, valamint a jelen ügyben releváns körülmények különböznek. Míg az előbbiben az alperes arra alapozta védekezését, hogy azért nem tekinthetők a támadott kikötések általános szerződési feltételeknek, mert a fogyasztók részére a szerződéskötéskor részletes tájékoztatást adott azok tartalmáról, addig az utóbbiakban arra hivatkozott az alperes, hogy a blanketták maguk tartalmazzák a bennük foglalt kikötések módosításának lehetőségét a fogyasztó számára.

[17] A **fogyasztói szerződés érvényességével kapcsolatos egyes kérdésekről** szóló 2/2011. PK vélemény 2. pontja annak kimondásán túl, miszerint vélelem szól amellett, hogy a fogyasztói szerződésben az egyoldalúan, előre meghatározott, illetve az általános szerződési feltételt a felek egyedileg nem tárgyalták meg, útmutatást ad e vélelem megdöntésének mikéntjére is. E szerint az általános szerződési feltételek kidolgozója csak akkor tudja sikeresen megdönteni az egyedi megtárgyalás elmaradása mellett felállított vélelmet, ha kétséget kizáróan bizonyítja: a szerződéskötést megelőzően biztosította annak lehetőségét, hogy az adott feltétel tartalmát a fogyasztó befolyásolhassa és a fogyasztó e lehetőséggel nem élve fogadta el a feltételt. Az e ponthoz fűzött indokolás azt emeli ki, hogy ehhez annak minden kétséget kizáró bizonyítása szükséges, hogy a vele szerződő fél részére ténylegesen fennállt a szerződési feltétel tartalmi befolyásolásának a lehetősége. Ez pedig akkor valósul meg, ha a fogyasztónak reális lehetősége nyílt a szerződési feltételek módosítására, azaz a feltételt előre meghatározó fél ténylegesen is lehetővé tette számára, hogy megfontolás tárgyává tegye annak tartalmát, s azzal kapcsolatban akaratát érvényesítse.

[18] Az alperes sem ellenkérelmében, sem a fellebbezésében nem az egyedi megtárgyalásra hivatkozik, mint a BH2014. 83. számon közzétett ügyben, hanem arra, hogy maga az általa szerződéskötési segédletnek, mintának tekintett nyomtatvány teszi lehetővé az annak tartalmától való eltérést, egyedi üzleti feltételek meghatározását.

Az a körülmény, hogy a blankettán van ilyen rovat, önmagában még az annak tartalmától való egyedi eltérés reális lehetőségét nem bizonyítja, hiszen az ilyen eltéréshez a Ptk. 6:58. §-a értelmében a felek konszenzusa szükséges. Nem elégséges tehát a fogyasztó ez irányú igénye, ahhoz az alperes ezzel egyező üzleti akarata is szükséges. Az pedig, hogy egy adott esetben a blanketta tartalmával egyező szerződéskötésre azért került-e sor, mert a fogyasztó a „Megbízás” elnevezésű szerződés 9. pontja, a „Megbízás ingatlan bérbeadására”, című szerződés 7. pontja, a „Megállapodás kizárólagosságról” szerződésblanketta 8. pontja, valamint a „Megbízás” nyomtatvány 2. oldal első bekezdésében az alperes által felhívott pontban biztosított lehetőséggel nem kívánt élni, vagy azért, mert bár élt volna a lehetőséggel, de az alperes a fogyasztónak a szerződés tartalmának igényei szerinti módosítására tett ajánlatát nem fogadta el (konszenzus hiány), kizárólag az egyedi szerződésekkel kapcsolatos, a fogyasztó és az alperes közötti jogvitában vizsgálható.

[19] Az alperesi hivatkozás szerint e feltételek nem ismerhetők meg nyilvánosan, így a közérdekű keresetben a Ptk. 6:105. § (3) bekezdése alapján nem kérhető tisztességtelenségük megállapítása. A felperes keresetében a keresetindítási joga körében a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontját, valamint a Ptk. 6:105. § (3) bekezdését jelölte meg. Az elsőfokú bíróság a felperes perindítási jogát helyesen – figyelemmel a Ptk. 6:77. § (1) bekezdésére – a Ptk. 105.§ (1) bekezdés a) pontja alapján határozta meg, így nem volt szükség a (3) bekezdésben írtak vizsgálatára.

[20] Mindezekre figyelemmel az ügyész perindítási jogosultsága a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja alapján fennáll, ezáltal rendelkezik aktív perbeli legitimációval is.

[21] Az alperes a vele szerződő fogyasztókkal a perben érintett blanketták felhasználásával – ahogyan arra az elsőfokú bíróság helyesen rámutatott – megbízási típusú szerződést kötött. E szerződéseknek a fogyasztó által elérni kívánt gazdasági célja – az alperes fellebbezési hivatkozásával ellentétben – nem csupán egy, az ingatlan értékesítését lehetővé tevő helyzet megteremtése, hanem az ingatlan értékesítése. Az alperes a tevékenységét ennek érdekében köteles kifejteni, és e tevékenység sikeres ellátásához kapcsolódik díjigénye is mint sikerdíj. A sikerdíjban való megállapodás ténye nem változtat a szerződés megbízási jellegén. Az a kikötés, amely alapján az alperes igényt tarthat díjazására akkor is, ha az ajánlattevő által adott biztosítékot a megbízó jogosult megtartani, mert az adásvételi [„Megbízás” 11.2.b) pont], illetve a bérleti szerződés [„Megbízás ingatlan bérbeadására” 8.1.e) pont] megkötésére az ajánlattevő érdekkörében felmerült okból nem kerül sor, illetve akkor, ha a megbízó utasítja vissza a vételi ajánlatot vagy szab meg attól eltérő feltételeket [„Megbízás” 11.1. f) pont], ellentétben a szerződés céljával.

[22] A 11.1.f) és a 11.2.b) pontokkal megegyező feltételeket a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.135/2019/5. számú ítéletében is vizsgálta, azok tisztességtelenségét megállapította. A Kúria ezen ítélet felülvizsgálata során hozott, fent felhívott ítéletében a 11.1.f) ponttal kapcsolatban rámutatott arra, hogy a blankettában feltüntetett lényeges feltételeken túl a szerződés teljesítése során a megbízó további lényeges feltételeket közölhet az alperessel, amelyeket nem lehet figyelmen kívül hagyni a vételi ajánlat visszautasításának értékelése során. Jelentősége van továbbá annak is, hogy a visszautasítás a megbízónak felróható-e vagy volt-e arra alapos oka.

Kiemeli az ítéltábla, hogy a blanketta 11.1.f) pontja annak vizsgálata nélkül kötelezi a fogyasztót fizetésre, hogy a közvetített szerződés megkötése mint a sikerdíjat esedékessé tévő feltétel bekövetkezése a fogyasztónak felróható okból maradt-e el [Ptk. 6:117. § (1), (2) bekezdés].

Mindezen okból a fogyasztót a sikerdíjat esedékessé tévő feltétel bekövetkezésének elmaradása esetére is díjfizetésre kötelező kikötés a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, indokolatlanul bontja meg a fogyasztó hátrányára a felek szerződésből fakadó jogai és kötelezettségei közötti egyensúlyt. Ezért az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül állapította meg e kikötések tisztességtelenségen alapuló érvénytelenségét.

[23] A „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű általános szerződési feltételek 3.4. pontja érvénytelenségének megállapítását tévesen sérelmezte az alperes a fellebbezésében. A kizárólagosságról szóló megállapodás alapján az alperest semmilyen olyan többlétszolgáltatási kötelezettség nem terheli, amelyre – mint az átalánydíjjal szemben álló szolgáltatásra – hivatkozik az alperes. Az általa előadott többlétszolgáltatás a prémium csomag választása esetén, a kizárólagossági kikötés híján is szerződéses kötelezettsége az alperesnek. Az pedig, hogy a 3.4. pont szerinti díjmegállapodás nem a prémium csomag egészéhez, csupán a kizárólagossági megállapodáshoz kapcsolódik, a kérdéses blanketta 7.1 és 7.2 feltételei alapján nyilvánvaló. Mivel pedig az átalánydíjat ellenszolgáltatás nélkül köti ki az alperes arra az esetre, ha a megbízás anélkül szűnik meg, hogy a sikerdíjra jogosulttá válna, e kikötés a felek szerződésből eredő jogai és kötelezettségei között a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, indokolatlanul bontja meg az egyensúlyt.

Ezért a kikötés tisztességtelenségét és ezen alapuló érvénytelenségét az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül állapította meg.

[24] A „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű általános szerződési feltételek 3.1., valamint 6.2. pontjának érvénytelenségét megállapító rendelkezést az alperes fellebbezése azért támadta, mert a kikötések a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján nem semmisek.

[25] E kikötésekben a fogyasztó tartalmilag lemondott a fenntartási idő lejártáig a Ptk. 6:278. § (1) bekezdése által biztosított rendes felmondási joga gyakorlásáról. A Ptk. 6:278. § (4) bekezdés második mondatának második fordulata a felek számára ugyan lehetővé tesz egy olyan – az (1) bekezdés főszabályától eltérő – megállapodást, hogy a rendes felmondás jogát kizárják, azonban ez a felek mindegyikének felmondási jogát korlátozó lehetőség. A keresettel érintett kikötés ettől a jogszabályi rendelkezéstől eltérően csupán a fogyasztó rendes felmondási jogát zárja ki, s mint ilyen, fogyasztói jogot csorbító feltételként a Ptk. 6:100. §-a alapján semmis. E kikötések érvénytelensége tehát nem azon alapul, hogy a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, indokolatlanul bontják meg a fogyasztó hátrányára a felek szerződésből fakadó jogai és kötelezettségei közötti egyensúlyt, hanem azon, hogy a Ptk.-nak a fogyasztó jogait megállapító rendelkezéseitől a fogyasztó hátrányára tér el.

[26] A Ptk. 6:88. § (1) bekezdése értelmében a semmis szerződés megkötésének időpontjától érvénytelen. A semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség; a szerződés semmisségét a bíróság hivatalból észleli. A 6:114. § (1) bekezdése alapján, ha az érvénytelenségi ok a szerződés meghatározott részét érinti, az érvénytelenség jogkövetkezményeit a szerződésnek erre a részére kell alkalmazni. A (2) bekezdés úgy rendelkezik, hogy fogyasztói szerződés részbeni érvénytelenség esetén csak akkor dől meg, ha a szerződés az érvénytelen rész nélkül nem teljesíthető. Mivel e kikötések nélkül teljesíthető a megbízási szerződés, a „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű általános szerződési feltételek keresettel támadott 3.1. és 6.2. pontjának érvénytelensége az egész szerződés megdőlését nem eredményezi, az érvénytelenség jogkövetkezményeit kizárólag e

pontok tekintetében kell alkalmazni. E jogkövetkezmény pedig a Ptk. 6:108. § (1) bekezdése alapján az, hogy arra jogosultságot alapítani és a szerződés teljesítését követelni nem lehet.

[27] Miután a kikötések a Ptk. 6:100. §-a alapján semmisek, és ennek megállapításához a 6:88. § (1) bekezdése értelmében külön eljárásra sincs szükség, nyilvánvalóan szükségtelen további érvénytelenségi ok vizsgálata. Egy már egyéb okból érvénytelen, s ennél fogva joghatás kiváltására alkalmatlan kikötéshez annak tisztességtelenség miatti érvénytelenségének vizsgálata sem vezethetne más jogkövetkezményhez, mint ahhoz, amely már a Ptk. 6:100. §-án alapuló semmisség eredményeként – külön eljárás nélkül is – eleve fűződik hozzá.

[28] A fogyasztói szerződéssel kapcsolatos közérdekű kereset elbírálásának egyes kérdéseiről szóló 3/2011. PK. vélemény 1. pontjában a Legfelsőbb Bíróság azt mondta ki, hogy 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.

A PK. vélemény meghozatalára azonban a jelenlegitől eltérő jogszabályi környezetben került sor. Az azóta hatályba lépett, jelen eljárásra is irányadó Pp. 342. § (3) bekezdése az érdemi döntés korlátai között rendelkezik arról, hogy törvény eltérő rendelkezése hiányában az nem terjedhet ki olyan jogra, amelyet a fél a perben nem állított. A felperes keresetében előadott jogállítása értelmében a kérdéses kikötés érvénytelenségét a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapozza meg, jogállításában a Ptk. 6:100. §-ára nem hivatkozott. A Pp. 342. § (3) bekezdésében foglalt tilalom gátját szabja az érvénytelenség olyan semmisségi okra alapított megállapításának, amelyre a felperes jogállítás keretében nem hivatkozott. Emiatt az ítéltábla kénytelen volt figyelmen kívül hagyni a 3/2011. PK. vélemény – eljárási szabály változás folytán – meghaladottá vált iránymutatását.

Megjegyzi még az ítéltábla, hogy az ügyészt a keresetindítási jogosultság a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja alapján kizárólag a tisztességtelen általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránti közérdekű per megindítására hatalmazza fel. Valamely szerződési kikötés – legyen az egyedileg megtárgyalt vagy szabvány feltétel – érvénytelenségének megállapításához jogszabályi felhatalmazással nem rendelkezik, így ilyen perindításra nem jogosult, ezáltal erre vonatkozó jogállítás megtételére sem lett volna eljárási lehetősége.

[29] Mindezek miatt a „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű általános szerződési feltételek 3.1. és 6.2. pontjai tisztességtelensége megállapításának nem volt helye. Erre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét e körben megváltoztatva a „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű általános szerződési feltételek keresettel támadott 3.1. és 6.2. pontjai érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet elutasította, egyben a közleményből ezek érvénytelenségét mellőzte.

[30] Az alperes fellebbezésében kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság elrendelte a közleménynek az Önkormányzatának lapja, az újság nyomtatott és internetről letölthető

számában való közzétételét is. Az elsőfokú bíróság helytállóan adott helyt e tekintetben a felperes keresetének, hiszen az alperes működési területén lévő legszélesebb fogyasztói réteget ily módon értesítheti az alperes által alkalmazott, az ítéletben megjelölt szerződési feltételek tisztességtelenségéről. Kiemeli az ítéltábla, hogy a közlemény közzétételének célja az, hogy a fogyasztók minél szélesebb köre tájékozódhassék az ítélet tartalmáról, az alperes által alkalmazott általános szerződési feltételek tisztességtelenségéről, akár még az ingatlanközvetítő választását megelőzően.

A közlemény címzettje valamennyi fogyasztó, nemcsak az alperessel szerződést kötni kívánó fogyasztók köre. Ezért az alperes tevékenysége kifejtésének helyén megjelenő helyi lapokban is indokolt a közlemény közzétételének elrendelése.

[31] Nem értett egyet ugyanakkor az ítéltábla az elsőfokú bíróság álláspontjával a franchise- hálózatra történő utalásnak a közlemény szövegében történő közzététele vonatkozásában. E körben osztotta az alperes azon álláspontját, hogy valamennyi franchise partner önálló jogalany, a felperes egy gazdasági szereplővel szemben indított eljárást a franchise partnerek közül, erre tekintettel nem indokolt az, hogy a közleményben az ingatlanhálózatra történő utalás is feltüntetésre kerüljön.

A Kúria a Pfv.V.21.742/2019/7. számú ítéletében kiemelte, hogy a per tárgya nem az ingatlanhálózat tagjai, hanem konkrétan az önálló tevékenységet folytató alperes által használt általános szerződési feltételek vizsgálata volt, ezért a közlemény megfelelő tájékoztatást nyújt a fogyasztók részére az alperes, illetve az alperes által alkalmazott általános szerződési feltételek nevesítésével; a perben nem álló hálózat nevének közleményben való feltüntetése így indokolatlan.

[32] Nincs relevanciája annak az alperesi hivatkozásnak, hogy a perbeli nyomtatványok alkalmazásával 2020.03.01. napjától egyetlen hatályban lévő szerződése sincs az alperesnek, mert a Ptk. 6:105. §-a értelmében annak van jelentősége, hogy a per megindítását követően még volt-e akár csak egy szerződése is hatályban.

A rendelkezésre álló iratok alapján a keresetlevél benyújtásakor és a per tartama alatt is voltak olyan hatályban lévő szerződések, amelyeknél megállapítható volt az alperes által alkalmazott egyes általános szerződési feltételek tisztességtelensége. Mindezekre tekintettel mind az ítélet rendelkező része, mind a közlemény erre is kiterjedő szövegrésze a jogszabályoknak megfelelt.

[33] A kifejtettetekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint részben megváltoztatta.

Az alperes fellebbezése kis mértékben vezetett eredményre, mely nem indokolja az elsőfokú bíróság eljárási illeték viselésére vonatkozó rendelkezése megváltoztatását. Ugyanezen okból az alperes a másodfokú eljárásban felmerült költségét a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján maga viseli.

Dr. Németh László s.k.
tanácselnök

Dr. Molnár Ágnes s.k.
előadó bíró

Dr. Merőtey Anikó s.k.
bíró