



## Fővárosi Ítéltábla

14.Gf.40.385/2021/5/I.

A Fővárosi Ítéltábla az Ügyész [akinek képviselőjében a másodfokú eljárásban a Fővárosi Fellebbviteli Főügyészség jár el (cím1; ügyintéző: xy ügyész)] felperesnek a dr. Csonka József Márk ügyvéd (cím2) által képviselt Referencia Trend Korlátolt Felelősségű Társaság (cím3) alperes ellen szerződési feltétel érvénytelenségének megállapítása iránt indított közérdekű perében – amely perbe az alperes pernyertessége érdekében beavatkozott a dr. Csonka József Márk ügyvéd (cím2) által képviselt cég2 Korlátolt Felelősségű Társaság (cím3) – a Fővárosi Törvényszék 2021. november 3. napján kelt 15.G.41.904/2020/34-I. számú ítélete ellen az alperes által előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

### í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és

- a 2018 májusától jelenleg is alkalmazott vevői típusú „Közvetítői szerződés” elnevezésű blanketta 4.4., 4.5., 4.6., 4.6.1. és 4.6.2. pontjai érvénytelenségének megállapítását mellőzi;
- a 2016. óta alkalmazott „Nyilatkozat a szerződéskötést megelőző tájékoztatással kapcsolatban” elnevezésű blanketta első mondatának perben támadott szövegrésze és a 2021. február 26. napját követően alkalmazott, valamint a 2021. január 29-ig alkalmazott „A szerződéskötést megelőző tájékoztatás” elnevezésű blanketták 10. pontjai érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet elutasítja;

a Közlemény szövegét részben megváltoztatja és a fenti kikötésekre vonatkozó rendelkezéseket mellőzi azzal, hogy a Közlemény első bekezdésének utolsó sorában szereplő, a megtámadás időpontjára vonatkozó dátum helyesen: 2020. november 11. napja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A peres felek a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

### I n d o k o l á s

I.

[1] A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperes által alkalmazott általános szerződési feltételekből a „Nyilatkozat a szerződéskötést megelőző tájékoztatással kapcsolatban” elnevezésű blanketta első mondatának keresetben megjelölt része, „A szerződéskötést megelőző tájékoztatás” elnevezésű blanketta 10. pontja, a 2021. január 29-ig alkalmazott „A szerződéskötést megelőző tájékoztatás” elnevezésű blanketta 10. pontja, az eladói típusú „Közvetítői szerződés” elnevezésű blanketta 4.2., 5.2.b), 6.3. pontjai és 7. pontjának keresetben megjelölt része, a vevői típusú „Közvetítői szerződés” elnevezésű blanketta 3.3. pontjának első és utolsó mondata, továbbá 6.1.1. pontja tisztességtelen, így az alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelen. Kérte továbbá az alperes kötelezését, hogy saját költségére gondoskodjon az érvénytelenség megállapítására vonatkozó közlemény nyilvánosságra hozataláról, valamint kérte a perköltségben történő marasztalását. Keresete jogalapjaként a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:102. § (1) bekezdését és 6:105. § (1) és (2) bekezdését jelölte meg.

## II.

[2] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

## III.

[3] Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetnek teljes egészében helyt adva, továbbá a vevői típusú „Közvetítői szerződés” elnevezésű blanketta 4.4., 4.5., 4.6. és 4.6.1., valamint 4.6.2. pontja vonatkozásában állapította meg az alperes által alkalmazott, fogyasztói szerződés részévé váló általános szerződési feltételek érvénytelenségét az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a megtámadásig, 2020. november 11. napjáig már teljesítettek. Elrendelte, hogy az alperes saját költségére gondoskodjon közlemény közzétételéről a honlapján és azt 60 napon keresztül tegye elérhetővé. Kötelezte az alperest és az alperesi beavatkozót, hogy egyetemlegesen fizessen meg 36.000 forint eljárási illetéket az államnak külön felhívásra.

### III.1.

[4] Ítéletében a fellebbezés szempontjából releváns tényként állapította meg, hogy az alperes ingatlanügynöki tevékenységgel foglalkozó vállalkozás, amely gazdasági tevékenysége során ingatlanközvetítői szolgáltatást nyújt a fogyasztók számára az cég1 Hálózat tagjaként. A hálózatot az alperesi beavatkozó és az cég1 Központ Kft. alakította ki és működteti; a megkötendő közvetítői szerződések mintáit az alperesi beavatkozó szolgáltatja a hálózati tagok részére.

[5] Az ingatlanközvetítői szolgáltatás nyújtása során használt általános szerződési feltételek közül a keresettel érintett rendelkezéseket az alábbiak szerint rögzítette.

[6] A jelenleg is alkalmazott „Nyilatkozat a szerződéskötést megelőző tájékoztatással kapcsolatban” elnevezésű blanketta első bekezdése szerint „Alulírott Megbízó, ezúton nyilatkozom, hogy a mai napon kelt (...) szerződés megkötését megelőzően részletes, papír

alapú tájékoztatást kaptam a szerződés szerinti szolgáltatás lényeges tulajdonságairól, a Közvetítő nevről, a Közvetítő székhelyének postai címéről, a telefonszámáról, és az elektronikus levelezési címéről, továbbá annak a vállalkozásnak a nevről és postai címéről, akinek a nevében eljár, a Közvetítő üzleti tevékenysége helyének postai címéről, és annak a vállalkozásnak a postai címéről, akinek a nevében eljár, akihez a panaszaimat címezhetem [...]”.

[7] A jelenleg is alkalmazott „A szerződéskötést megelőző tájékoztatás” elnevezésű, valamint a 2021. január 29-ig alkalmazott „A szerződéskötést megelőző tájékoztatás” elnevezésű blanketták 10. pontja rögzítette, hogy „Azon vállalkozás neve, akihez a fogyasztó a panaszait intézheti: cég2 Kft.”

[8] A jelenleg is alkalmazott eladói típusú „Közvetítői szerződés” elnevezésű blanketta 4.2. pontja alapján a „Megbízó – Közvetítő által közvetített Ajánlat, illetve Érvényes ajánlat esetén –köteles legkésőbb az Ajánlatban, illetve Érvényes ajánlatban meghatározott ajánlati kötöttség lejártát megelőző nap 12:00 óráig érdemben nyilatkozni. Felek rögzítik, hogy a jelen pont szerinti érdemi nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő nem lehet kevesebb három (3) munkanapnál.”

[9] Az 5.2.b) pont: „Megbízó köteles a díjat Közvetítő részére Közvetítő számlája ellenében megfizetni, amennyiben az Érvényes Ajánlatot nem fogadja el (ez esetben az Érvényes Ajánlat visszautasításával, vagy az elfogadásra nyitva álló határidő leteltével esedékes a díj) (...)”

[10] A 6.3. pont: „A Ptk-nak a felmondással okozott kár – így az elmaradt vagyoni előny –megtérítésére vonatkozó rendelkezését kell alkalmazni abban az esetben, ha Megbízó olyan időben gyakorolja a felmondás jogát, amikor Közvetítő már Érvényes Ajánlattal rendelkezik.”

[11] A 7. pont: „Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Megbízó a jelen szerződés alapján esedékessé váló fizetési kötelezettsége teljesítésével nyolc (8) napot meghaladó késedelembe esik, úgy köteles – a díj összegén felül – a közvetítői díj 40%-ának megfelelő összegű késedelmi kötbért megfizetni Közvetítő részére.”

[12] A jelenleg is alkalmazott vevői típusú „Közvetítői szerződés” elnevezésű blanketta 3.3. pontjának első mondata szerint, „Ha Megbízó a Közvetítő által közvetített személlyel megállapodásra jut, és az Ingatlan megvásárlására így szerződik, köteles ennek tényéről – haladéktalanul, de legkésőbb három (3) napon belül – írásban tájékoztatni Közvetítőt, az írásba foglalt szerződés másolatának átadása útján.”

[13] A 3.3. pont utolsó mondata: „Felek megállapodnak, hogy a jelen pontban foglalt rendelkezések megsértése esetén Megbízó \*\*\*.- Ft, azaz \*\*\* forint összegű kötbért köteles Közvetítő részére megfizetni.”

[14] A 6.1.1. pont: „Közvetítő tájékoztatja a Megbízót arról a körülményről, hogy amennyiben az általa kötött jogbérleti (franchise) szerződés bármely okból megszűnik, és ezért, vagy más egyéb okból a jelen szerződésből származó jogai és kötelezettsége tekintetében jogutódlás áll be, Közvetítőként pedig az cég3 átadója, vagy az általa kijelölt, az cég3 más tagja a jelen szerződés közvetítői pozíciójába lép. Megbízó a jelen pont szerinti jogutódlás (szerződésátruházás) lehetőségéhez előzetesen hozzájárulását adja, azzal, hogy Felek úgy állapodnak meg, hogy a jelen pont szerinti jogutódlás az cég3 átadója erről szóló értesítésének Megbízó általi átvételével következik be.”

[15] A jelenleg is alkalmazott vevői típusú „Közvetítői szerződés” elnevezésű blanketta 4.4. pontja szerint a „Megbízó köteles az általa fizetendő díj teljesítésének biztosítéka céljából \*\*\*,- Ft, azaz \*\*\*,- forint összeget a Közvetítő részére átadni – a továbbiakban: óvadék. A teljesítés jelen szerződés aláírásával egyidejűleg történik. Közvetítő az óvadék átvételét a jelen szerződés aláírásával nyugtázza. Vagy A teljesítés a jelen szerződés aláírását követő \*\*\* napon belül, a Közvetítő által megjelölt, \*\*\*-nél vezetett \*\*\* számú bankszámlára történő átutalás útján történik.”

[16] A 4.5. pont: „Felek úgy állapodnak meg, hogy Közvetítő a díjra vonatkozó igényét jogosult az óvadékból közvetlenül kielégíteni, az alábbiak szerint: az óvadék átadására tekintettel Közvetítő a kielégítési joga megnyílásakor a Megbízóhoz címzett egyoldalú nyilatkozattal az óvadék tulajdonjogát megszerezheti, illetve megszüntetheti azt a kötelezettségét, hogy az óvadékkal egyező fajtájú és mennyiségű vagyontárgyat ruházzon át Megbízóra. Közvetítő e közvetlen kielégítési joga gyakorlását követően köteles Megbízóval késedelem nélkül elszámolni, a díj összegét esetleg meghaladó fedezetet Megbízó részére kiadni.”

[17] A 4.6. pont: „Az óvadék Megbízó részére történő visszatérítése:”.

[18] A 4.6.1. pont: „Abban az esetben, ha Megbízó a jelen szerződést az 5.3. pont szabályainak alkalmazásával felmondja, úgy az óvadék részére – a felmondást tartalmazó írásbeli jognyilatkozatának hatályosulásától számított három (3) napon belül – visszajár, feltéve, hogy e jognyilatkozata hatályosulásáig Közvetítő teljesítése nem következett be.”

[19] A 4.6.2. pont: „Felek úgy állapodnak meg, hogy amennyiben a jelen szerződést közös megegyezésük útján megszüntetik, úgy az óvadék Megbízó részére történő visszatérítése tekintetében e megegyezés tartalma lesz az irányadó.

III.2.

[20] Ítélete jogi indoklásában rögzítette elsődlegesen, hogy az alperes több szerződés megkötése céljából blankettákat használ akként, hogy azokat a fogyasztók rendelkezésére bocsátja a szerződések megkötését megelőzően.

[21] A perben irányadó jogszabályi rendelkezésekre történt hivatkozást követően megállapította, hogy a "Nyilatkozat a szerződéskötést megelőző tájékoztatással kapcsolatban", valamint "A szerződéskötést megelőző tájékoztatás" elnevezésű blanketták is általános szerződési feltételnek minősülnek, mivel azok tartalmát az alperes nem vitatottan több szerződés megkötése céljából egyoldalúan, a másik fél közreműködése nélkül előre határozza meg és azokat a felek egyedileg nem tárgyalták meg. A blanketták a fogyasztó szerződéses nyilatkozatát tartalmazzák egyes rendelkezések megismerése, illetve a szerződés létrejöttéhez szükséges, lényegesnek minősülő adatokról történt tájékoztatás megtörténte kapcsán.

[22] Álláspontja szerint a „Nyilatkozat a szerződéskötést megelőző tájékoztatással kapcsolatban” elnevezésű blanketta keresettel támadott első mondatának megjelölt része, valamint a különböző időbeli hatállyal alkalmazott, "A szerződéskötést megelőző tájékoztatás" elnevezésű blanketta 10. pontja tisztességtelen, ugyanis nem egyértelműen megfogalmazott. A blanketták és a közvetítői szerződés az alperest jelöli meg önállóan eljáró közvetítőként, míg az utóbbi blankettából az is következik (6. és 10. pontok), hogy az alperes a franchise partnere nevében jár el, a panaszokat is a franchise partner részére kell megküldeni. Utalt egyebekben arra, hogy az általános szerződési feltételek indokolatlanul, magyarázat nélkül szabályozzák ily módon a panaszügyintézésel összefüggő eljárást, a fogyasztó az őt megillető egyik legfontosabb jogot csak más céggel szemben tudja érvényesíteni.

[23] Az eladói típusú közvetítői szerződés 4.2. pontjával összefüggésben megállapította, hogy a nagyobb jelentőségű rendelkezés értelmezésénél nem lehet szükség más szerződési kikötésekkel történő együttértelmezésre, a nyilatkozattétel elmaradásához kapcsolódó súlyos jogkövetkezményekre is figyelemmel. A támadott kikötés továbbá nem tartalmaz egyértelmű szabályozást a fogyasztó számára nyitva álló határidő mértékére, végül utalt arra, hogy a Ptk. 6:64. § (1)-(2) bekezdésének rendelkezéseit sértő módon a kikötés lerövidíti a fogyasztó nyilatkozattételre nyitva álló határidejét, így a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján is tisztességtelen.

[24] Az eladói típusú közvetítői szerződés 5.2.b) pontja kapcsán rögzítette, hogy a kikötés a fogyasztót akkor is díj fizetésére kötelezi, ha az alperes nem teljesíti a szerződésben foglalt kötelezettségét. A közvetítői díj alapja ugyanakkor az ingatlan értékesítési ára, ebből pedig következik, hogy a fogyasztó az alperessel sikerdíjas szerződést kötött. A 8. pontban foglaltakra utalva kiemelte, hogy az alperes a közvetítői díjra csak azt követően lehet

jogosult, hogy az ingatlan tulajdonjogát átruházták vagy az ingatlan bérbeadására, egyéb hasznosítására sor került. Az alperes ezért a közvetítői díjra – szerződéses rendelkezés hiányában – nem az általa elvégzett munka mennyisége, minősége alapján jogosult: miután részére a közvetítői díj csak akkor jár, ha a tevékenysége eredményes, a feltétel érvénytelenségét a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés c) pontja alapján állapította meg.

[25] Az eladói típusú közvetítői szerződés 6.3. pontjával kapcsolatosan kiemelte, hogy a fogyasztók nem tartós megbízási jogviszonyokat létesítenek, ezért a Ptk. 6:278. § (4) bekezdése alapján a felmondás jogának korlátozása vagy kizárása semmis. A perbeli kikötés felmondás esetében díjfizetési kötelezettséget határoz meg, ezzel a felmondás jogát korlátozza, ráadásul abban az időpontban, amikor az érvényes ajánlattal még csak az alperes rendelkezik, a fogyasztó arról nem is értesülhet. A feltétel tisztességtelenségét arra figyelemmel állapította meg, hogy az a fogyasztó számára hátrányosan határozza meg a felmondás jogát, nem tud élni ugyanis korlátlanul a jogszabály alapján számára biztosított felmondás lehetőségével.

[26] Az eladói típusú közvetítő szerződés 7. pontjával összefüggésben megállapította, hogy az a fogyasztók valamennyi fizetési kötelezettségének elmulasztása esetére kötbérfizetési kötelezettséget határoz meg, így arra az esetre is, ha az érvényes ajánlatot nem fogadja el a fogyasztó. Ez álláspontja szerint a szerződések eredménykötelmi jellegére, valamint arra tekintettel is tisztességtelen, hogy a kötbér mértéke eltúlzott. Annak mértéke ugyanis nem indokolható az alperes által ráfordított munka mértékével, az ingatlanközvetítő munkájának mennyiségét a közvetítői díj ellentételezi, nem pedig a késedelmi kötbér.

[27] A vevői típusú közvetítői szerződés 3.3. pontjának tisztességtelensége kapcsán rögzítette, hogy a 3.2. pontban rögzített szigorú előírások biztosítják az alperes tudomásszerzését, ezért a 3.3. pontban foglaltak szükségtelen, indokolatlan alaki követelményeket támasztanak a fogyasztókkal szemben; a feltétel a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés b) pontja alapján tisztességtelen. Megjegyezte, hogy a fogyasztót egyebekben olyan szerződés átadására kötelezi a rendelkezés, amelyben olyan adatok szerepelhetnek, amelyek nem képezik részét az alperes és a fogyasztó jogviszonyának. A 3.3. pont utolsó mondatával összefüggésben megállapította, hogy annak tisztességtelenségét az okozza, hogy egy tisztességtelen feltétel végrehajtásának kikényszerítésére szolgál.

[28] A vevői közvetítői szerződés 6.1.1. pontjával kapcsolatosan megállapította, hogy a kikötés az előzetes hozzájárulás előírásával a létrejövő megbízási jogviszony bizalmi jellegét figyelmen kívül hagyva indokolatlanul zárja el a fogyasztót a megbízott személyének kiválasztásától, ezért tisztességtelen.

[29] A vevői közvetítői szerződés 4.4., 4.5., 4.6., 4.6.1. és 4.6.2. pontjai vonatkozásában rögzítette, hogy azok érvénytelenségét a 3/2011. PK vélemény 1. pontja alapján állapította meg. Álláspontja szerint a kikötések egyértelműen az óvadék tulajdonjogának megszerzéséről

rendelkeznek, amelyet pénzkövetelés biztosítása céljából kell a fogyasztónak átadni, ezért a Ptk. 6:99. §-a értelmében semmisek.

[30] A perköltségről a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján határozott.

#### IV.

[31] Az ítélettel szemben az alperes és az alperesi beavatkozó terjesztett elő fellebbezést annak megváltoztatása és a kereset elutasítása, másodlagosan annak hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítása iránt.

[32] Álláspontjuk szerint a "Nyilatkozat a szerződéskötést megelőző tájékoztatással kapcsolatban" elnevezésű blanketta első bekezdésének támadott rendelkezése, valamint a különböző időpontokban hatályos, "A szerződéskötést megelőző tájékoztatás" elnevezésű blanketták 10. pontja egyértelmű, nem tisztességtelen. Az adatlapon feltüntetésre kerül valamennyi alperesi adat, amely a szerződő fél beazonosításához szükséges. A közvetítői szerződésből egyértelműen kitűnik, hogy ki tölti be a szerződéskötő fél szerepét és a panaszkezelésre vonatkozó rendelkezés sem okozhat zavart a fogyasztói értelmezés során. A franchise hálózat valamennyi panasza egy fórumon összpontosul annak érdekében, hogy hatékonyabban lehessen azokat kivizsgálni, ez a fogyasztó panaszkezelési jogát hátrányosan nem befolyásolja.

[33] Az eladói típusú közvetítői szerződés 4.2. pontjával kapcsolatosan is fenntartották, hogy az egyértelmű feltételt tartalmaz. A közvetítői szerződés 4.2. és 8. pontja kiegészítik egymást, a rendelkezések célja valamennyi esetkör lefedése annak függvényében, hogy az ajánlati kööttség milyen időtartamban állhat fenn. Utaltak a szabályozás háttere kapcsán arra az ingatlanpiacon tapasztalható jelenségre, hogy a komoly vásárlói potenciált magában hordozó piaci szereplők nem hajlandóak számottevően hosszabb időt várni a vásárlásra.

[34] Az eladói típusú közvetítői szerződés 5.2.b) pontjával összefüggésben kiemelték, hogy a 8. pont alapján nem csupán az adásvételi szerződés megkötése tekintendő értékesítésnek, hanem az addig elvezető folyamatban történő közreműködés is megalapozza a közvetítői díjra való jogosultságot. Ennek célja, hogy a speciális gondossági kötelemből eredően a közvetítő ne kerülhessen olyan helyzetbe, hogy az általa eszközölt jelentős idő- és energiaráfordítás ellenére a megbízó mentesüljön a közvetítői díj megfizetésének kötelezettsége alól. Utaltak e körben a BH2008. 21. számú eseti döntésben foglaltakra és rámutattak arra, hogy a hivatkozott pont eltér a Ptk. 6: 291. § (1) bekezdésében foglaltaktól, azonban a jogszabályi rendelkezés diszpozitív, a szolgáltatás teljesítése esetén pedig díj jár, amely nem tekinthető tisztességtelennek. Megjegyezték, hogy az érvényes ajánlat visszautasítása esetén a közvetítő által elvégzett feladatok hiábavalónak minősülnének, a piaci viszonyoknak nyilvánvalóan ellentmond, hogy a közvetítő a kötelezettségeit ilyen esetekben ingyenesen lássa el.

[35] Az eladói típusú közvetítói szerződés 6.3. pontja kapcsán előadták, hogy amennyiben a közvetítő érvényes ajánlatot prezentál, úgy nem várható el, hogy a befektetett idő és energia ne kerüljön kompenzálásra. Ilyen esetekben ugyanis a közvetítói szerződés teljesítettnek minősül, a közvetítő jogosult a díjra.

[36] A fentieket megismételve utaltak fellebbezésükben az eladói típusú közvetítói szerződés 7. pontjával összefüggésben arra, hogy az elsőfokú ítélet megalapozatlan. Előadták, hogy a kötbér mértéke sem tekinthető eltúlzottnak. Az ingatlanok relatíve magas értékére, az ezek alapján megállapított magasabb összegű limitárra és irányára tekintettel előfordulhatnak olyan esetek, amikor piaci viszonylatban átlagos értékű ingatlanok közvetítéséhez képest a közvetítőt nagyobb felelősség terheli. A 40% mértékű késedelmi kötbér mindezt a fokozott munkaterhet figyelembe véve került megállapításra.

[37] A vevői típusú közvetítói szerződés 3.3. pontjával összefüggésben kifejtették, hogy a tapasztalatok azt mutatják, a megbízók rendre kihagyják a közvetítőt a későbbi egyeztetésekből és a szerződéskötésből annak érdekében, hogy a közvetítói díj megfizetésére vonatkozó kötelezettség alól mentesüljenek. Ennek elkerülése végett határozza meg a perbeli rendelkezést az ÁSZF. Kifejtették egyebekben, hogy semmi akadályja nincs annak, hogy az adásvételi szerződés másolati példányát anonimizált módon, egyes adatok kitakarásával küldje meg a megbízó a közvetítő részére.

[38] A vevői típusú közvetítói szerződés 6.1.1. pontjával kapcsolatosan előadták, hogy a fogyasztók el tudják dönteni, kívánnak-e szerződést kötni, figyelembe véve a franchise hálózat speciális jellegét is. Utaltak arra, hogy a megbízókat a felmondási jog korlátozás nélkül illeti meg, ezáltal az előzetes hozzájárulásuk nem tekinthető tisztességtelennek. A szerződési kikötés rendeltetése inkább az, hogy a már fennálló jogviszonyból eredő kötelezettségek mindenképpen teljesíthetők legyen.

[39] Álláspontjuk szerint a vevői típusú közvetítói szerződés 4.4., 4.5. és 4.6. pontjai nem ütköznek a Ptk. 6:99. §-ában foglaltakba. Tulajdonjog, más jog vagy követelés átruházására vagy vételi jog alapítására a megbízó nem vállal kötelezettséget, illetve azt az alperes sem várja el. Az óvadék előírása csupán azt szolgálja, hogy amennyiben a jogosultnak követelése keletkezik a kötelezettel szemben, úgy abból kielégítést kereshessen.

V.

[40] A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

[41] A perben támadott feltételek tisztességtelensége kapcsán utalt az elsőfokú ítélet helyes indokaira és kiemelte, hogy a piaci körülmények mindenkor állása, illetve annak az alperes általi figyelembe vétele nem vezethet a fogyasztók jogainak csorbításához. Hangsúlyozta, hogy az ingatlanközvetítői piacon széles körben alkalmazott módszerek, amelyekre az alperes a fellebbezésében hivatkozott, a perben irrelevánsak. Összegző módon utalt a 2/2011. (XII.12.) PK vélemény 3. pontjára, valamint utalt e körben a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.437/2020/13. számú jogerős ítéletében foglaltakra.

[42] A vételi ajánlat visszautasíthatósága körében előadta, hogy a blanketta szövegében feltüntetett lényeges feltételeken túl a megbízó további lényeges feltételeket közölhet az alperessel, amelyeket nem lehet figyelmen kívül hagyni a vételi ajánlat visszautasításának értékelése során (Kúria Pfv.V.21.742/2019/7). Végül kitért ellenkérelmében arra, hogy a vevői típusú közvetítői szerződés 4.4., 4.5. és 4.6. pontjai vonatkozásában a fellebbezési érvelés is arra utal, hogy a követelést óvadék kikötésével biztosítja.

[43] Egyebekben kijavítás iránti kérelmet terjesztett elő arra figyelemmel, hogy az elsőfokú ítélet által meghatározott közlemény szövegében, elírás folytán a megtámadás napjaként 2020. november 12. napja szerepel annak ellenére, hogy keresetét 2020. november 11. napján terjesztette elő.

## VI.

[44] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében vizsgálta felül.

## VII.

[45] Elsődlegesen a hatályon kívül helyezés iránti kérelmet vizsgálta, mert annak megalapozottsága esetén az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatára nem kerülhetne sor. Az alperes fellebbezésében csupán általánosságban hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság „nem kellő körültekintéssel járt el”, konkrét eljárásjogi szabálysértést, amely álláspontja szerint az eljárás megismétlését teszi szükségessé, meg sem jelölt. Ezért az ítéltábla a felülbírálati jogkörének korlátaira tekintettel – a Pp. 380. §-a szerinti kötelező hatályon kívül helyezési ok hiányában – az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére ezen okból nem látott lehetőséget.

[46] Ugyanakkor észlelte, hogy az elsőfokú bíróság tévesen rögzítette ítéletében a kereseti kérelmet. A felperes a perfelvételi szakban terjesztett elő keresetváltoztatást, amelyben – „Kérelem” elnevezésű fejezetcím alatt – a „Nyilatkozat a szerződéskötést megelőző tájékoztatással kapcsolatban” elnevezésű blanketta első mondatának keresetben megjelölt része, „A szerződéskötést megelőző tájékoztatás” elnevezésű blanketta 10. pontja, a 2021. január 29-ig alkalmazott „A szerződéskötést megelőző tájékoztatás” elnevezésű blanketta 10. pontja, az eladói típusú „Közvetítői szerződés” elnevezésű blanketta 4.2., 5.2.b), 6.3. pontjai és 7. pontjának megjelölt része, valaminta vevői típusú „Közvetítői szerződés”

elnevezésű blanketta 3.3. pontjának első és utolsó mondata, továbbá 6.1.1. pontja érvénytelenségének megállapítását kérte (27. sorszámú beadvány 2-3. old.). Ezt követően beadványában kitért az érvényesíteni kívánt jogra, a tényállásra, jogi érvelését pedig erre figyelemmel adta elő (9-16. old.). Az „Egyéb” elnevezésű fejezeti címet követően fejtette ki álláspontját – beadványa 17. oldalán – a 3/2011. PK vélemény 1. pontjára hivatkozással a vonatkozásban, hogy a jelenleg is alkalmazott vevői típusú „Közvetítői szerződés” elnevezésű blanketta 4.4. pontja, 4.5. pontja, 4.6. pontja, 4.6.1. pontja és 4.6.2. pontja is érvénytelen, a Ptk. 6:99. §-ába foglalt rendelkezésbe ütközik, kereseti kérelmet azonban erre nézve nem terjesztett elő. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmet iratellenesen rögzítette akként ítéletében, hogy a felperes a keresetváltoztatást tartalmazó beadvány „Egyéb” elnevezésű fejezeti címében megjelölt kikötésekre nézve is kérte az érvénytelenség megállapítását, továbbá az alperes kötelezését, hogy saját költségére gondoskodjon az érvénytelenség megállapítására vonatkozó közlemény nyilvánosságra hozataláról.

[47] Az ítéltábla kiemeli: az elsőfokú bíróság érdemi döntése nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, az ellenkérelmen és a beszámítási kérelmen [Pp. 2. § (2) bekezdés, 342. § (1) bekezdés], a kereseti kérelemhez kötötten eljárva kell határoznia a perben. Az egyik legfontosabb eljárásjogi alapelv alapján a keresettel érvényesített jog pontos meghatározása arra tekintettel nélkülözhetetlen, mert az annak tárgyában hozott ítélethez fűződhet csak a Pp. 360. § (1) bekezdése szerinti anyagi jogerőhatás.

[48] Arra tekintettel, hogy az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmen túlterjeszkedve hozott ítéletet a perben, az ítéltábla erről tájékoztatta a feleket a Pp. 370. § (3) bekezdése szerint és miután az alperes a fellebbezési tárgyaláson akként nyilatkozott, hogy az eljárási szabálysértésre hivatkozni kíván, az ítéltáblának az eljárási szabálysértést a felülbírálat során figyelembe kellett vennie.

[49] Az észlelt lényeges eljárási szabálysértés a másodfokú eljárásban az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával orvosolható volt, ezért az ítélet hatályon kívül helyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2014 (VI. 30.) PK vélemény 1. pontjában foglaltakra tekintettel – kereseti kérelem hiányában – nem volt elengedhetetlen az elsőfokú eljárás megismétlése. Az ítéltábla erre figyelemmel mellőzte a kereseti kérelemmel nem érintett kikötések érvénytelenségének megállapítását és e körben a közlemény közzétételére vonatkozó ítéleti rendelkezést.

[50] A felperes fellebbezési tárgyaláson tett nyilatkozatára tekintettel, amely szerint a keresetváltoztatást tartalmazó beadvány tényállásában egyébként szerepeltek a fenti kikötések is, valamint az érvénytelenség megállapítására akár hivatalból is lehetőség lenne, az ítéltábla az alábbiakat emeli ki.

[51] A perben a jogvita terjedelme a felek rendelkezési jogától függ, a kereseti kérelem és az ellenkérelem korlátai között a felek határozzák meg az eljárás kereteit. A perbeli jogvita

el döntésekor megalapozottan lehetett állást foglalni a közérdekű keresettel támadott szerződési kikötések tisztességtelenségének kérdésében, az óvadékra vonatkozó, felperes által hivatkozott rendelkezések (vevői típusú „Közvetítői szerződés” elnevezésű blanketta 4.4. pontja, 4.5. pontja, 4.6. pontja, 4.6.1. pontja és 4.6.2. pontja) elbírálása nélkül is. A felperes perfelvételi nyilatkozata a kereseti kérelmet, a tényállítást és a jogállítást tekintve nem volt hiányos. A keresetváltoztatást tartalmazó beadvány „Egyéb” elnevezésű fejezeti címe alatt további kikötések érvénytelenségének hivatalbóli megállapíthatóságára utalt és a 3/2011. PK vélemény 1. pontjára hivatkozott. Az ahhoz fűzött indokolás ugyanakkor kifejti, hogy a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 5. a) pontja szerint – a semmisségre alapított érvénytelenségi kérelem esetén – a bíróság a szerződés semmisségét hivatalból is megállapíthatja más okból, más jogcím alapján, , mint amit a keresetében a felperes megjelölt. Ebből azonban az is következik, hogy az érdemi döntéshez erre irányuló kereseti kérelem előterjesztése szükséges. A bíróság az anyagi pervezetést is kizárólag a felek kérelmének és jogállításának korlátain belül gyakorolja a Pp. 237. § (5) bekezdése értelmében: a közrehatási kötelezettség a Pp. 237. § (3) bekezdés b) pontjára alapítottan (hivatalból történő észlelés) csak abban az esetben merülhet fel, amikor a a jogvita keretén belül kíván figyelembe venni valamely általa észlelt és a fél által nem észlelt, illetve nem hivatkozott tényt. A hivatalból történő észlelés kötelezettsége fel sem merül, ha – úgy, mint jelen esetben – a fél maga állítja az érvénytelenséget, de ehhez kapcsolódóan keresetet nem terjeszt elő.

[52] A kereset elbírálása szempontjából lényeges további szerződési feltétel tisztességtelen voltát tehát a bíróságnak akkor kell hivatalból észlelnie, ha az az adott jogvita elbírálásához szükséges. A perbeli esetben az érvénytelenséget nem észlelte hivatalból az elsőfokú bíróság, azonban ez a kötelezettség nem is terhelte a fentiek szerint. Arra pedig nem volt eljárásjogi lehetőség, hogy a professzionális pervitel során előterjesztett beadványra alapítottan, de kereseti kérelem hiányában állapítsa meg valamely szerződési kikötés érvénytelenségét.

## VIII.

[53] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a további szerződési kikötések vonatkozásában érdemben vizsgálta és megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntésével és annak jogi indokaival azonban csak részben értett egyet az alábbiak szerint.

### VIII.1.

[54] Az alperes a fellebbezésében változatlanul vitatta, hogy a "Nyilatkozat a szerződéskötést megelőző tájékoztatással kapcsolatban" elnevezésű blanketta első bekezdésének támadott rendelkezése, valamint a különböző időpontokban hatályos, "A szerződéskötést megelőző tájékoztatás" elnevezésű blanketták 10. pontja tisztességtelen lenne. Álláspontját az ítéltábla az alábbi pontosítással osztotta.

[55] A "Nyilatkozat a szerződéskötést megelőző tájékoztatással kapcsolatban" elnevezésű blanketta perben támadott bekezdése meghatározott adatokra vonatkozó, papíralapú

tájékoztatás megtörténtét rögzíti (a szolgáltatás lényeges tulajdonságairól, a közvetítő nevéől és egyéb adatairól, továbbá annak a vállalkozásnak a nevéől és postai címéről, akinek a nevében eljár, valamint a panasz címzettjének személyéről). A fogyasztó papíralapú tájékoztatásának megtörténtére vonatkozó nyilatkozat nem szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket állapít meg, a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése értelmében a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek tekintetében jelentős egyenlőtlenséget a fogyasztó kárára nem idéz elő. Ennek okán a blanketta első bekezdésének támadott rendelkezésével összefüggésben keresetösségi jog hiányában a felperes megalapozottan nem kérheti a kikötés érvénytelenségének megállapítását, az ugyanis nem minősül általános szerződési feltételnek: csak a szerződés részévé váló általános szerződési feltételek minősülhetnek tisztességtelennek.

[56] Az adott esetben a szerződéskötéshez az alperes egy általa rendszeresített adatlapot és nyilatkozatot tartalmazó nyomtatványt bocsát a fogyasztók rendelkezésére. A tájékoztatás megtörténtére vonatkozó nyilatkozatot ugyan az alperes több szerződés megkötése céljából fogalmazta meg, de nem a jogviszony tartalmaként: a nyilatkozat nem a szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket állapítja meg, hanem a közvetítő által alkalmazni kívánt általános szerződési feltételek szerződéses tartalommal válásához kapcsolódik. A Ptk. 6:105. § (1) bekezdése alapján ugyanakkor közérdekű kereset a fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződés részévé váló tisztességtelen általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránt indítható (Kúria Pfv.V.21.270/2017/9.). A hivatkozott eseti döntésben a Kúria a szokásos szerződési gyakorlattól eltérő feltételekre vonatkozó tájékoztatás megtörténtét rögzítő kikötés kapcsán sem látott lehetőséget a kereset teljesítésére, kiemelve, hogy a tájékoztatás mint előfeltétel elmaradása a szerződéskötési eljárás hiányosságát jelenti, jogkövetkezménye pedig nem az érvénytelenség, hanem az, hogy az azzal érintett rendelkezés nem válik a szerződés részévé.

[57] A keresetösségi jog hiányára figyelemmel ezért e körben – az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával – a kereset elutasításának volt helye.

## VIII.2.

[58] A különböző időpontokban hatályos, "A szerződéskötést megelőző tájékoztatás" elnevezésű blanketták 10. pontjával összefüggésben az ítéltábla osztotta a fellebbezésben foglalt jogi érvelést; nem értett egyet az elsőfokú bíróság azon megállapításával, hogy a kikötés ne lenne egyértelmű vagy kellően meghatározott.

[59] A közvetítői szerződés az alperest önállóan eljáró közvetítőként határozza meg, erre utal az ÁSZF 9.3. pontja („a közvetítő a tevékenységét mint önálló gazdasági társaság folytatja”), valamint a vevői típusú közvetítői szerződés 6.1.3. pontja (amely arra is utal, hogy kötelezettségeiért saját vagyonával köteles helytállni), továbbá a felperes által hivatkozott, „A szerződéskötést megelőző tájékoztatás” elnevezésű blankettából sem következik, hogy az alperes a franchise partnere nevében járna el. A blanketta 6. pontja – önmagában a címéből megállapítható módon – valóban annak feltüntetésére szolgál, hogy mely vállalkozás nevében jár(hat) el a közvetítő, azonban a cím alatti rendelkezés, vagyis a fogyasztó számára

megfogalmazott tájékoztatás egyértelművé teszi: a közvetítő az cég3 Hálózat tagjaként fejt ki tevékenységét, azonban a közvetítői szerződés teljesítése során önállóan jár el. A cím alatti egyértelműsítő tájékoztatás alapján az ítéltábla álláspontja szerint a közvetítő jogállása kellően tisztázott, amelyen nem változtat, hogy a panaszok címzettjeként a franchise partnert kell a fogyasztónak megjelölni. Utal arra is az ítéltábla, hogy a sérelmezett rendelkezést tartalmazó blanketta 16. pontja kifejezetten a panaszkezelés módjára, a panaszkezelő rendszer működésére nézve is tartalmaz magyarázatot, ahogy a vevői típusú közvetítői szerződés 6.1.2. pontja, ennek okán az elsőfokú ítéletben foglaltakkal ellentétben indokkal és magyarázó rendelkezéssel kiegészítve szabályozta az alperes a panaszügyintézkedést. Miután a perben támadott rendelkezések nem sértették az előbbieken kifejtettek szerint a Ptk. 6:103. § (2) bekezdését, az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatásával a keresetet e körben elutasította.

### VIII.3.

[60] A perben támadott további szerződési kikötések kapcsán maradéktalanul egyetértett az elsőfokú bíróság döntésével, a Pp. 386. § (4) bekezdése alapján utal az elsőfokú ítélet helyes indokaira az alábbi kiegészítésekkel.

[61] Az eladói típusú közvetítői szerződés 4.2. pontjával összefüggésben annyiban osztotta a fellebbezésben foglaltakat, hogy a kikötés egyértelmű szabályozást tartalmaz: rendelkezik egyrészt a főszabályról, vagyis a megbízó nyilatkozattételre nyitva álló határidejéről (az ajánlati kötöttség lejártát megelőző nap 12:00 óra), másrészt annak megszorításaként arról, hogy a határidő nem lehet kevesebb három munkanapnál. Ez utóbbi irányadó tehát azokra a felperes által hivatkozott esetekre is, amikor az ÁSZF 8. pontjában foglaltak szerint az ajánlati kötöttség ideje is 3 munkanap lenne. Egyetértett az ítéltábla ugyanakkor azzal, hogy a rendelkezés a Ptk. hivatkozott rendelkezéseihez képest szükségtelenül lerövidíti a fogyasztók számára nyilatkozattételre nyitva álló határidőt, ahogyan arra a felperes is helyesen utalt a keresetében. Nincs észszerű indoka annak, hogy a megbízó – főszabályként – nem az ajánlati kötöttség időtartamának fennállta alatt, csupán annak egy részében, az ajánlati kötöttség lejártát megelőző nap 12:00 óráig tehet nyilatkozatot. Ezért megállapítható a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek egyensúlyának a fogyasztó hátrányára történő indokolatlan megbomlására tekintettel a perbeli rendelkezés tisztességtelensége a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján. E körben pedig nem bírt jelentőséggel a komoly piaci szereplők türelmetlenségére vonatkozó fellebbezési előadás, ugyanis a vásárlók várakozási hajlandósága a már megtett ajánlathoz kapcsolódó ajánlati kötöttség időtartamán nem változtat, a fogyasztók rendelkezésére álló határidő lerövidítését egyébként sem indokolhatja.

[62] Az 5.2. b) pont vonatkozásában az elsőfokú bíróság abból indult ki, hogy az alperes és a fogyasztók között létrejövő jogviszonyok a Ptk. 6:272. §-ában szabályozott megbízási típusú szerződések, ítélete jogi indokolásában ugyanakkor a kikötések értelmezése során a közvetítői szerződés szabályaira is utalt (21. és 23. old.). Mindez annyiban szorul pontosításra, hogy a perbeli szerződések közvetítői szerződésnek minősülnek, amelyekre nézve a Ptk. 6:292. §-a értelmében eltérő, speciális rendelkezés hiányában irányadók a Ptk. megbízási szerződésre vonatkozó szabályai. A Ptk. 6:291. § (2) bekezdése rögzíti a közvetítő

díjazására vonatkozó speciális rendelkezést, amely a megbízási díjra vonatkozó általános előírásoktól eltérő szabályt fogalmaz meg: a díj a közvetítőt abban az esetben is megilleti, ha a közvetített szerződést a felek a közvetítői szerződés megszűnését követően kötik meg. Míg a Ptk. 6:276. §-a a megbízási díj esetében abból indul ki, hogy a megbízási gondossági kötelezettség, ezért diszpozitív szabályként az eredménytől független díjazást írja, addig a közvetítő díjazása esetében a Ptk. 6:291. §-a éppen ellenkezőleg, diszpozitív szabályként az eredménytől függő (sikerdíjas) díjazást írja elő (BH2020. 181.). Ugyanakkor mind a régi Ptk. hatálya alatt létrejött, azonban eredményhez kötött megbízási szerződések esetén, mind a Ptk.-ban meghatározott közvetítői szerződésekre jellemző, hogy a díj sikeres közvetítés esetén jár. Helyesen értelmezte ezért a fentiekre figyelemmel az elsőfokú bíróság a perbeli kikötést, az ítéltábla maradéktalanul egyetértett jogi álláspontjával, miszerint a szerződések sikerdíjas szerződések, amely sikerdíj az 5. pont szerinti értékesítési árhoz igazodik százalékos arányban. Tévesen állította az alperes a fellebbezésében a fentiekre tekintettel, hogy a perbeli konstrukció gondossági kötelezettséget jelent: a díjra a közvetítői szerződés alapján akkor jogosult az alperes, ha a jogügylet az ő közreműködésének eredményeként létre jön. A fellebbezésben hivatkozott „folyamatban történő közreműködés” a díj vonatkozásában nem is értelmezhető, hiszen az az „értékesítési árhoz” kapcsolódik az 5. pont értelmében. Megalapozottan állapította meg erre tekintettel az elsőfokú bíróság a rendelkezés tisztességtelenségét, mivel a konstrukció eredményeként az alperes abban az esetben is igényt tarthat díjazásra, ha a tevékenysége szerződés megkötését nem eredményezi. Utal az ítéltábla a feleket terhelő együttműködési kötelezettség kapcsán arra is, hogy amennyiben a szerződés teljesítése során a megbízó a megkötendő szerződést érintő lényeges feltételt közöl az alperessel, azt nem lehet figyelmen kívül hagyni az eltérő ajánlat megtétele vagy az ajánlat visszautasításának értékelésekor. Így amennyiben a megbízó egy általa lényegesnek tartott és alperes által is ismert, de a szerződésben kifejezetten nem rögzített okból utasítja vissza az ajánlatot, az nem indokolhatja a díjfizetésére vonatkozó kötelezettségét, ahogyan arra a felperes is helyesen hivatkozott a keresetében.

[63] Az ítéltábla a 6.3. pont tekintetében utal az elsőfokú ítélet helyes indokaira. A fellebbezésben előadottakkal szemben a közvetítő felmondás esetén sem eshet el a díjtól, ha a szerződéses kötelezettségét egyébként teljesítette. Ettől eltérően azonban a perbeli rendelkezés megszövegezése szerint a felmondáskor elégséges, ha az alperes rendelkezik a feltételek szerinti ajánlattal, amelyről a fogyasztó adott esetben nem is értesült: a szerződési feltétel ezért megbontja a jogok és kötelezettségek egyensúlyát a fogyasztó hátrányára. Egyetértett az ítéltábla a felperes érvelésével a tekintetben is, hogy a kikötés alperes általi értelmezése szerint kiüresedhet a Ptk. 6:278. § (4) bekezdése szerinti, a felmondás jogának korlátozására vonatkozó tilalom. A tisztességtelenséget ugyanakkor alapvetően az okozza, hogy nem egyértelmű, a perbeli esetben a Ptk.-ra utaló rendelkezésről van csupán szó, vagy a felmondással okozott kárra vonatkozó – közelebről meg sem határozott – olyan anyagi jogi szabályt kívánt alkalmazni az alperes, amely díjfizetési kötelezettséget keletkeztet. Fellebbezésében ugyanis maga utalt arra, hogy a rendelkezés célja, hogy a megbízó ilyen esetekben ne mentesülhessen a díjfizetési kötelezettsége alól. A támadott szerződési feltétel ezért egyébként sem egyértelmű, nem kellően meghatározott: a nem világos, nem érthető feltétel pedig a Ptk. 6:103. § (2) bekezdése alapján tisztességtelen.

[64] Osztotta az ítéltábla az elsőfokú bíróság által az eladói közvetítői szerződés 7. pontja kapcsán kifejtetteket is. A perbeli rendelkezés azonos kötbérfizetési kötelezettséget

teremt bármilyen mértékű, akár kisebb összegre vonatkozó fizetési kötelezettség elmulasztására nézve is. Az adott esetben csekély súlyú szerződésszegésre és a kötbér nagyobb összegére tekintettel ezért az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával a szankció eltúlzott jellegével összefüggésben. A szerződésszegés súlyával továbbá nincs összefüggésben az a fellebbezésben megfogalmazott szempont, amely szerint az ingatlanok magas értéke esetében a közvetítőt nagyobb felelősség terhelheti, így az a kötbérfizetési kötelezettség perbeli szabályozását nem támaszthatja alá.

[65] A vevői típusú közvetítői szerződés 3.3. pontjának perben támadott szövegrészei vonatkozásában is utal az ítéltábla az elsőfokú ítélet helyes indokaira azzal, hogy az elsőfokú bíróság e körben megalapozottan vette figyelembe a 3.2. pontban szereplő kikötés rendelkezéseit. Az alperes ugyanis előírja a fogyasztók számára, hogy abban az esetben, ha a közvetített személlyel közvetlen kapcsolatba kerülnének, az értékesítéssel kapcsolatos minden kérdéssel tájékoztassák haladéktalanul, további alaki követelményt ugyanakkor nem támaszt. A további, 3.3. pont szerinti alaki követelmény ezért ehhez képest szükségtelen, indokolatlan, annak tisztességtelenségét az elsőfokú bíróság megalapozottan állapította meg a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés b) pontja értelmében.

[66] Egyetértett továbbá az ítéltábla az elsőfokú bíróságnak a 6.1.1. pontban foglalt szerződési kikötés kapcsán kifejtett jogi álláspontjával is. A perben támadott rendelkezés a jogviszonyok bizalmi jellegét figyelmen kívül hagyva indokolatlanul zárja el a fogyasztót a közvetítő személyének kiválasztásától. Megalapozatlanul érvelt az alperes a fellebbezésében azzal, hogy a megbízó korlátozás nélkül élhet ilyen esetekben a felmondás jogával, ugyanis a fogyasztók választási lehetőség hiányában, előzetes hozzájárulásuk alapján kényszerülnek abba a jogviszonyba, amely a jogutód közvetítő és köztük létrejön, és amelyet csak a jövőre nézve tudnak megszüntetni. Ez egyúttal azt is jelenti, hogy az újabb kötelem elkerülésére nincs módjuk, annak megszüntetése pedig adott esetben egy általuk nem kívánt elszámolási helyzetet is létrehozhat. Ezért a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek egyensúlyának a fogyasztó hátrányára történő indokolatlan megbomlására tekintettel a perbeli rendelkezés tisztességtelenségét az elsőfokú bíróság megalapozottan állapította meg a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján.

## IX.

[67] Mindezekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése értelmében részben megváltoztatta a rendelkező részben foglaltak szerint, egyebekben azt helybenhagyta és rendelkezett a közlemény kijavításáról a fellebbezési ellenkérelemben foglaltaknak megfelelően a Pp. 353. §-a alapján.

[68] Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása ellenére – a meg nem határozható pertárgyértékű ügyben – a pernyertesség aránya az elsőfokú eljárást tekintve nem változott, a keresetnek ugyanis nem képezték tárgyát a vevői típusú „Közvetítői szerződés” elnevezésű blanketta 4.4., 4.5., 4.6., 4.6.1. és 4.6.2. pontjai, a nyilatkozatban és a szerződéskötést megelőző tájékoztatásban támadott három kikötés vonatkozásában pedig a kereset

elutasítására is figyelemmel az elsőfokú eljárást tekintve a felperes túlnyomó részben pernyertes lett.

[69] A másodfokú eljárásban – az elsőfokú ítélet nyolc szerződési kikötés vonatkozásában történő részbeni megváltoztatása folytán – a felperes és az alperes pernyertessége között nem volt jelentős különbség, ezért az ítéltábla a Pp. 364. §-a alapján alkalmazandó 83. § (2) bekezdése alapján akként rendelkezett, hogy mindegyik fél maga viseli a másodfokú eljárásban felmerült, jogi képviselettel összefüggő perköltségét azzal, hogy az alperes az általa lerótt illeték összegét a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint nem számította fel, így arról az ítéltáblának határoznia nem kellett.

Budapest, 2022. március 24.

dr. Sándor Ottó s. k.  
a tanács elnöke

dr. Vasady Loránt Zsolt s. k.  
dr. Balsai Csaba Zoltán s. k.  
előadó bíró  
bíró