



Győri Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.III.20.145/2025/5.

A felperes: Felperes1

A felperes képviselője: benyújtó1

Cím1

Az alperes: Alperes1

Cím2

Az alperes képviselője: Kádas Ügyvédi Iroda

cím3

eljáró ügyvéd: dr. Kádas Angelika

A per tárgya: tisztességtelen szerződési feltétel érvénytelensége

Az elsőfokú bíróság neve és fellebbezéssel támadott határozatának száma:

Tatabányai Törvényszék 13.P.20.097/2024/13.

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

felperes 14., alperes 17. sorszám alatt

Í t é l e t

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben, az alábbiak szerint változtatja meg:

Az elsőfokú ítélet 1.1.a) pontjában (az UF ÁSZF 3.1. pontjában, UH ÁSZF 3.1. pontjában, UE ÁSZF 3.1. pontjában, Javított UE ÁSZF 3.1. pontjában) meghatározott kikötés érvénytelenségét megállapító és az alperest az erre vonatkozó közlemény közzétételére kötelező rendelkezést mellőzi és e körben a keresetet elutasítja.

Az ítéltábla az alperest terhelő közzétételi kötelezettség tárgyát képező közlemény szövegének első sorát azzal javítja ki, hogy a Tatabányai Törvényszék 13.P.20.097/2024/13. számú ítélete állapítja meg a kikötések érvénytelenségét.

Az alperes által az államnak fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 28.800,- (huszonnyolcezer-nyolcszáz) Ft-ra leszállítja, míg az állam terhén maradó kereseti illeték összegét 7.200,- (hétezer-kétszáz) Ft-ra felemeli.

Kötelezi a Magyar Államot, hogy – a Tatabányai Törvényszék Bíróági Gazdasági Hivatala által, a külön jogszabályban foglaltak szerint – fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 4.800,- (négyezer-nyolcszáz) Ft másodfokú perköltséget.

A 48.000,- (negyvennyolcezer) Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Tájékoztatja az ítéltábla az alperest, hogy az állam javára fizetendő eljárási illetéket az adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára a jelen ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül köteles megfizetni.

Az illeték megfizetése során az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát közleményként fel kell tüntetni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A másodfokú bíróság által is irányadónak tekintett tényállás szerint a helységi székhelyű Alperes1 főtevékenysége az ingatlanügynöki tevékenység, ennek keretében ingatlanközvetítői szolgáltatást nyújt vevőknek és eladóknak.

[2] Az alperes ingatlanközvetítői irodái Helység2, Helység3 és Helység4 városában találhatóak.

[3] Az alperes ingatlanközvetítői tevékenységét 2004. júliusától végzi az Hálózat1 Franchise hálózat tagjaként.

[4] Az ingatlan értékesítése során az alperes és az ingatlanát értékesíteni kívánó magánszemélyek között megbízási jogviszony jön létre, melynek tartalmát a „Megbízási

Szerződés Ingatlanközvetítésre”, az annak részét képező „Általános szerződési feltételek” elnevezésű előrenyomott szerződés blanketták és annak melléklete (Adatkezelési Tájékoztató) határozzák meg. A blanketta szerződések tartalma aszerint változó, hogy a felek „Felezőcsomag” típusú (jelölése: UF), „Kiemelt” típusú (jelölése: UE), vagy „Hűségcsomag” típusú (jelölése: UH) megbízási szerződést kötnek.

[5] Az alperes és az ingatlant vásárolni kívánó magánszemély között létrejövő jogviszony tartalmát a „Vevői Megbízási Szerződés Ingatlanközvetítésre ingatlanvásárlás céljából” elnevezésű blanketta szerződés és annak Adatkezelési Tájékoztató melléklete tartalmazza (jelölése: UMN).

[6] Az alperes az UMN, az UF, UE és UH kódjelű általános szerződési feltételeket 2020. januárjában vezette be, az UE nyomtatvány módosított típusát 2024-ben kezdte használni.

[7] A több szerződés megkötése céljából elkészített szerződésblankettákat a Megbízott alkalmazásra ajánlja, a megbízási szerződés nyomtatványokon utólag töltik ki a Megbízó és a Megbízott adatait, ezen túlmenően az UE, Javított UE, UF, és UH jelölésű megbízási szerződésekben rögzítik az ingatlan adatait, a megbízás időtartamát, az ingatlan értékesítési adatait, a megbízási díj mértékét.

[8] A megbízó a nyomtatvány aláírásával elismeri, hogy a megbízás „Általános Szerződési Feltételeit” teljes terjedelemben megismerte, az abban foglaltakat elfogadta. Az UE, Javított UE, UF, és UH jelölésű, valamint az UMN kódjelű szerződési feltételek előre elkészített formában jelennek meg, azok kialakításában a megbízó természetes személyek nem vesznek részt.

[9] Az általános szerződési feltételekben az alábbi kikötések szerepelnek:

[10] 1.1.a) „Megbízó biztosítja, hogy Megbízott jelen legyen a Megbízott által közvetített vagy Megbízott tevékenységével összefüggésben Megbízónál jelentkező ajánlattevővel folytatott minden olyan tárgyaláson, egyeztetésen, amely Megbízott jelen szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit - különösen a megbízási díj jogalapját és összegszerűségét - érintheti.” (UF ÁSZF 3.1. pontjában, UH ÁSZF 3.1. pontjában, UE ÁSZF 3.1. pontjában, Javított UE ÁSZF 3.1. pontjában)

[11] 1.1.b) „Sikeres teljesítésnek számít továbbá az is, ... ha a Megbízó nem fogadja el a fent meghatározott limitárnak és Adásvételi szerződéskötési feltételeknek megfelelő vagy azt meghaladó vételáron tett és legalább 100.000, -Ft értékű ajánlati biztosítékkal biztosított írásbeli ajánlatot vagy az ilyen vételi ajánlat átvételét Megbízó megtagadja.” (UF ÁSZF 6. pontjában, UH ÁSZF 6. pontjában, UE ÁSZF 6. pontjában, Javított UE ÁSZF 6. pontjában)

[12] 1.1.c) „Amennyiben a Megbízó, illetve tulajdonostársa nem fogadja el vagy nem veszi át a limitárnak, vagy azt meghaladó vételáron tett és a fenti Adásvételi szerződéskötési feltételeknek megfelelő és legalább 100.000, -Ft összeggel biztosított írásbeli vételi ajánlatot, úgy a teljes megbízási díj esedékessé válik a vételi ajánlat lejártának napját követő napon.”

(UF ÁSZF 7.2. pontjában, UH ÁSZF 7.2. pontjában, UE ÁSZF 7.2. pontjában, Javított UE ÁSZF 7.2. pontjában)

[13] 1.1.d) „Amennyiben Megbízó a sikeres közvetítés ellenére a megbízási díj megfizetését megtagadja, vagy annak 30 napon túl nem tesz eleget, úgy Megbízó nemteljesítési kötbért köteles fizetni Megbízottnak, melynek mértéke a megbízási díjnak megfelelő összeg 150%-a, de legalább a megbízási díjnak megfelelő összeg + 500.000, -Ft.” (UF ÁSZF 7.2. pontjában, UH ÁSZF 7.2. pontjában, UE ÁSZF 7.2. pontjában, Javított UE ÁSZF 7.2. pontjában)

[14] 1.1.e) „Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Megbízottnak az Hálózat1 Hálózaton belül franchise jogviszonya megszűnik, úgy az cég1 Kft.. vagy az általa kijelölt Hálózat1 Hálózaton belüli harmadik személy a Megbízónak megküldött egyoldalú jognyilatkozattal jogosult Megbízott jelen szerződésben vállalt jogait és kötelezettségeit átvenni.” (UF ÁSZF 10.2. pontjában, UH ÁSZF 10.2. pontjában)

[15] „Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Megbízott Hálózat1 Hálózaton belüli franchise jogviszonya megszűnik, úgy az cég1 Kft.. vagy az általa kijelölt, Hálózat1 Hálózaton belüli harmadik személy Megbízónak megküldött egyoldalú jognyilatkozattal jogosult Megbízott jelen szerződésben vállalt jogait és kötelezettségeit átvenni és ily módon a szerződésbe megbízottként belépni. Ehhez Megbízó a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul.” (UMN ÁSZF 12. pontjában)

[16] „Felek továbbá megállapodnak abban, hogy amennyiben a Megbízottnak az Hálózat1 Franchise Hálózaton belül a franchise jogviszonya megszűnik, úgy annak érdekében, hogy a megbízás folyamatos ellátása az Hálózat1 Franchise Hálózat rendszerében biztosított legyen, a jelen szerződés automatikusan átruházásra kerül az cég1 Kft.-re vagy az általa kijelölt Hálózat1 Franchise Hálózaton belüli harmadik személyre, amely szerződésátruházáshoz Megbízó előzetesen hozzájárulását adja. Felek rögzítik, hogy a szerződésátruházás az cég1 Kft.. és az általa kijelölt személy által a Megbízónak küldött értesítéssel válik hatályossá.” (UE ÁSZF 10.2. pontjában, Javított UE ÁSZF 10.2. pontjában)

[17] 1.1.f) „Jelen szerződésből fakadó és békés megegyezéssel meg nem oldható minden jogvita elbírálására felek kikötik a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét.” (UF ÁSZF 10.3. pontjában, UH ÁSZF 10.3. pontjában, UE ÁSZF 10.3. pontjában, Javított UE ÁSZF 10.3. pontjában)

[18] 1.1.g) „Erre tekintettel Felek kifejezetten abban állapodnak meg, hogy amennyiben jelen szerződés a kiemelt időszak alatt a Megbízó rendes felmondásával vagy Megbízott jelen szerződés 11.1. pontjában rögzített ok miatti rendkívüli felmondásával vagy a jelen szerződés 9.2. pontjában rögzített okból megszűnik, úgy Megbízó Ft + áfa, azaz..... Ft + áfa összegű költségtérítési díjat köteles megfizetni Megbízottnak a szerződés megszűnésétől számított 5 napon belül.

[19] Felek tehát kijelentik, hogy a jelen pontban megjelölt költségtérítési díj – a ténylegesen igénybe vett többletszolgáltatások mennyiségére tekintet nélkül – azért illeti meg

Megbízottat, mert a jelentős értékű többlétszolgáltatások várható költségét rendelkezésre tartja, a tevékenységét a szerződés hatálya alatt folyamatosan kifejti, a megbízást gondosan ellátja, az Ingatlan iránt az érdeklődést tevékenységével felkelti.” (UF ÁSZF 11.2. pontjában, UH ÁSZF 11.2. pontjában, UE ÁSZF 11.3. pontjában, Javított UE ÁSZF 11.3. pontjában)

[20] 1.1.h) „Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy ő vagy bármely hozzátartozója (a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk. 8:1§ (1) 2. pont), vagy a Megbízó vagy bármely hozzátartozója által képviselt (ideértve a meghatalmazotti képviselőt is) vagy legalább részben tulajdonolt jogi személy, vagy egyéb gazdálkodó szervezet az Ingatlan (Ingatlanok) tulajdonosával/hasznélvezőjével kizárólag Megbízott útján lép kapcsolatba. Amennyiben az Ingatlan (Ingatlanok) tulajdonosa/hasznélvezője a Megbízóval közvetlenül kapcsolatba lép, úgy Megbízó erről haladéktalanul tájékoztatja Megbízottat és az Ingatlan (Ingatlanok) tulajdonosát/hasznélvezőjét a Megbízotthoz irányítja.” (UMN ÁSZF 8. pontjában)

[21] 1.1.i) „A fentiek Megbízó általi elmulasztása a jelen szerződés súlyos megszegésének minősül, mely szerződésszegés esetén Megbízó az adott ingatlan hirdetési árának 1%-ának megfelelő összegű kötbér megfizetésére vállal kötelezettséget, Megbízott részére.” (UMN ÁSZF 8. pontjában)

[22] 1.1.j) „Adásvételi szerződéskötési feltételek:

[23] Birtokbaadási határidő: Az ingatlan eladására irányuló adásvételi szerződés aláírásától számított minimum ..., maximum... nap.

[24] Fizetési feltétel: Az első minimális vételárrészlet a végleges adásvételi szerződés megkötésétől számított legfeljebb 3 napon belül a vételár ...%-ának megfelelő összeg, de minimum ... HUF, míg a vételárból fennmaradó összeg legkésőbb az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg esedékes, amely több részletben is teljesíthető.” (UF Megbízási Szerződés 5. pontjában, UH Megbízási Szerződés 5. pontjában, UE Megbízási Szerződés 5. pontjában, Javított UE Megbízási Szerződés 5. pontjában)

[25] Az alperes a jelenleg hatályos szerződési blanketták felhasználásával 2022. évben 756 darab, eladói és 527 vevői, 2023. évben 815 darab eladói és 486 vevői, 2024. évben a válaszadásig 457 darab eladói, 172 vevői megbízási szerződést kötött természetes személlyel, valamint jogi személlyel.

[26] A közérdekű keresetet előterjesztő felperes – a keresetlevelében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) a Ptk. 6:77. § (1), 6:102.§. (1) bekezdés 6:103.§ (1) és (3) bekezdésében, a 6:104.§. (1) (2) bekezdés, 6:105.§ (1)-(4) bekezdései alapján kérte a bíróságot, hogy állapítsa meg az alperes

[27] „Hálózatl” megjelölésű „MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS INGATLANKÖZVETÍTÉSRE UF” (a továbbiakban: UF)

- „Hálózat1” megjelölésű „MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS
INGATLANKÖZVETÍTÉSRE UH” (a továbbiakban: UH)

- „Hálózat1” megjelölésű „MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS
INGATLANKÖZVETÍTÉSRE UE” (a továbbiakban: UE)

- „Hálózat1” megjelölésű „MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS
INGATLANKÖZVETÍTÉSRE UE” (a továbbiakban: Javított UE)

- „Hálózat1” megjelölésű „VEVŐI MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS
INGATLANKÖZVETÍTÉSRE INGATLANVÁSÁRLÁS CÉLJÁBÓL UMN” (a továbbiakban: UMN) elnevezésű általános szerződési feltételeiben foglalt alábbi, a fogyasztó és az alperes közötti szerződés részévé váló, a tényállásban 1.1.a.), 1.1.b), 1.1.c), 1.1.d) , 1.1.e) , 1.1.f) , 1.1.g) , 1.1.h) , 1.1.i) , 1.1.j) kikötések érvénytelenségét az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal, azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti a megtámadásig már teljesített szerződéseket.

[28] A felperes kérte a bíróságot, kötelezze alperest arra, hogy a megjelölt általános szerződési feltételek tisztességtelenségének megállapítására vonatkozóan saját költségére gondoskodjon – a bíróság által meghatározott szövegű – közlemény közzétételéről, a bíróság által megállapított határidőn belül valamennyi ügyfélszolgálati irodájában a közvetítési feltételekre vonatkozó tájékoztatókkal egy helyen, az ügyfélszolgálati iroda kirakatüvegén vagy ennek hiányában az iroda ügyfelek által használt bejárat ajtaján a kirakatüveg (bejárat ajtó) középső részén, a kirakatüveg külső oldalán állók számára olvashatóan 140 cm magasságban, legalább 14-es betűméretben, fehér alapon fekete betűszínnel Times New Roman betűtípussal legalább 30 napon keresztül, de a 30 nap leteltét követően is mindaddig, amíg az alperes az érvénytelen feltételek nélküli általános szerződési feltételeit a fogyasztók rendelkezésére nem bocsátja, valamint a Hírportál1 honlapján (honlapcím1), valamint a Hírportál2 (honlapcím2) honlapján a megjelenéstől számított egy évig visszakereshetően. Kérte továbbá a bíróságot, hogy kötelezze az alperest az eljárás során felmerülő költségek és illeték viselésére.

[29] A felperes a keresetlevelében előadta, hogy az alperes és az ingatlanát értékesíteni kívánó magánszemély között létrejövő jogviszony tartalmát a „Megbízási Szerződés Ingatlanközvetítésre”, az annak részét képező „Általános szerződési feltételek” elnevezésű előrenyomott szerződés blanketták és annak melléklete (Adatkezelési Tájékoztató) határozzák meg. A blanketta szerződések tartalma aszerint alakul, hogy a felek „Felezőcsomag” típusú (jelölése: UF), „Kiemelt” típusú (jelölése: UE), vagy „Hűségcsomag” típusú (jelölése: UH) megbízási szerződést kötnek.

[30] Az alperes és az ingatlant vásárolni kívánó magánszemély között létrejövő jogviszony tartalmát a „Vevői Megbízási Szerződés Ingatlanközvetítésre ingatlanvásárlás céljából” elnevezésű blanketta szerződés és annak Adatkezelési Tájékoztató melléklete tartalmazza (jelölése: UMN).

[31] A felperes hivatkozott arra, hogy az alperes által rendelkezésre bocsátott ingatlanközvetítésre irányuló szerződési feltételek a Ptk. 6:77.§-ának (1) bekezdésében írtaknak megfelelnek, ezért általános szerződési feltételeknek minősülnek. Az ingatlanközvetítői tevékenységének gyakorlása körében eljáró alperes a Ptk. 8:1. §-ának 4. pontja szerinti vállalkozásnak, a vele ingatlanközvetítési megbízási szerződést kötő természetes személy a Ptk. 8:1.§-ának 3. pontja szerinti fogyasztónak minősülnek, az alperes az általános szerződési feltételeket természetes személlyel megkötött szerződések létesítésére is használja, így az alperes és a magánszemély között létrejött egyedi szerződések fogyasztói szerződésnek minősülnek.

[32] Az ekként létrejövő fogyasztói szerződésben az általános szerződési feltételt a felek egyedileg nem tárgyalták meg, e jogszabályi vélelem megdöntése közérdekű kereset esetén fogalmilag kizárt. Az általános szerződési feltételek a szerződés részévé válnak a megbízási szerződések tartalma szerint, mert a megbízó az aláírásával nyilatkozik arról, hogy azt megismerte, elfogadta.

[33] A felperes az 1.1.a) és az 1.1.h) pontok esetében kifejtette, hogy a Ptk. a tulajdonosok magánautonómiájának elfogadására épít, amelynek alapvető következménye a szerződési szabadság elvének elfogadása. Ennek három eleme a szerződéskötési elhatározás szabadsága, a szerződő partner megválasztásának szabadsága és a szerződési tartalomalakításának szabadsága.

[34] A felperesi érvelés szerint UF 3.1. pontjában, UH 3.1. pontjában, UE 3.1. pontjában alperes szükségesnek tartja minden olyan az ajánlattevő és a megbízó közötti tárgyaláson/egyeztetésen való jelentlétét, amely a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit - különösen a megbízási díj jogalapját ésösszezszerűségét – érintheti, azonban az alperes távolléte egyébként sem jár jogainak csorbításával, mivel - az ÁSZF 3.1. és 3.3. pontja előírja, hogy – a Megbízó köteles az alperest (Megbízottat) minden olyan információról haladéktalanul, lehetőség szerint előzetesen tájékoztatni, amely az alperes szerződésből eredő jogait érinti, illetve akkor is, ha az alperes a szerződéskötésnél nem volt jelen.

[35] Az alperes részvételéle tehát lényegében pusztán csak a saját üzleti érdekeit szolgálja; erre utal maga a szerződési kikötés is azzal, hogy a megbízási díj jogalapjának ésösszezszerűségének az érintettsége olyan kiemelt szempont, amely miatt az alperes jelen kíván lenni az egyeztetéseken.

[36] A felperes az 1.1.a), és az 1.1. h) és pontok esetében az álláspontját akként összegezte, hogy az ott megjelölt okok nem indokolják, hogy alperes az ingatlan eladója és az ajánlattevő közötti egyeztetéseken jelen legyen, korlátozva ezzel a felek szerződéskötési szabadságát és a tulajdonost a szabad kommunikációban, az értékesítésről történő döntésben.

[37] A h) pont tekintetében kifejtette, hogy a Ptk. 6:62. § (1) bekezdése szerint a felek kötelesek a szerződéskötési tárgyalások alatt, a szerződés megkötésénél, fennállása alatt és megszüntetése során együttműködni és tájékoztatni egymást a szerződést érintő lényeges körülményekről. Az alperes csak a vevő személyének, a vételár összegének és az első vételárrészlet teljesítése időpontjának ismeretében lehet tisztában azzal, hogy jogosult-e

díjazásra, és ha igen, milyen összegben és milyen esedékességgel; ezért ezek a körülmények az alperes díjigényével közvetlenül összefüggő, a közvetítői szerződést érintő lényeges körülmények.

[38] Azonban az eladó és az ajánlattevő tárgyalásain felmerülő, az alperes díjigényének meghatározásához szükségtelen, egyéb információ már nem tartozik a közvetítői szerződést érintő, lényeges körülmények közé. Ezért a támadott kikötés hiányában a Ptk.6:62.§. (1) bekezdése alapján a fogyasztó együttműködési és tájékoztatási kötelezettsége nem terjed ki annak biztosítására, hogy az alperes előtt az adásvételi szerződést kötő felek magánautonómiájába tartozó körülmények is ismertté váljanak.

[39] Az alperes tehát az 1.1.h) pont kifogásolt kikötésével az ingatlan iránt érdeklődőket arra kötelezi, hogy csak rajta keresztül lépjenek kapcsolatba az ingatlan eladójával, az alperessel szerződő megbízó magánautonómiáját indokolatlanul és egyoldalúan korlátozza, túlmutat a fogyasztó egyszerű tájékoztatási kötelezettségén.

[40] Ezen általános szerződési feltételek tisztességtelenek, mivel a tulajdonosi jogok gyakorlását, a szerződő feleket (eladót és leendő vevőt) megillető szerződési szabadságot, s ezen belül kiemelten a szerződési tartalomalakításának szabadságát indokolatlanul és egyoldalúan, méltányolható érdekekkel nem aláátasztható módon korlátozzák.

[41] A felperes érvelése szerint az 1.1. b) és az 1.1.c) pontban foglalt kikötések amiatt, hogy - további differenciálás nélkül - sikeres teljesítésnek minősük és így díjfizetési kötelezettséget keletkeztetnek azon esetekben is, amikor a megbízó a szerződéses ajánlatot alapos okkal utasítja vissza, a közvetítői szerződés eredménykötelmi jellegétől - egyoldalúan és indokolatlanul, a jóhiszeműség és tisztesség elvének megsértésével - a fogyasztó hátrányára térnek el, ezért tisztességtelenek.

[42] A felperes az 1.1. d), és 1.1.i) pontokba írt kikötések kapcsán kifogásolta, hogy azok kötbérfizetési kötelezettséget rónak a megbízóra minden olyan esetben, amikor az ÁSZF szerint sikeres a közvetítés, és a megbízó a megbízási díj megfizetését megtagadja, vagy annak 30 napon túl nem tesz eleget.

[43] Az felperes azonban kiemelte, hogy az 1.1. b) és az 1.1.h) pont szerinti kikötés tisztességtelenségének a megállapítása esetén az annak biztosítására előírt, a 1.1. d), és 1.1.i) kikötések szerinti kötbérfizetési rendelkezés szintén érvénytelen.

[44] Ezek a szerződési kikötések tisztességtelenek és érvénytelennek tekinthetők amiatt is, mivel az eltúlzott mértékű, azaz a megbízási díjnak megfelelő összeg 150%-a, de legalább a megbízási díjnak megfelelő összeg + 500.000,- Ft összegű kötbér, illetve az ingatlanhirdetési árának 1 %-a mértékű kötbér fizetésére kötelezik az alperessel szerződő fogyasztókat.

[45] Az 1.1.e) pont vonatkozásában a felperes állította, hogy ez a kikötés előre, a fogyasztó külön hozzájárulása nélkül teszi lehetővé a szerződésből eredő valamennyi megbízotti jogosultság és kötelezettség (így a tartozások) harmadik személyek általi

átvállalását, és indokolatlanul zárja el a megbízót a közvetítő kiválasztásától, ezért tisztességtelen.

[46] Az 1.1.f) pontban foglalt kikötés azért tisztességtelen, mert a közvetítői szerződés tárgyát képező ingatlan fekvésének helye nem feltétlenül esik egybe a fogyasztó lakóhelyével, ezért jogvita esetén a fogyasztók számára jelentős nehézséget okozhat egy peres eljárás kezdeményezése, illetve az abban való részvétel. Ekként ez a feltétel kizárja vagy korlátozza a fogyasztó peres vagy más jogi úton történő igényérvényesítési lehetőségeit.

[47] A felperes az 1.1. g) pont esetében kifejtette, a megbízó általi rendes felmondás esetét meghaladóan ez olyan esetköröket határoz meg a közvetítői szerződés megszűnése kapcsán, amikor az alperes általi eredményes teljesítésre még nem került sor, illetve nem alperes feladatellátásának eredménye az ingatlanra vonatkozó szerződés megkötése. A költségtérítési díj – a ténylegesen igénybe vett többlétszolgáltatások mennyiségére tekintet nélkül – azért illeti meg alperest, mert az esetleges többlétszolgáltatások várható költségét pusztán rendelkezésre tartja, a tevékenységét a szerződés hatálya alatt folyamatosan kifejti, függetlenül attól, hogy ezen tevékenységek jártak-e költséggel, s ha igen, milyen mértékűvel.

[48] Ez a kikötés tisztességtelen, mivel a fogyasztót abban az esetben is teljesítésre kötelezi, ha a vállalkozás nem teljesíti a szerződést, illetve tevékenysége kifejtésével nem is keletkezik költsége.

[49] Az 1.1.j) pontban foglalt kikötés pedig azért tisztességtelen, mert a megbízó(fogyasztó) számára előírja, hogy milyen birtokbaadási és fizetési feltételekkel kell, hogy kialakítsa a közte és a vevő közti adásvételi szerződés tartalmát; ez pedig a szerződési szabadság sérelmét okozza.

Arra is hivatkozott, hogy a fogyasztói szerződéssel kapcsolatos közérdekű kereset elbírálásának egyes kérdéseiről szóló 3/2011. PK vélemény 1. pontja alapján 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.

[50] Az alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte.

[51] Nem vitatta, hogy általános szerződési feltételeket használ, de állította, hogy a vele szerződő harmadik személyeknek lehetőségük van egyrészt módosításokat javasolni, másrészt számos egyéb, általuk fontosnak ítélt egyedi szerződési feltétel belefoglalását kérni a közvetítői szerződésükbe.

[52] Az 1.1.a), 1.1.b), 1.1.c), 1.1.h), 1.1.j) pontok kapcsán állította, hogy a kikötések az alperessel szerződő megbízók magánautonómiáját nem vonják el, magánélethez való jogukat nem sértik, a kikötések mindenben megfelelnek a magánélet védelméről szóló 2018. évi LIII. tv. 2. § (3) bekezdésében foglaltaknak.

[53] A fogyasztó a szerződéses szabadság körében maga dönti el, hogy kíván-e az adott tárgyban szerződést kötni, a tárgybeli szerződést az alperessel, vagy mással kötné meg. A fogyasztó és a vele szerződő másik fél együttesen állapítják meg a közöttük létrejövő szerződés tartalmát, melynek során a fogyasztó eltérhet az alperes által alkalmazott mintától, ezáltal is egyedire szabva a felek között létrejövő szerződés tartalmát.

[54] Az alperessel szerződést kötő megbízó (fogyasztó) a közvetítői szerződésben meghatározhatja azokat a szempontokat és szerződéses feltételeket, amelyeket a vételáron túl lényegesnek tart (a számára megfelelő eladási árat és a további értékesítési feltételeket), és amelyek alapján a vevő ajánlatot tehet az általa megvásárolni kívánt ingatlanra.

[55] A megbízási szerződésben az alperes vállalja, hogy olyan vevőt közvetít a megbízónak, aki a megbízó által meghatározott feltételeknek megfelelő ajánlatot tesz az ingatlan megvételére.

[56] A megbízó dönthet úgy, hogy mégsem adja el az ingatlant, azonban ez a döntés nem jelenti azt, hogy a megbízott a díjigényét ne érvényesítse a megbízóval szemben, mivel az alperes által használt szerződés egyértelműen tartalmazza, hogy nem ingyenesen vállalta az ingatlanközvetítéssel kapcsolatos szolgáltatások nyújtását. A közvetítői szerződést megkötő felek jogszerűen állapítják meg, hogy az alperest a megbízási szerződés szerinti kötelezettségeinek a teljesítése esetén illeti meg az elvégzett tevékenység ellenértéke. Amennyiben az ingatlan értékesítésére nem kerül sor, az alperes abban az esetben is létrehozta azt az eredményt, amellyel őt a fogyasztó megbízta.

[57] A 1.1.d), 1.1.i) pont szerinti kötbér kikötése nem eltúlzott mértékű, így nem tisztességtelen, ezáltal érvénytelennek nem minősül. Olyan magatartás tanúsítása esetére határoz meg ugyanis kötbér fizetési kötelezettséget, amely magatartástól való tartózkodást a szerződést megkötő fél vállalta a szerződés megkötésével.

[58] A megbízó (fogyasztó) az alperes által nyújtott, számára előnyös szolgáltatásokért cserébe vállalta azt az önkorlátozást, amelynek az esetleges megszegéséhez kapcsolódik az egyébként sem eltúlzott mértékű szankció. Álláspontjának alátámasztásaként utalt a Kúria a BH2019.109 számú döntésére, amely szerint az irányár 2%-ának megfelelő, áfával növelt összeg eltúlzottnak nem tekinthető.

[59] Az 1.1.e) pont szerinti kikötés kapcsán előadta, hogy az alperes egy országos franchise rendszernek a tagjaként, de önállóan végzi tevékenységét. Az itt meghatározott esetleges feltételes szerződés átruházáshoz történő hozzájárulással lesz biztosított az, hogy az alperessel való franchise jogviszony megszűnése esetén a fogyasztó (megbízó) ugyanazt a színvonalú és minőségű szolgáltatást kapja meg, mint amelyre szerződött.

[60] Ez a kikötés éppen a fogyasztó hozzájárulását tartalmazza a szerződés átruházásához (és nem a tartozásátvállaláshoz), azaz arra a fogyasztó kifejezett hozzájárulásával kerülhet sor és kizárólag oly módon, amely megfelel a Ptk. 6:209. § (1)-(2) bekezdéseiben foglalt rendelkezéseknek. A kikötés a jogokat és a kötelezettségeket együtt és

egymástól el nem választható módon kezeli, biztosítva ezzel, hogy a fogyasztót ne érhesse hátrány, amennyiben megszűnne a franchise jogviszony.

[61] Az 1.1.f) pontban írt kikötés nem tisztességtelen, így nem érvénytelen, mivel nem vonja el a fogyasztó jogát attól, hogy egy esetleges jogvitát a lakóhelye szerint illetékes bíróság előtt indítsa meg, továbbá nem zárja ki és nem is korlátozza a fogyasztót abban, hogy igényét peres vagy más jogi úton érvényesítse.

[62] Az 1.1.g) pontban írt kikötés szerinti költségtérítési díjra az alperes – a felperesi érveléssel szemben - nem azért jogosult, mert a teljesítése elmaradt, hanem éppen ellenkezőleg, azért, mert teljesítette a szerződés szerinti kötelezettségeit, azonban az nem vezetett eredményre. Az általa teljesített szolgáltatásra tekintettel azonban jogosan tart igényt a költségtérítési díjra.

[63] Az alperes elsődleges érdeke az, hogy a tevékenysége folytán eredmény (azaz megkötött adásvételi szerződés) jöjjön létre, és ezáltal sikerdíjra váljon jogosulttá.

[64] A kötelelem gondos ellátásáért járó költségtérítési díj másodlagos, csupán azt garantálja, hogy alperes ne végezzen feladatot ingyen, amelyre nem kötelezhető. A kifogásolt pontban meghatározott költségtérítési díj egy tételesen meghatározott összeg, amely az alperest, mint megbízottat a közvetítői szerződés gondos ellátásáért illeti meg, függetlenül annak eredményétől, ekként az megfelel a PJD2017.7. számú döntésben kifejtetteknek.

[65] Az elsőfokú bíróság – a fellebbezésekkel támadott – ítéletében megállapította, hogy az alperes

[66] „Hálózat1” megjelölésű „MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS
INGATLANKÖZVETÍTÉSRE UF” (a továbbiakban: UF)

- „Hálózat1” megjelölésű „MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS
INGATLANKÖZVETÍTÉSRE UH” (a továbbiakban: UH)

- „Hálózat1” megjelölésű „MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS
INGATLANKÖZVETÍTÉSRE UE” (a továbbiakban: UE)

- „Hálózat1” megjelölésű „MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS
INGATLANKÖZVETÍTÉSRE UE” (a továbbiakban: Javított UE)

- „Hálózat1” megjelölésű „VEVŐI MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS
INGATLANKÖZVETÍTÉSRE INGATLANVÁSÁRLÁS CÉLJÁBÓL UMN” (a
továbbiakban: UMN)

[67] elnevezésű általános szerződési feltételeiben foglalt alábbi, fogyasztó és az alperes közötti szerződés részévé váló kikötések érvénytelenek az alperessel szerződő

valamennyi félre kiterjedő hatállyal, azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a megtámadásig már teljesítettek:

[68] 1.1.a) „Megbízó biztosítja, hogy Megbízott jelen legyen a Megbízott által közvetített vagy Megbízott tevékenységével összefüggésben Megbízónál jelentkező ajánlattevővel folytatott minden olyan tárgyaláson, egyeztetésen, amely Megbízott jelen szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit - különösen a megbízási díj jogalapját és összezszerúségét - érintheti.” (UF ÁSZF 3.1. pontjában, UH ÁSZF 3.1. pontjában, UE ÁSZF 3.1. pontjában, Javított UE ÁSZF 3.1. pontjában)

[69] 1.1.b) „Sikeres teljesítésnek számít továbbá az is, ... ha a Megbízó nem fogadja el a fent meghatározott limitárnak és Adásvételi szerződéskötési feltételeknek megfelelő vagy azt meghaladó vételáron tett és legalább 100.000,-Ft értékű ajánlati biztosítékkal biztosított írásbeli ajánlatot vagy az ilyen vételi ajánlat átvételét Megbízó megtagadja.” (UF ÁSZF 6. pontjában, UH ÁSZF 6. pontjában, UE ÁSZF 6. pontjában, Javított UE ÁSZF 6. pontjában)

[70] 1.1.c) „Amennyiben a Megbízó, illetve tulajdonostársa nem fogadja el vagy nem veszi át a limitárnak, vagy azt meghaladó vételáron tett és a fenti Adásvételi szerződéskötési feltételeknek megfelelő és legalább 100.000,-Ft összeggel biztosított írásbeli vételi ajánlatot, úgy a teljes megbízási díj esedékessé válik a vételi ajánlat lejártának napját követő napon.” (UF ÁSZF 7.2. pontjában, UH ÁSZF 7.2. pontjában, UE ÁSZF 7.2. pontjában, Javított UE ÁSZF 7.2. pontjában)

[71] 1.1.d) „Amennyiben Megbízó a sikeres közvetítés ellenére a megbízási díj megfizetését megtagadja, vagy annak 30 napon túl nem tesz eleget, úgy Megbízó nemteljesítési kötbért köteles fizetni Megbízottnak, melynek mértéke a megbízási díjnak megfelelő összeg 150%-a, de legalább a megbízási díjnak megfelelő összeg + 500.000, -Ft.” (UF ÁSZF 7.2. pontjában, UH ÁSZF 7.2. pontjában, UE ÁSZF 7.2. pontjában, Javított UE ÁSZF 7.2. pontjában)

[72] 1.1.e) „Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Megbízottnak az Hálózat1 Hálózaton belül franchise jogviszonya megszűnik, úgy az cég1 Kft.. vagy az általa kijelölt Hálózat1 Hálózaton belüli harmadik személy a Megbízónak megküldött egyoldalú jognyilatkozattal jogosult Megbízott jelen szerződésben vállalt jogait és kötelezettségeit átvenni.” (UF ÁSZF 10.2. pontjában, UH ÁSZF 10.2. pontjában)

[73] „Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Megbízott Hálózat1 Hálózaton belüli franchise jogviszonya megszűnik, úgy az cég1 Kft.. vagy az általa kijelölt, Hálózat1 Hálózaton belüli harmadik személy Megbízónak megküldött egyoldalú jognyilatkozattal jogosult Megbízott jelen szerződésben vállalt jogait és kötelezettségeit átvenni és ily módon a szerződésbe megbízottként belépni. Ehhez Megbízó a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul.” (UMN ÁSZF 12. pontjában)

[74] „Felek továbbá megállapodnak abban, hogy amennyiben a Megbízottnak az Hálózat1 Franchise Hálózaton belül a franchise jogviszonya megszűnik, úgy annak érdekében, hogy a megbízási folyamatos ellátása az Hálózat1 Franchise Hálózat rendszerében

biztosított legyen, a jelen szerződés automatikusan átruházásra kerül az cég1 Kft.-re vagy az általa kijelölt Hálózat1 Franchise Hálózaton belüli harmadik személyre, amely szerződésátruházáshoz Megbízó előzetesen hozzájárulását adja. Felek rögzítik, hogy a szerződésátruházás az cég1 Kft.. és az általa kijelölt személy által a Megbízónak küldött értesítéssel válik hatályossá.” (UE ÁSZF 10.2. pontjában, Javított UE ÁSZF 10.2. pontjában)

[75] 1.1.f) „Jelen szerződésből fakadó és békés megegyezéssel meg nem oldható minden jogvita elbírálására felek kikötik a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét.” (UF ÁSZF 10.3. pontjában, UH ÁSZF 10.3. pontjában, UE ÁSZF 10.3. pontjában, Javított UE ÁSZF 10.3. pontjában)

[76] 1.1.g) „Erre tekintettel Felek kifejezetten abban állapodnak meg, hogy amennyiben jelen szerződés a kiemelt időszak alatt a Megbízó rendes felmondásával vagy Megbízott jelen szerződés 11.1. pontjában rögzített ok miatti rendkívüli felmondásával vagy a jelen szerződés 9.2. pontjában rögzített okból megszűnik, úgy Megbízó Ft + áfa, azaz..... Ft + áfa összegű költségtérítési díjat köteles megfizetni Megbízottnak a szerződés megszűnésétől számított 5 napon belül. Felek tehát kijelentik, hogy a jelen pontban megjelölt költségtérítési díj – a ténylegesen igénybe vett többlétszolgáltatások mennyiségére tekintet nélkül – azért illeti meg Megbízottat, mert a jelentős értékű többlétszolgáltatások várható költségét rendelkezésre tartja, a tevékenységét a szerződés hatálya alatt folyamatosan kifejti, a megbízást gondosan ellátja, az Ingatlan iránt az érdeklődést tevékenységével felkelti.” (UF ÁSZF 11.2. pontjában, UH ÁSZF 11.2. pontjában, UE ÁSZF 11.3. pontjában, Javított UE ÁSZF 11.3. pontjában)

[77] 1.1.i) „A fentiek Megbízó általi elmulasztása a jelen szerződés súlyos megszegésének minősül, mely szerződésszegés esetén Megbízó az adott ingatlan hirdetési árának 1%-ának (azaz egy százalékának) megfelelő összegű kötbér megfizetésére vállal kötelezettséget, Megbízott részére.” (UMN ÁSZF 8. pontjában)

[78] 1.1.j) „Adásvételi szerződéskötési feltételek:

[79] Birtokbaadási határidő: Az ingatlan eladására irányuló adásvételi szerződés aláírásától számított minimum ..., maximum... nap.

[80] Fizetési feltétel: Az első minimális vételárrészlet a végleges adásvételi szerződés megkötésétől számított legfeljebb 3 napon belül a vételár ...%-ának megfelelő összeg, de minimum ... HUF, míg a vételárból fennmaradó összeg legkésőbb az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg esedékes, amely több részletben is teljesíthető.” (UF Megbízási Szerződés 5. pontjában, UH Megbízási Szerződés 5. pontjában, UE Megbízási Szerződés 5. pontjában, Javított UE Megbízási Szerződés 5. pontjában)

[81] Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 napon belül a megjelölt általános szerződési feltételek tisztességtelenségének megállapítására vonatkozóan saját költségére gondoskodjon az alábbi közlemény közzétételéről, valamennyi ügyfélszolgálati irodájában a közvetítési feltételekre vonatkozó tájékoztatókkal egy helyen, az ügyfélszolgálati iroda kirakatüvegén vagy ennek hiányában az

iroda ügyfelek által használt bejáratí ajtáján a kirakatüveg (bejáratí ajtó) közepső részén, a kirakatüveg külső oldalán állók számára olvashatóan 140 cm magasságban, legalább 14-es betűméretben, fehér alapon fekete betűszínnel Times New Roman betűtípussal legalább 30 napon keresztül, de a 30 nap leteltét követően is mindaddig, amíg az alperes az érvénytelen feltételek nélküli általános szerződési feltételeit a fogyasztók rendelkezésére nem bocsátja, valamint a Hírportál1 honlapján (honlapcím1), valamint a Hírportál2 (honlapcím2) honlapján a megjelenéstől számított egy évig visszakereshetően.

[82] A törvényszék az alperest terhelő közzétételi kötelezettség tárgyát képező közlemény szövegét az alábbiak szerint állapította meg:

[83] „A Tatabányai Törvényszék 13.P.20.097/2024/12. számú, ítélete megállapította, hogy az alperes

[84] „Hálózat1” megjelölésű „MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS
INGATLANKÖZVETÍTÉSRE UF” (a továbbiakban: UF)

- „Hálózat1” megjelölésű „MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS
INGATLANKÖZVETÍTÉSRE UH” (a továbbiakban: UH)

- „Hálózat1” megjelölésű „MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS
INGATLANKÖZVETÍTÉSRE UE” (a továbbiakban: UE)

- „Hálózat1” megjelölésű „MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS
INGATLANKÖZVETÍTÉSRE UE” (a továbbiakban: Javított UE)

- „Hálózat1” megjelölésű „VEVŐI MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS
INGATLANKÖZVETÍTÉSRE INGATLANVÁSÁRLÁS CÉLJÁBÓL UMN” (a továbbiakban: UMN) elnevezésű általános szerződési feltételeiben foglalt alábbi, fogyasztó és az alperes közötti szerződés részévé váló kikötések érvénytelenségét az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal, azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a megtámadásig már teljesítettek. Az egyes, tisztességtelen általános szerződési feltételek (a kereseti kérelemben megjelölt számozást is feltüntetve) és a tisztességtelenség okai a következők:

[85] 1.1.a) „Megbízó biztosítja, hogy Megbízott jelen legyen a Megbízott által közvetített vagy Megbízott tevékenységével összefüggésben Megbízónál jelentkező ajánlattevővel folytatott minden olyan tárgyaláson, egyeztetésen, amely Megbízott jelen szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit - különösen a megbízási díj jogalapját és összegszerűségét - érintheti.” (UF ÁSZF 3.1. pontjában, UH ÁSZF 3.1. pontjában, UE ÁSZF 3.1. pontjában, Javított UE ÁSZF 3.1. pontjában)

[86] Az általános szerződési feltétel azért tisztességtelen, mert az sérti a megbízó magánautonómiáját, a tulajdonosi jogokat indokolatlanul korlátozza azzal, hogy aránytalan

terhet ró a fogyasztóra és a Megbízott részvételét kellően körül nem határolt, általános jelleggel kívánja biztosítani a Megbízó és az ajánlattevő valamennyi tárgyalásán.

[87] 1.1.j) „Adásvételi szerződéskötési feltételek:

[88] Birtokbaadási határidő: Az ingatlan eladására irányuló adásvételi szerződés aláírásától számított minimum ..., maximum... nap.

[89] Fizetési feltétel: Az első minimális vételárrészlet a végleges adásvételi szerződés megkötésétől számított legfeljebb 3 napon belül a vételár ...%-ának megfelelő összeg, de minimum ... HUF, míg a vételárból fennmaradó összeg legkésőbb az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg esedékes, amely több részletben is teljesíthető.” (UF Megbízási Szerződés 5. pontjában, UH Megbízási Szerződés 5. pontjában, UE Megbízási Szerződés 5. pontjában, Javított UE Megbízási Szerződés 5. pontjában)

[90] Az általános szerződési feltétel azért tisztességtelen, mert az sérti a megbízó magánautonómiáját, a tulajdonosi jogokat, a szerződő felek szerződési, a szerződés tartalmának alakításával kapcsolatos szabadságát indokolatlanul egyoldalúan korlátozza

- egyrészt azzal, hogy úgy határozza meg előre a megkötendő szerződésnek a vételár megfizetésére vonatkozó feltételeit, hogy bármilyen módon és tartalommal vállalt futamidejű, ütemezésű részletfizetés megalapozza a Megbízó díjfizetési kötelezettségét,

- másrészt a szerződő felek szándékától függetlenül határozza meg a birtokba lépés időpontját.

[91] 1.1.b) „Sikeres teljesítésnek számít továbbá az is, ... ha a Megbízó nem fogadja el a fent meghatározott limitárnak és Adásvételi szerződéskötési feltételeknek megfelelő vagy azt meghaladó vételáron tett és legalább 100.000,-Ft értékű ajánlati biztosítékkal biztosított írásbeli ajánlatot vagy az ilyen vételi ajánlat átvételét Megbízó megtagadja.” (UF ÁSZF 6. pontjában, UH ÁSZF 6. pontjában, UE ÁSZF 6. pontjában, Javított UE ÁSZF 6. pontjában)

[92] 1.1.c) „Amennyiben a Megbízó, illetve tulajdonostársa nem fogadja el vagy nem veszi át a limitárnak, vagy azt meghaladó vételáron tett és a fenti Adásvételi szerződéskötési feltételeknek megfelelő és legalább 100.000,-Ft összeggel biztosított írásbeli vételi ajánlatot, úgy a teljes megbízási díj esedékessé válik a vételi ajánlat lejártának napját követő napon.” (UF ÁSZF 7.2. pontjában, UH ÁSZF 7.2. pontjában, UE ÁSZF 7.2. pontjában, Javított UE ÁSZF 7.2. pontjában)

[93] E két általános szerződési feltétel tisztességtelen, mert a Megbízó díjfizetési kötelezettségét alapozzák meg azokban az esetekben is, amikor a szerződés megkötésének elmaradása nem róható a Megbízó terhére, annak volt-e valós alapja, így különösen, ha - az ajánlat nem felelt meg a Megbízottal kötött szerződésben nem rögzített, de a Megbízó által lényegesnek tartott feltételeknek - az ajánlatot a Megbízó az ajánlattevő személyében rejlő okból nem fogadta el.

[100] Ez az általános szerződési feltétel azért tisztességtelen, mert indokolatlanul és egyoldalúan bontja meg a felek szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit. A szerződésátruházáshoz úgy követeli meg a fogyasztó hozzájárulását, hogy az a szerződésbe belépő személyt ismerné. A fogyasztó választás lehetőség hiányában kényszerül egy olyan jogviszonyba, amelyet csak a jövőre nézve tud - akár egy általa nem kívánt elszámolási helyzetet is magába foglalóan – megszüntetni.

[101] 1.1.f) „Jelen szerződésből fakadó és békés megegyezéssel meg nem oldható minden jogvita elbírálására felek kikötik a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét.” (UF ÁSZF 10.3. pontjában, UH ÁSZF 10.3. pontjában, UE ÁSZF 10.3. pontjában, Javított UE ÁSZF 10.3. pontjában)

[102] Ez az általános szerződési feltétel azért tisztességtelen, mert a jogszabállyal ellentétes kizárólagos illetékesség kikötése korlátozza a fogyasztó peres úton történő igényérvényesítési lehetőségét, s e kizárólagos illetékességtől a fogyasztó nem tud eltérni.

[103] 1.1.g) „Erre tekintettel Felek kifejezetten abban állapodnak meg, hogy amennyiben jelen szerződés a kiemelt időszak alatt a Megbízó rendes felmondásával vagy Megbízott jelen szerződés 11.1. pontjában rögzített ok miatti rendkívüli felmondásával vagy a jelen szerződés 9.2. pontjában rögzített okból megszűnik, úgy Megbízó Ft + áfa, azaz..... Ft + áfa összegű költségtérítési díjat köteles megfizetni Megbízottnak a szerződés megszűnésétől számított 5 napon belül. Felek tehát kijelentik, hogy a jelen pontban megjelölt költségtérítési díj – a ténylegesen igénybe vett többlétszolgáltatások mennyiségére tekintet nélkül – azért illeti meg Megbízottat, mert a jelentős értékű többlétszolgáltatások várható költségét rendelkezésre tartja, a tevékenységét a szerződés hatálya alatt folyamatosan kifejti, a megbízást gondosan ellátja, az Ingatlan iránt az érdeklődést tevékenységével felkelti.” (UF ÁSZF 11.2. pontjában, UH ÁSZF 11.2. pontjában, UE ÁSZF 11.3. pontjában, Javított UE ÁSZF 11.3. pontjában)

[104] Ez a szerződési feltétel azért tisztességtelen, mert az nem a Megbízott által ténylegesen elvégzett szolgáltatás díját, ténylegesen felmerült költségét terheli a fogyasztóra, hanem minden konkrét meghatározás nélkül a szerződéskötési kötelezettség teljesítésétől függetlenül ró kötelezettséget a fogyasztóra, megteremtve annak a lehetőségét, hogy a Megbízott tényleges szolgáltatás nyújtása nélkül is díjazásban részesüljön.”

[105] Ezt meghaladóan a bíróság a felperes keresetét elutasította.

[106] Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az esedékesség napjáig az államnak – az elsőfokú ítéletben írt módon és határidőben - az állami adó- és vámhatóság illetékbevételei számlájára 32.400 - Ft elsőfokú eljárási illetéket.

[107] A bíróság kimondta, hogy 3.600- Ft forint illeték az állam terhén marad.

[108] Rendelkezett arról, hogy az eljárás során felmerült költségeiket a peres felek maguk viselik.

[109] Az ítélete indokolásában megállapította, hogy az alperes által alkalmazott UF, UH, UE és javított UE, UMN kódnevű dokumentumban foglaltak általános szerződési feltételeknek minősülnek, azok a Ptk. 6:78.§. (1) bekezdése alapján a megkötött egyes szerződések részévé váltak, továbbá, hogy az alperessel szerződő természetes személyek a Ptk. 8:1. § 3. pontja szerint fogyasztónak, a létrejött szerződések pedig fogyasztói szerződésnek minősültek.

[110] A törvényszék kiemelte, hogy a közérdekű perben nem voltak elemezhetők az egyedi szerződéskötés körülményei, így az sem, hogy a fogyasztók közreműködhetek-e az egyes feltételek kidolgozásában, egyedi ajánlatot kaptak-e. A közérdekű kereset egyedüli célja az, hogy az érdekeit, jogait megóvni nem képes, esetlegesen azokkal tisztában sem lévő fogyasztók széles köre jogvédelemhez jusson anélkül, hogy igényét egyedi peres úton kellene érvényesítenie.

[111] A kereset elbírálásánál abból indult ki, hogy az ingatlanközvetítésre irányuló szerződés a Ptk. 6:272. § szerinti megbízási szerződés, ami gondossági kötelmet jelent.

[112] Az alperesi főszolgáltatás az ingatlan értékesítése, vagy más jogcímen történő hasznosítása érdekében végzett közreműködői tevékenység, és elsődleges célja, hogy a megbízó ingatlanát a megbízott közreműködése útján értékesítse.

[113] A megbízott megbízási díja az eladásra kínált ingatlan kapcsán megállapított irányár százalékban meghatározott összegéhez igazodik.

[114] Az alperes a közreműködés sikere érdekében jogosult és egyben köteles az ingatlant a médiában hirdetni, a potenciális vevők vagy más jogcímen ellenérték fejében jogot szerzők, mint érdeklődők, illetőleg regisztrált érdeklődők részére bemutatni, őket az ingatlanról tájékoztatni, illetve a szerződés létrejötte céljából a felek között egyeztetést folytatni. A megbízási az alperes részéről folyamatos tevékenységet igényel, az alperesi kötelezettségek túlnyomó többsége permanensen fennáll.

[115] Az elsőfokú bíróság a keresettel érintett, egyes általános szerződési feltételek tisztességtelenségének megítélése körében az alábbiakat emelte ki.

[116] Kifejtette, hogy az 1.1. a) pont azért tisztességtelen, mert a sérti megbízó magánautonómiáját; ez a kikötés a tulajdonosi jogok gyakorlásának indokolatlan korlátozását jelenti, továbbá a Ptk. szerződési szabadság alapelvével és a fogyasztó magánélethez való jogával is ellentétes, mivel előírja, hogy a megbízott jelen lehet minden olyan tárgyaláson, amely jelen szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit érintheti.

[117] A „megbízott jelen szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit érintheti” megfogalmazás túlzottan tág feltétel, amely feljogosíthatja a megbízottat, hogy a megbízó és az ajánlattevő közötti összes tárgyaláson jelen legyen. A kikötés a megbízóra (fogyasztó) aránytalan terhet ró azzal, hogy a megbízott részvételét kellően körül nem határolt, általános jelleggel kívánja biztosítani a megbízó és az ajánlattevő valamennyi tárgyalásán.

[118] A törvényszék szerint a megbízó és az ajánlattevő közötti egyeztetésből az alperes számára kizárólag a díjigény alapjául szolgáló vételár releváns, melynek összegéről való tudomásszerzés nem indokolja a tárgyalásokon történő további részvételt.

[119] A törvényszék az 1.1. b) pont kapcsán rámutatott, hogy az abban hivatkozott, az 1.1. j) pontba foglalt adásvételi szerződési feltételek akként értelmezhetők, hogy a megbízó által vállalt bármilyen futamidejű, ütemezésű részletfizetés megalapozza a megbízó díjfizetési kötelezettségét az alperes felé. Ez pedig egyoldalúan és indokolatlanul hátrányos a fogyasztóra, ezáltal tisztességtelen, mert azokban az esetekben is előírja a megbízó díjfizetési kötelezettségét, amikor az alperes az ingatlan megvételére vevőt közvetít, azonban az adásvételi szerződést nem kötik meg, mert a megbízó a közvetített ajánlatot nem fogadja el, vagy eláll az adásvételi szerződés megkötésétől, függetlenül attól, hogy a megbízó részéről milyen okból került sor erre.

[120] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az 1.1. c) pont azért tisztességtelen, mert díjfizetési kötelezettséget keletkeztet a megbízó részére akkor is, ha a szerződéses ajánlatot alapos okkal utasítja vissza.

[121] Ezen szerződési feltétel ugyanis nem tesz különbséget sikeres és sikertelen teljesítés között, és az eredménykötelmi jellegének köszönhetően a megbízó szerződéstől való visszalépésének jogát sem veszi figyelembe a megbízási díj megfizetése esetében.

[122] A megbízónak joga van arra, hogy a tőle független és rá nézve hátrányos feltétel esetén az adott ajánlattevővel ne kössön szerződést vagy szerződéskötési szándékától elálljon, és ez nem keletkeztethet számára megbízási díj fizetési kötelezettsége.

[123] Önmagában az a feltétel is tisztességtelen, amely meghatározza a megbízó részére a vételár megfizetésének feltételeit, ezáltal a megbízót a közvetítői szerződés olyan helyzetbe hozza, hogy attól való eltérés esetén az alperes részére díjfizetési kötelezettség keletkezik. A megbízó azon jogosultsága, hogy a közvetítői szerződésben meghatározhatja az általa a jogügylet szempontjából lényegesnek ítélt körülményeket, nem orvosolja ezen kikötés tisztességtelenségét.

[124] A törvényszék megítélése szerint az 1.1.d) pontban írt kikötés sikeres közvetítés esetén is tisztességtelen, a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés j) pontjába ütközik, mert a fogyasztót túlzott mértékű kötbér fizetésére kötelezi, ha a fogyasztó nem, vagy nem szerződésszerűen teljesít.

[125] A BH2014.46. számú döntésre hivatkozva az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy az ingatlanközvetítésre irányuló megbízási szerződés esetén tisztességtelen kikötésnek minősül, amennyiben a kötbér a kikötött sikerdíjjal azonos mértékű, Az 1.1.d) pontban meghatározott kötbér pedig nem csak eléri, de mintegy másfélszerese a jutalékként meghatározott megbízási díj összegének, tehát annak mértéke eltúlzott.

[126] Jogszabály kategorikusan nem tiltja ilyen esetre kötbér kikötését, - bár a pénzügyi teljesítés elmaradásának vagy késedelmének a jogkövetkezményeit a Ptk. megfelelően szankcionálja - , azonban a kötbér erősen eltúlzott mértéke miatt ez a kikötés érvénytelen.

[127] Az 1.1.e) pont tekintetében az elsőfokú bíróság a felperesi érveléssel egyetértve ezen kikötés tisztességtelenségét állapította meg.

[128] A Ptk. 6:209. § (1)-(2) bekezdése jogszabályi alapot teremt a szerződésátruházáshoz való előzetes hozzájáruláshoz.

[129] A jelen esetben azonban az alperes speciális körülmények között, azaz a fogyasztói szerződés részévé váló általános szerződési feltétel körében kíván erről megállapodni a megbízóval (fogyasztóval). A fogyasztó és az alperes közötti jogviszony megbízási jellegű, amelynek meghatározó eleme a köztük lévő bizalmi viszony. Abban az esetben, ha az alperes a kikötésben írt okból a megbízást nem tudja teljesíteni, úgy a fogyasztónak alapvető jogi érdeke fűződik ahhoz, hogy olyan személy teljesítse a megbízást, akivel ugyanúgy bizalmi kapcsolata van, mint az alperessel: ez a bizalom azonban a jogutód megbízott előzetes ismerete hiányában nem alakulhat ki. Ezen kikötés tehát a fogyasztó hozzájárulását a szerződésátruházáshoz anélkül követeli meg, hogy a szerződésbe belépő személyét előzetesen ismerné.

[130] A kikötés nem tér ki arra a helyzetre sem, hogy a jogutód megbízott székhelye a korábbtól eltérő lehet, amely a megbízó számára jelentős többletköltségeket generálhat anélkül, hogy a szerződés ezt egyéb módon kompenzálná.

[131] A törvényszék álláspontja szerint az 1.1. f) pont kikötése a fogyasztó szempontjából a jogérvényesítés lehetőségét érintően hátrányos, a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés i) pontjába - továbbá a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 26. § (1) bekezdésében foglalt kogens rendelkezésébe is – ütköző, tisztességtelen kikötés.

[132] A kizárólagos illetékességi kikötés miatt a fogyasztó nem biztos, hogy a lakóhelye szerinti bíróság előtt tudna eljárni, ezért a szerződéses kikötés alkalmas arra, hogy a megbízót visszatartsa attól, hogy igényét peres úton érvényesítse.

[133] Az 1.1. g) pontot az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelennek ítélte, mert ez a kikötés nem a szolgáltatás ellenértékét jelöli meg, hanem - minden konkrét meghatározást nélkülözve - a „rendelkezésre tartás” díjáról, és a szerződés megszűnéséig nyújtott többletszolgáltatásokkal felmerülő „esetleges” költségekről rendelkezik.

[134] Ezen feltételben feltüntetett konkrét összeg kikötése nem tisztességes, mivel nem látható előre, hogy a szerződés milyen időtartamban, milyen körülmények között áll fenn, előre nem tudható, hogy az alperes milyen szolgáltatásokat nyújt, illetve nyújt-e szolgáltatást.

[135] Ez a kikötés tehát megteremti annak a lehetőségét, hogy az alperes tényleges szolgáltatás teljesítése nélkül, „a többletszolgáltatások rendelkezésre tartásának díjaként” részesüljön díjazásban. Az alperes az eredmény bekövetkezte, vagyis az eladó és vevő közötti adásvételi szerződés megkötése esetén megbízási díjra jogosult, a sikertelen tevékenységének ellentételezésére nem tarthat igényt, csak a szükséges és indokolt költségeinek megtérítését követelheti a szerződés megszűnésekor az utólagos elszámolás keretében.

[136] Az 1.1. h) pont tekintetében a törvényszék a keresetet elutasította.

[137] Az ingatlanközvetítői szerződés céljából kiindulva a törvényszék azzal érvelt, hogy amennyiben a megbízó maga akarja felkutatni az eladni kívánt ingatlanokat, vagy maga akar kapcsolatba lépni az eladóval, akkor nincs szükség a megbízó és a megbízott közötti szerződés megkötésére. Az eladni kívánt ingatlanok felkutatása, az eladókkal történő kapcsolatfelvétel az alperes megbízott feladata, amely szolgáltatásáért megbízási díj illeti meg.

[138] Nincs ésszerű indoka tehát annak, hogy a megbízó vagy egy hozzá köthető személyi kör átvegye ezen feladatokat az alperestől, - ha pedig mégis kapcsolatba lépnek egy ingatlan eladójával, akkor célszerű őt az alpereshez irányítani -, ezért ezen kikötés a felek közti szerződéses egyensúlyt nem bontja meg, a kikötés nem tisztességtelen.

[139] Ettől függetlenül a vevő nincs elzárva attól, hogy kapcsolatot tartson az ingatlan tulajdonosával, az alperes bevonásával és annak tájékoztatásával.

[140] Ez a feltétel a szerződéskötést, a szerződéskötési szabadságot nem érinti, nem korlátozza, mivel még a szerződéskötést megelőző időszakra vonatkozik.

[141] Ezen kikötés a megbízóval konkrétan meghatározott személyekre és azok eljárásra is kiterjed, azonban még ebben a körben is tisztességes.

[142] Az 1.1. i) ponttal összefüggésben az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy önmagában az 1.1. h) pontban írt feltétel nem tisztességtelen, azonban az annak megszegésére alapított kötbérszankció mértéke - azaz az adott ingatlan hirdetési árának 1%-a - olyan összeget tesz ki, ami nem áll egyensúlyban a megbízó által esetlegesen megszegett szerződési feltétellel, tehát az túlzott mértékű.

[143] Egy általános szerződési feltétel nemteljesítése biztosítható szankciós jogkövetkezménnyel, azonban annak mértéke a Ptk. szerinti kötbér mértékétől ilyen kirívóan nem térhet el.

[144] A törvényszék a Kúria közérdekű perben hozott Pfv. V.21.336/2015/6. számú ítéletére hivatkozással kifejtette, hogy a kikötés azért tisztességtelen, mert a kötbér mértékét nem a megbízási szerződés szerinti díj százalékához, hanem egy, a szerződésben egyébként meghatározandó paraméterhez, a hirdetési árhoz köti. A hirdetési ár a jogviszony tartama alatt is változtatható, ami további bizonytalanságot eredményez a megbízó számára.

[145] Az alperesi védekezésben meghivatkozott, a Kúria Pfv. V. 20.103/2018. számú ítélet (BH2019.109) egyedi ügyben, nem pedig közérdekű perben született, az abban foglaltak a jelen ügy tényállására analóg módon nem alkalmazhatók.

[146] A törvényszék az 1.1. j) pont szerinti feltétel tisztességtelensége megítélésénél abból indult ki, hogy a megbízási szerződés a Ptk. 6:272. §-a értelmében gondossági kötelezettséget jelent és elsődleges célja, hogy a megbízó ingatlanát az alperes közreműködése útján értékesítse, ezáltal a megbízó és harmadik személy (vevő) között tulajdonjog átruházására irányuló szerződés jöjjön létre oly módon, hogy annak tartalmát az eladó és a vevő szabadon állapíthassa meg.

[147] Az 1.1. b) pont szerinti kikötéssel kapcsolatosan kifejtettekkel egyezően az 1.1. és j) pontba foglalt adásvételi szerződéskötési feltétel akként értelmezhető, hogy a bármilyen módon és tartalommal vállalt futamidejű, ütemezésű részletfizetés megalapozza a megbízó díjfizetési kötelezettségét az alperes felé, ami azonban jogsértő.

[148] A bíróság arra is utalt, hogy a birtokbaadási határidő ekként meghatározott formája egy olyan feltétel, amely a tulajdonosi jogok gyakorlását, a szerződő feleket (eladót és leendő vevőt) megillető szerződési szabadságot, s ezen belül kiemelten is a szerződési tartalomalakításának a szabadságát indokolatlanul és egyoldalúan korlátozza.

[149] A megbízó számára előírt birtokbaadási és fizetési feltétellel kell kialakítani a közte és a vevő között esetlegesen létrejövő adásvételi szerződés tartalmát, amellyel sérül a felek szerződéskötési és tartalomalakítási szabadsága.

[150] Önmagában az, hogy az alperes lehetőséget biztosít a megbízónak arra, hogy blanketta szerződés feltételeitől a maga javára eltérjen, még nem jelenti azt, hogy a megbízónak tényleges lehetősége nyílik a megbízott által kidolgozott, túlságosan merev feltételrendszer módosítására.

[151] A törvényszék a tisztességtelennek talált feltételek kapcsán a Ptk. 6:105.§. (2) bekezdése értelmében kötelezte az alperest, hogy internetes honlapján, valamint ügyfélforgalom számára nyitva álló irodáiban, továbbá a székhelye szerinti, a Hírportál1 honlapján (honlapcím1), valamint a Hírportál2 (honlapcím2) honlapján a közlemény szövegét tegye közzé, legalább harminc napos időtartamra, illetőleg mindaddig, amíg az alperes az érvénytelen feltételek nélküli általános szerződési feltételeit az érintett fogyasztók rendelkezésére nem bocsátja.

[152] Az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében a felperes a Pp. 383. § (2) bekezdés, 369. § (3) bekezdés c) és d) pontja alapján - a keresetét részben elutasító ítéleti rendelkezés megváltoztatásával - kérte, hogy a bíróság állapítsa meg az alperes

[153] „Hálózatl” megjelölésű „VEVŐI MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS INGATLANKÖZVETÍTÉSRE INGATLANVÁSÁRLÁS CÉLJÁBÓL FMN” elnevezésű általános szerződési feltételeiben foglalt alábbi, fogyasztó és az alperes közötti szerződés részévé váló kikötés érvénytelenségét az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal, azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a megtámadásig már teljesítettek:

[154] 1.1.h) pont „Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy ő vagy bármely hozzátartozója (Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 2. pont), vagy a Megbízó vagy bármely hozzátartozója által képviselt (ideértve a meghatalmazotti képviselőt is) vagy legalább részben tulajdonolt jogi személy, vagy egyéb gazdálkodó szervezet az Ingatlan (Ingatlanok) tulajdonosával/hasznélvezőjével kizárólag Megbízott útján lép kapcsolatba. Amennyiben az Ingatlan (Ingatlanok) tulajdonosa/hasznélvezője a Megbízóval közvetlenül kapcsolatba lép, úgy Megbízó erről haladéktalanul tájékoztatja Megbízottat és az Ingatlan (Ingatlanok) tulajdonosát/hasznélvezőjét a Megbízotthoz irányítja.” (FMN 8. pontjában)

[155] Kérte továbbá az elsőfokú ítélet közlemény részét a másodfokon érvénylennek ítélt általános szerződési feltételre vonatkozó szöveggel kiegészíteni.

[156] A Pp. 353. §-a alapján az ítélet kijavítását indítványozta, mivel az alperest terhelő közzétételi kötelezettség tárgyát képező közlemény szövegében az elsőfokú ítélet száma elírást tartalmaz: az ítélet száma helyesen 13.P.20.097/2024/13.

[157] A fellebbezésében kifejtette, hogy a kifogásolt 1.1.h) pontban írt kikötés a Ptk. 6:102. §-ának (1) bekezdése alapján tisztességtelen, mivel a szerződő fél (leendő vevő) magánautonómiáját, szerződési szabadságát, s ezen belül a szerződés tartalomalakításának szabadságát indokolatlanul és egyoldalúan, méltányolható érdekekkel nem alátámasztható módon korlátozza.

[158] Az 1.1.h.) pont tekintetében a felperes hangsúlyozta, hogy az együttműködési és tájékoztatási kötelezettséget is - indokolatlanul és egyoldalúan - a fogyasztó hátrányára határozza meg olyan módon, hogy a fogyasztó számára az együttműködési és tájékoztatási kötelezettséget a törvényben foglaltaknál szigorúbban határozza meg, azaz a fogyasztót a tájékoztatási kötelezettség akkor is terheli, ha a Ptk. 6:62. § (1) bekezdése alapján erre nem lenne köteles, továbbá olyan információkra kiterjedően is terheli, amelyek a megbízott teljesítéséhez túlnyomórészt nem is szükségesek..

[159] Az 1.1.h.) pont értelmében az eladó és a vevő közötti kapcsolattartás tehát kizárólag az alperes közreműködésével valósulhat meg, a megbízó (vevő) el van zárva attól, hogy az eladóval felvegye a kapcsolatot.

[160] A felperes a fellebbezésében e körben kifejtette, hogy az UMN kódjelű „vevői megbízási szerződés ingatlanközvetítésre ingatlanvásárlás céljából” elnevezésű szerződés olyan szerződéses konstrukciót hoz létre, amelyben az ingatlanközvetítő mind az eladóval, mind a vevővel megbízási jogviszonyban áll: az eladó tehát az általa kötött megbízási szerződésben szintén együttműködési kötelezettséget vállal, és biztosítja a megbízott jelenlétét az ajánlattevővel folytatott egyeztetéseken, különösen azokon, amelyek a megbízási díj jogalapját és összegszerűségét érintheti. A megbízott, azaz az ingatlanközvetítő az eladóval és a vevővel is megbízási jogviszonyban áll, ami kellő biztosítékot tartalmaz arra nézve, hogy a megbízott a díjához jusson. A jogok és kötelezettségek egyensúlyának vizsgálata során a fenti tény nem hagyható figyelmen kívül.

[161] A felperes kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság az UF 3.1., UH 3.1. és UE 3.1. kikötéseket - az eladói oldalról - tisztességtelenségnek ítélte, mivel sérti a megbízó magánautonómiáját, ugyanakkor vevői oldalról a hasonló célzatú és tartalmú 1.1.h). pontban írt kikötést – tévesen és következetlenül eljárva – nem ítélte tisztességtelenségnek.

[162] Amennyiben tehát az eladói megbízási szerződés esetében tisztességes szerződési magatartásnak az minősül, ha az eladó és a vevőjelölt szabadon, akár megbízott közreműködése nélkül is tárgyaljon, akkor tisztességtelen a szerződéses konstrukció másik oldalán lévő vevőt arra kötelezni, hogy kizárólag az alperes útján lépjen kapcsolatba az ingatlan tulajdonosával.

[163] Ez ugyanúgy korlátozza a vevő magánautonómiáját és szerződéskötési szabadságát, mint az eladóra - az UF 3.1., UH 3.1. és UE 3.1. kikötések alapján - háruló kötelezettség tekintettel arra is, hogy az 1.1.h.) pontban írt kikötés (UMN.8.pont) nem szűkíthető le a szerződéskötés előtti állapotra.

[164] A felperes kitért arra, hogy ezen szűkebb időbeli alkalmazási esetkör elfogadása esetén is megállapítható a vevői szerződéskötési szabadság megsértése, mivel a szerződéskötés előtti kapcsolatfelvételek során alakulhat ki az, hogy a felek milyen tartalommal (ideértve a vételárat is) kívánják megkötni a szerződést.

[165] A felperes tehát fenntartotta azon álláspontját, hogy az 1.1.h.) pontban írt kikötés a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen, mivel a szerződő felek (leendő vevők) megillető szerződési szabadságot, ezen belül kiemelten is a szerződés tartalomalkításának szabadságát indokolatlanul és egyoldalúan, méltányolható érdekekkel nem alátámasztható módon korlátozza.

[166] A jelen esetben tehát a megbízott megbízási díj biztosítására irányuló igényével szemben a megbízó azon igénye áll, hogy az egyeztetések során - a szerződéskötési szabadságát érvényesítve - az ő és az eladó érdekeinek megfelelő tartalmú szerződés jöjjön létre. Ennek megvalósulásához azonban nem szükséges, hogy a megbízó kizárólag csak a megbízott útján egyeztessen az eladóval. Ezen célok elérését szolgáló jogoknak és kötelezettségeknek egyensúlyban kell lennie.

[167] A felperes azzal is érvelt, hogy az UMN. ÁSZF tájékoztatási kötelezettséget ró a megbízottra is, miszerint a tevékenységéről és az ügy állásáról köteles megfelelő időben tájékoztatni a megbízót. Ennek elmulasztásához azonban a szerződés nem fűz szankciót, azaz a felek közti egyensúlyt a fogyasztó hátrányára bontja meg, mivel a tájékoztatási kötelezettség megszegése esetére csak a megbízó terhére helyez kilátásba szankciót.

[168] Az alperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte a felperes első- és másodfokú perköltségben marasztalása mellett.

[169] Az alperes leszögezte, hogy az Általános Szerződési Feltételek szövegét - a diszpozitív szabályok adta kereteken belül - önállóan alakította ki, azonban a vele szerződő, másik fél azokat maga is elfogadja, sőt lehetősége van további módosításokra javaslatot tenni.

[170] Az Általános Szerződési Feltételek alkalmazásával kötött közvetítői szerződéseket tehát a felek kölcsönös és egybehangzó nyilatkozattal kötik meg, tehát mindkettőjük szándéka a Ptk. diszpozitív szabályaitól történő eltérésre irányul, így tisztességtelenség nem merülhet fel az általuk kötött szerződés vonatkozásában.

[171] Az alperes az 1.1.a.) ponttal kapcsolatosan állította, hogy az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg azt, hogy az általa alkalmazott ezen szerződéses rendelkezés sértheti a fogyasztók magánautonómiáját, és indokolatlanul korlátozza egyoldalúan és tisztességtelenül a tulajdonosi joggyakorlást, és ellentétes a szerződési szabadság elvével.

[172] Az alperes fenntartotta az ellenkérelmében kifejtett azon álláspontját, miszerint a szerződést kötő felek a Ptk. 6:59. §-a által biztosított szerződési szabadsággal éltek: azaz az alperes és a vele megbízási szerződést kötő fogyasztók nem a szerződéses szabadságuk korlátozása miatt, hanem éppen ellenkezőleg: a szerződést kötő feleket megillető szerződéses szabadság teljeskörű érvényesülése következtében kerülnek egymással szerződéses kapcsolatba, amely során élnek a szerződéses szabadság valamennyi elemével.

[173] Az alperes - a Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.20.783/2022/8. számú jogerős ítéletében foglaltakra utalással - rögzítette, hogy az alperes díjigénye nem csupán az üzleti érdeke, de a szerződésből eredő követelése; ennek megfelelően a szerződésből fakadó jogának biztosítására illesztette az ÁSZF-ekbe a támadott kikötést. A tárgyalásokon való részvétel tehát a díjigényének teljes, vagy részleges megghiúsításának elkerülését, de legalábbis annak megnehezítését szolgálja.

[174] A jogok és kötelezettségek közötti egyensúlynak a tisztességtelenség fogalmi elemeként megkövetelt felbomlását önmagában nem eredményezi, hogy csupán a megbízót terheli az a kötelezettség, hogy tegye lehetővé az érdeklődővel való találkozásai során a megbízott jelenlétét. A felek szerződéses jogai és kötelezettségei egészének kell ugyanis egyensúlyban állnia, ez a kikötés pedig az alperes díjigénye kijátszásának az elkerülését szolgálja.

[175] Önmagában az a körülmény, hogy az alperes az adásvételi tárgyalások során jelen van, nem befolyásolja azt a tényt, hogy a szerződés tartalmát a szerződő felek maguk határozzák meg. Az alperes jelenléte tehát nem értelmezhető a tárgyalásokba való beavatkozásként, és a felek ügyleti akaratának befolyásolásaként sem, és nem csorbítja a fogyasztó tulajdonos jogait, és nem érinti hátrányosan a megbízás tárgyán fennálló teljes és kizárólagos jogi hatalmát.

[176] Az alperes álláspontja szerint a kereset 1.1.b) pontban írt kikötés nem minősül tisztességtelennek.

[177] A megbízónak (fogyasztónak) lehetősége van arra, hogy a közvetítői szerződésben kifejezetten meghatározza azon szempontokat és szerződési feltételeket, amelyeket a vételáron, fizetési feltételeken, valamint a birtokba adási határidőn túl lényegesnek tart és amelyek alapján vevő ajánlatot tehet az általa értékesíteni kívánt

ingatlanra. A fogyasztónak továbbá lehetősége van a szerződés egyéb, általa lényegesnek ítélt szempontokkal történő kiegészítésére is. Amennyiben a megbízó olyan ajánlatot nem fogad el, amely nem felel meg az általa meghatározott feltételeknek, úgy nem keletkezik díjfizetési kötelezettsége.

[178] Az alperes kiemelte, hogy amennyiben az ingatlan értékesíthetősége, ezáltal a sikeres megbízotti teljesítés szempontjai a szerződésben nem kerülnek meghatározásra, úgy a megbízott jogos érdekei sérülnének azzal, hogy a saját szolgáltatása teljesítése esetén a megbízónak semmilyen kötelmi jogi kötelezettsége nem keletkezne annak ellenére, hogy a megbízott a szolgáltatást nem ingyenesen nyújtja.

[179] Az elsőfokú bíróság téves álláspontjával szemben nem lehet tisztességtelen - a teljesítés sikerességét egzakt módon, a piaci gyakorlatnak megfelelően körülíró, kiegészíthető tartalmú - kikötés, amely ezen szerződési feltételeknek megfelelő vevőt állító megbízott díjigényének érvényesíthetőségét biztosítja.

[180] Az alperes a fellebbezésében az 1.1.c.) pontban írt kikötés tisztességtelenségét is vitatta.

[181] Arra hivatkozott, hogy a feltétel egyértelműen tartalmazza, hogy kizárólag akkor keletkezik a megbízónak fizetési kötelezettsége, ha egy, az általa meghatározott limitárnak, és az ugyancsak általa meghatározott egyéb feltételeknek megfelelő ajánlatot nem fogad el.

[182] A megbízó (fogyasztó) nincs elzárva attól, hogy a későbbiekben az ingatlana értékesítésétől elálljon, így szerződési szabadsága semmiben nem sérül, azonban ennek kockázata nem telepíthető az alperesre, azaz ez esetben sem állhat elő az a helyzet, hogy a megbízott a teljesítése ellenére a megbízási díjhoz nem jut hozzá.

[183] Kiemelte, hogy nem az alperes nem határozza meg az adásvételi szerződést megkötő felekre vonatkozóan a szerződési feltételeket, azt maguk a megbízók határozzák meg; nincsenek elzárva attól sem, hogy ezen feltételeket később módosítsák.

[184] Az alperes álláspontja szerint az ítéletben foglaltakkal szemben nem tekinthető tisztességtelennek az 1.1.d.) számú kikötés sem.

[185] Ez a szerződési feltétel ugyanis nem ütközik a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés j) pontjába, mert csak arra az esetre kötelezi fizetésre a fogyasztót, ha az alperes szerződésszerűen teljesíti valamennyi saját kötelezettségét, a fogyasztó azonban ennek ellenére megtagadja a saját kötelezettségeinek teljesítését.

[186] Az alperes fellebbezési érvelése szerint az elsőfokú bíróság alaptalanul állapította meg a szerződés átruházásához való hozzájárulásra vonatkozó, az 1.1.e.) pontban írt kikötés tisztességtelenségét is.

[187] Ezen kikötés célja az, hogy a megbízó - az alperes franchise jogviszonya megszűnése esetén is - ugyanazt a színvonalú és minőségű szolgáltatást kapja meg, mint amelyre szerződött. A megbízót az esetleges szerződésátruházás által semmiféle hátrány nem éri, az előzetes hozzájárulással tehát a bizalom nem sérül, sőt, éppen az volna a megbízó számára kedvezőtlen, amennyiben az alperes és a franchise-ba átadó közötti jogviszony megszűnése miatt nem várhatná el azt a színvonalú szolgáltatást, amely miatt éppen az alperest választotta.

[188] Az alperes az 1.1.f.) pontban írt kikötés tekintetében hangsúlyozta, hogy a fogyasztó nincs elzárva attól, hogy egy esetleges peres eljárást a lakóhelye szerint illetékes bíróság előtt indítson meg.

[189] Az alperes álláspontja szerint téves az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy az 1.1.g.) pont kikötéssel az alperes úgy tart igényt díjazásra, hogy sem sikeres ingatlanközvetítői tevékenységet nem végez, sem többlétszolgáltatást nem nyújt. Ezzel szemben az alperes a szerződésben részletezett többlétszolgáltatások rendelkezésre tartásáért tart igényt, előre egyeztetett, és megtárgyalt mértékű költségekre azon esetekben, amikor a sikeres ingatlanközvetítői tevékenység a fogyasztó érdekkörében felmerült okból maradt el.

[190] E körben hivatkozott a PJD.2017.7. számú döntésre, valamint a BH.2001.387. számú döntésre is.

[191] Az 1.1.i.) ponttal kapcsolatosan az alperes - a BH.2019.109. számú döntésre hivatkozva - hangsúlyozta, hogy az 1 %-os mértékű szankciós kötbér eltúlzottnak nem tekinthető.

[192] A kötbér egy szerződésszegő magatartáshoz kapcsolódik, így amennyiben a megbízó részéről szerződésszegésre nem kerül sor, úgy a kötbér szankció sem alkalmazható.

[193] Az alperesi fellebbezés szerint a 1.1.j.) pontban írt kikötésben meghatározott birtokbaadási határidő és fizetési feltételek pusztán támpontot adnak az alperesnek ahhoz, hogy a megbízó milyen feltételek mellett kívánja az ingatlanát értékesíteni. Az adásvételi szerződést megkötő felek azonban ettől eltérhetnek, tehát ez a kikötés nem korlátozza a felek szerződési tartalom alakítási szabadságát. A megbízó a közvetítői szerződés ezen pontjában meghatározhatja azokat a további szempontokat és szerződéses feltételeket, amelyeket a vételáron túl lényegesnek tart, és amelyek alapján a vevő ajánlatot tehet az általa megvásárolni kívánt ingatlanra.

[194] Ezen kikötés tehát a szerződéses egyensúlyt a fogyasztó hátrányára nem bontja meg, a kikötés nem minősülhet tisztességtelennek.

[195] Az alperes kifejtette, hogy a támadott kikötések nem tisztességtelenek, így az azok tisztességtelenségét megállapító közlemény közzétételének sincs helye.

[196] Az alperes - a fellebbezési ellenkérelmében - az elsőfokú ítélet felperesi fellebbezéssel érintett részének helybenhagyását kérte az ítéletben kifejtett helyes indokok alapján.

[197] Az alperes arra hivatkozott, hogy a tájékoztatási kötelezettséggel kapcsolatos szerződési feltétel miatt a felek közötti egyensúly nem bomlik meg, az ugyanis az nem egy-egy elemet kiragadva, hanem összességében vizsgálándó, ezért a támadott 1.1. h.) pontban írt feltétel tisztességtelennek nem minősül.

[198] A felperes – a fellebbezési ellenkérelmében - az alperes fellebbezésével támadott ítéleti rendelkezések helybenhagyását kérte az alperes perköltségben marasztalása mellett.

[199] Az elsőfokú eljárásban előadottakat fenntartva hangsúlyozta, hogy a közérdekű kereset esetén a per tárgyát nem az egyedi szerződéskötési körülmények képezik, hanem kizárólag a vitatott kikötések, ezért ebben a pertípusban nem elemezhető, hogy a fogyasztók közreműködhettek-e az egyes feltételek kidolgozásában, azaz a kikötések egyedileg megtárgyaltnak tekinthetők-e.

[200] Az 1.1.a.) pont alatti kikötéssel kapcsolatosan rámutatott arra, hogy a kikötés túlzottan tág feltételt eredményező megfogalmazást használ a megbízott jelenlétének biztosítására, holott a megbízó és az ajánlattevő számtalan olyan szempontról tárgyalhat, amely nem tartozik a megbízottra, illetőleg számtalan olyan élethelyzetben, időpontban és módon kommunikálhatnak egymással, amelyek vonatkozásában a támadott kikötés teljesítése a fogyasztót lehetetlen helyzet elé állítja.

[201] A felperes kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletében helyesen mutatott rá arra is, hogy a keresettel támadott blankettaszerződések egyéb pontjai (másik általános szerződési feltétele) megfelelően biztosítja a megbízó üzleti érdekeit (díjigényét).

[202] Az 1.1.b.) pont kikötés kapcsán rámutatott, hogy a kikötés a fogyasztó számára megbízási díjfizetési kötelezettséget ír elő abban az esetben is, ha az ingatlan adásvételi szerződését a fogyasztó alapos okkal, az ajánlattevő személyében rejlő okból utasítja vissza, így egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára bontja meg a megbízási szerződést kötő felek jogai és kötelezettségei közti egyensúlyt.

[203] Az 1.1.c.) ponttal kapcsolatosan hangsúlyozta, hogy az alperes ezen feltétele díjfizetési kötelezettséget keletkeztet akkor is, amikor a megbízó alapos okkal számára nem elfogadható vevői feltétel miatt nem köt adásvételi szerződést az ajánlattevővel.

[204] Az 1.1.d.) pontban írt kikötés tisztességtelen módon tekinti sikeres megbízotti teljesítésnek azt az esetkört is, amikor a fogyasztó alapos okkal, számára nem elfogadható vevői feltétel miatt nem köt adásvételi szerződést az ajánlattevővel. A tisztességtelen Általános Szerződési Feltételekben előírt fizetési kötelezettség biztosítására kikötött kötbér osztja az érvénytelen szerződési feltétel sorsát.

[205] A kikötés a kötbér túlzott mértéke miatt is tisztességtelen.

[206] Az 1.1.e.) pont kikötéssel kapcsolatosan a felperes az ellenkérelmében ismételt hangsúlyozta, hogy a megbízási jogviszony döntő eleme a bizalom, amely a másik fél ismeretének hiányában nem alakulhat ki előre. Emellett kicsi a valószínűsége annak, hogy az alperes helyébe lépni kívánó franchise partner a korábbival azonos – a fogyasztó számára kedvező – elérhetőségének. Ez a szerződésátruházással kapcsolatos szerződési feltétel az előzetes jognyilatkozat rögzítésével a fogyasztót belekényszeríti egy általa nem kívánt partnerrel folytatandó jogviszonyba.

[207] Az 1.1.f.) pont alatti szerződési feltétellel kapcsolatosan a felperes hangsúlyozta, hogy az a fogyasztó peres úton történő igényérvényesítési lehetőségét tisztességtelen módon korlátozza, és emellett a kikötés a Pp. 26. § (1) bekezdésére figyelemmel a Pp. 27. § (5) bekezdésébe ütközik.

[208] Az 1.1.g.) pontban írt kikötés az elvi lehetőségét teremti meg annak, hogy a fogyasztó úgy fizet költségtérítést a megbízottnak, hogy a megbízott tevékenységet nem fejt ki, és szolgáltatást nem nyújt. A közvetítői szerződéses jogviszonyban az alperes a szükséges és indokolt költségeinek megtérítését utólagos elszámolás keretében érvényesítheti.

[209] Az 1.1.i.) pont kapcsán a felperes hangsúlyozta, hogy a kötbér mértéke aránytalanul súlyos az elkövetett szerződésszegéshez képest. A törvényszék által megállapított tisztességtelenségi okon túlmenően azonban – az 1.1.i.) pontban írt kikötés tisztességtelenségét az 1.1.h.) kikötés – a felperesi fellebbezés alapján történő - érvénytelenségének a megállapítása is megalapozza, ugyanis az érvénytelen szerződési kikötés kötbérrel nem biztosítható.

[210] A felperes fenntartotta az 1.1.h.) ponttal kapcsolatos fellebbezési érvelését azzal, hogy ezen szerződési feltétel a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen, mivel indokolatlanul és egyoldalúan a fogyasztó hátrányára határozza meg az együttműködési és a tájékoztatási kötelezettséget, korlátozza a szerződési, illetőleg a szerződés tartalmának a kialakítására vonatkozó szabadságot.

[211] Az 1.1.j.) pont alatti feltétellel kapcsolatosan a felperes kiemelte, hogy az átlagos fogyasztó a közvetítői szerződésben rögzített, az ingatlanára vonatkozó későbbi birtokbaadási és fizetési feltételeket kötelező érvényűnek tekinti, és ez őt a későbbi vevőjével kötendő szerződés kialakításában determinálja. A fogyasztó számára ezen szerződési feltételből nem derül ki, hogy ezek általa megváltoztathatók-e.

[212] A felperes a BDT.2011.2502. számú eseti döntés felhívásával utalt arra, hogy a fogyasztóval kötött szerződés kikötésének tisztességtelensége nem a feltétel kidolgozójának szándékától, illetve nem is a kikötés tényleges alkalmazásától függ, hanem annak a jelentősége, hogy fennállt-e az elvi lehetősége, hogy a kikötés a fogyasztót hátrányos helyzetbe hozza.

[213] A felperes fellebbezése alaptalan, az alperes fellebbezése kis részben alapos.

[214] Az ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a felek által lényegében egyezően előadott, és a csatolt okiratokkal bizonyított tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetéseivel, és az arra alapított érdemi döntésével a másodfokú bíróság - az indokokra kiterjedően is – túlnyomó részben egyetértett.

[215] Az elsőfokú bíróság azonban az 1.1.a.) pont alatti (UF ÁSZF 3.1. pont, UH ÁSZF 3.1. pont, UE ÁSZF 3.1. pont, Javított UE ÁSZF 3.1. pont) kikötést tévesen minősítette tisztességtelennek.

[216] Az alperes a fellebbezésében is elsősorban arra hivatkozott, hogy a vele szerződő felek az általános szerződési feltételekben foglalt kikötéseket elfogadták, sőt lehetőségük volt további eltérésekre javaslatot tenni, továbbá mindkét szerződő fél kívánta a Ptk. diszpozitív szabályaitól történő eltérést.

[217] Az alperes – a tartalmát tekintve - tehát azzal védekezett, hogy a kifogásolt szerződési feltételeket a felek egyedileg megtárgyalták, amiből az következik, hogy a Ptk. 6:77. § (1) bekezdése értelmében nem minősülnek általános szerződési feltételnek, és ezért a Ptk. 6:103. § és 6:104. § szerinti, a fogyasztói szerződésben kikötött, tisztességtelen szerződési feltételnek sem.

[218] Ezzel kapcsolatosan az ítéltábla abból indult ki, hogy a Ptk. 6:77. §. értelmében három feltétel együttes teljesülése szükséges ahhoz, hogy az alperes által a tevékenysége során használt, az ÁSZF-ekben meghatározott, kifogásolt kikötések általános szerződési feltételeknek minősüljenek: azt kizárólag az egyik, az azt alkalmazó fél egyoldalúan, a másik fél közreműködése nélkül előre határozta meg; ezt több szerződés megkötése céljából tette; és a feltételt a felek egyedileg nem tárgyalták meg.

[219] Az alperes sem vitatta, hogy a keresettel támadott kikötések az első két feltételnek megfelelnek, ugyanakkor állította, hogy azokat a vele szerződő felekkel egyedileg megtárgyalja, akik azokat elfogadják, javaslatot tehetnek az attól való eltérésekre.

[220] Nem hagyható azonban figyelmen kívül az, hogy a felperes a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja alapján benyújtott közérdekű keresettel támadta a perbeli kikötéseket.

[221] E kereseti követelés legfontosabb anyagi jogi következménye, hogy eredményes perlés esetén a bíróság nem egy konkrét szerződéses jogviszonyra, hanem a 6:105. § (2) bekezdése alapján a tisztességtelen általános szerződési feltétel alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal állapítja meg a tisztességtelenség miatti érvénytelenséget.

[222] A fogyasztói szerződés érvényességével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 2/2011. (XII. 12.) PK vélemény 2. pontja szerint vélelem szól amellet, hogy a fogyasztói szerződésben az általános szerződési feltételt a felek egyedileg nem tárgyalták meg.

[223] A Ptk. 6:77. § (2) bekezdése szerint pedig az általános szerződési feltételt alkalmazó felet terheli annak bizonyítása, hogy a szerződési feltételt a felek egyedileg megtárgyalták - tehát ő köteles ezt a vélelmet megdönteni. Ez azonban csak akkor lehet eredményes, ha kétséget kizáróan bizonyítja azt, hogy a szerződéskötést megelőzően, illetve annak során biztosította annak lehetőségét, hogy az adott feltétel tartalmát a fogyasztó befolyásolhassa, és a fogyasztó e lehetőséggel nem élve fogadta el az adott feltételt.

[224] A BH2014.83 számú döntésben is megjelenő következetes ítélkezési gyakorlat szerint azonban e vélelem megdöntése tisztességtelen általános szerződési feltétellel kapcsolatos közérdekű kereset alapján indult perben fogalmilag kizárt.

[225] A fogyasztóval szerződő félnek ugyanis a 2/2011. (XII. 12.) PK vélemény 2. pontja alapján azt kellene bizonyítania, hogy kivétel nélkül minden, vele szerződő fél érdeemben befolyásolhatta annak tartalmát (Kúria.Pfv.21.742/2019/7.).

[226] A kifejtettek miatt a kikötések egyedi megtárgyaltságára és a fogyasztók általi módosításának lehetőségére alapított alperesi védekezés nem foghat helyt.

[227] Az elsőfokú bíróság a keresettel támadott 1.1.a.) pontban írt kikötés, és az azzal céljában lényegileg egyező, a tartalmában pedig hasonló 1.1.h.) kikötések közül csak az 1.1.a.) pontban írt kikötés tisztességtelenségét állapította meg, míg az 1.1.h.) pont tekintetében a keresetet elutasította.

[228] Az 1.1.a.) alatti kikötés tisztességtelenségét megállapító rendelkezést az alperes, míg az 1.1.h.) pont tekintetében a keresetet elutasító döntést a felperes támadta a fellebbezésében.

[229] Az ítéltábla által – az alábbiakban kifejtett, és az ott hivatkozott joggyakorlatra alapított - indokok azonban mindkét kikötés tisztességességét, és ebből következően a felperesi fellebbezés alaptalanságát, valamint az alperes fellebbezésének e tekintetben való megalapozottságát is alátámasztják.

[230] Az ítéltábla egyetértett az 1.1.a.) kikötés tekintetében a Fővárosi Ítéltábla Pf.20.783/2022/8. számú határozatának [31], [32], [33] és [34] pontjában kifejtettekkel {amelyet a Kúria Pfv.20.751/2023/6. számú döntésében hatályában fenntartott ([31], [32], [33], [34]}, továbbá egyetértett az 1.1.h.) pont tekintetében a Fővárosi Ítéltábla Pf.20.208/2024/5. számú határozatának [14], [15], [16] és [17] pontjában (a fentiekkel egyezően) kifejtettekkel, {amelyet a Kúria Pfv.21.072/2024/4. számú határozatával hatályában fenntartott [27], [28], [29] }.

[231] A felperes a fellebbezésében az 1.1.a.) kikötés és az 1.1.h.) pont alatti kikötés tisztességtelenségét arra hivatkozva állította, hogy ezen kikötések a megbízó/fogyasztó (azaz az eladó, illetve leendő vevő) szerződési szabadságát korlátozzák, továbbá a megbízó számára az együttműködési és tájékoztatási kötelezettség mértékét a törvényben foglaltaknál szigorúbban határozzák meg, illetve a támadott kikötések a megbízott díj megfizetéséhez

fűződő jogi érdekét indokolatlanul nagy súllyal a megbízó/fogyasztó hátrányára veszik figyelembe.

[232] A másodfokú bíróság – az e körben kialakult, a fentiekben hivatkozott bírói gyakorlattal egyetértve - hangsúlyozza, hogy az alperes díjigénye nem csupán üzleti érdeke, hanem a szerződésből eredő, jogszerű követelése, ennek megfelelően a szerződésből fakadó jogának biztosítására illesztette az ÁSZF-ekbe a támadott kikötéseket.

[233] Az alperesnek a szerződés teljesítéséhez fűződő alapvető jogi érdeke a sikeres közvetítés eredményeként az őt megillető díj megfizetése.

[234] Az eladó és az érdeklődő olyan tárgyalása, amely az alperes jelenléte nélkül zajlik, alkalmat teremt díjigénye kijátszására, akár úgy, hogy az alperes megkerülésével az érdeklődőtől eltérő személy lép fel vevőként, akár úgy, hogy a díj alapjául szolgáló vételárat szintén alacsonyabb összegben határozzák meg.

[235] A tárgyalásokon való részvétel a díjigény teljes, vagy részleges megghiúsításának az elkerülését, de legalábbis a megnehezítését szolgálja. Ezért az alperesnek a díj megfizetéséhez fűződő jogi érdeke áll szemben a megbízó/fogyasztó – a felperes által sérülni látott - tulajdonosi jogaival, valamint magánélethez fűződő jogával.

[236] Nem osztotta az ítéltábla a felperes azon érvelését, miszerint a kikötések tisztességtelenségét az alapozza meg, hogy azok a megbízóra/fogyasztóra olyan egyoldalú kötelezettséget rónak (megbízotti jelenlét biztosítása, kapcsolatfelvételtől tájékoztatás), amelynek teljesítése nem csupán rajta múlik.

[237] A szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek egyensúlyának ugyanis nem feltétlenül azonos kötelezettségek, illetve jogok között kell fennállnia, az együttműködés körében is lehetnek eltérő kötelezettségei a feleknek, így a jogok és kötelezettségek közötti egyensúlynak a tisztességtelenség fogalmi elemeként megkövetelt felbomlását önmagában nem eredményezi, hogy csupán a megbízót terheli az a kötelezettség, hogy tegye lehetővé az érdeklődővel való találkozásai során a megbízott jelenlétét, illetve – az 1.1.h.) pontot érintően – a megbízott útján lépjen kapcsolatba a megvásárolandó ingatlan tulajdonosával.

[238] A felek szerződéses jogai és kötelezettségei egészének kell ugyanis egyensúlyba állnia, e kikötések pedig azt a célt hivatottak szolgálni, hogy elejét vegyék az alperes díjigénye kijátszásának. Az adásvételi szerződés megkötéséhez vezető folyamatban ugyancsak terheli a szerződő feleket együttműködési kötelezettség (Ptk. 6:62. § (1) bekezdés első fordulata), így a lehetséges vevőtől is jogszerűen igényelhető az ehhez szükséges közreműködés.

[239] Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság akként, hogy ezen kikötésekkel nem sérül a felek magánautonómiája. Önmagában az a körülmény, hogy az alperes az adásvételi tárgyalások során jelen van, (illetve a kapcsolatfelvétel a megbízotton keresztül történik) nem befolyásolja azt a tényt, hogy a szerződésük tartalmát a szerződő felek maguk határozzák meg.

[240] Az alperes jelenléte tehát nem értelmezhető a tárgyalásokba való beavatkozásként és a felek ügyleti akaratának befolyásolásaként sem.

[241] Az ítéltábla megítélése szerint az alperes tárgyalása során való jelenléte nem csorbítja a fogyasztó tulajdonos jogait, nem érinti hátrányosan a megbízás tárgyán fennálló teljes és kizárólagos jogi hatalmát, nem korlátozza sem a birtokláshoz, sem a használathoz, sem a hasznosításhoz, sem a hasznok szedéséhez fűződő, sem pedig a rendelkezési jogát, és nem jár olyan jogosulatlan behatással, amelyet a fogyasztónak ki kellene zárnia.

[242] Az ítéltábla itt tér ki arra, hogy elsőfokú bíróság 1.1.h.) pont tekintetében - az ingatlanközvetítésre irányuló megbízási szerződés céljából kiindulva - helyesen foglalt állást akként, hogy amennyiben a megbízó célja éppen az, hogy ne ő járjon el az ingatlan felkutatása érdekében, és nevében a megbízott járjon el, úgy annak kikötése, hogy a kapcsolatfelvétel a megbízotton keresztül történjen a fogyasztó számára nem okozhat hátrányt.

[243] Ettől függetlenül a vevő nincs elzárva attól, hogy kapcsolatot tartson az ingatlan tulajdonosával, a megbízott bevonásával és annak tájékoztatásával. Ezen feltétel tartalma a szerződéskötést, a szerződéskötési szabadságot nem érinti, ezáltal nem is korlátozhatja azt, mivel még a szerződéskötést megelőző állapotról van szó.

[244] A másodfokú bíróság megítélése szerint az 1.1.h.) alatti kikötés nem terjed ki annak biztosítására, hogy az adásvételi szerződést kötő felek magánautonómiájába tartozó körülmények is ismertté váljanak a közvetítő előtt, továbbá nem írja elő a közvetítő tárgyalásokon, egyeztetéseken való jelenléte biztosításának kötelezettségét. Ezen Általános Szerződési Feltétel a megbízó számára csak a közvetítőn keresztül történő közvetlen kapcsolatfelvételt írja elő, amely a megbízottnak a megbízási szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit – különösen a megbízási díj jogalapját és összezszerűségét – érintheti. Ez a rendelkezés tehát az alperesnek a díj megfizetéséhez fűződő jogi érdekével összhangban áll, a szerződéses egyensúlyt nem bontja meg, ezért az nem tisztességtelen.

[245] Az 1.1. h.) pont vonatkozásában a keresetet elutasító elsőfokú döntéssel és a törvényszék indokolásában kifejtett érvekkel az ítéltábla egyetértett, a fellebbezéssel kapcsolatosan hangsúlyozza, hogy ez a kikötés nem zárja el a vevőt attól, hogy kapcsolatot tartson a megvásárolni kívánt ingatlan tulajdonosával, ha erről az alperest tájékoztatja. Ez a kötelezettség nem érinti a megbízó/fogyasztó szerződéskötési szabadságát, vagy azt, hogy a majdani szerződés ügyleti feltételeit szabadon alakítsa.

[246] Alapítvánnyal érvel a felperes azzal is a fellebbezésében, hogy amennyiben a bíróság az eladói megbízási szerződés 1.1.a.) pont kikötését tisztességtelenné ítéli, úgy a vevői megbízói szerződés – hasonló tartalmú – 1.1.h) kikötése tisztességtelensége megállapítása is indokolt.

[247] A fentebb kifejtettek indokok alapján ugyanis nem csak az 1.1.h) alatti kikötés, hanem az eladói megbízási szerződés 1.1.a. pontja tisztességtelenségének megállapítása sem indokolt.

[248] Az alperes a fellebbezésében további, azaz az 1.1.b), 1.1.c), 1.1.d), 1.1.e), 1.1.f), 1.1.g), 1.1.i), 1.1.j) pontokban írt kikötések tisztességtelenségét megállapító elsőfokú ítéleti rendelkezéseket is támadta.

[249] A 1.1.b) és az 1.1.c) pont szerinti feltételt az elsőfokú bíróság azért minősítette tisztességtelennek, mert abban az esetben is díj fizetésére kötelezi a fogyasztót, ha a közvetített szerződést a felek nem kötik meg, holott a Ptk. 6:291. § (1) bekezdése alapján a díj a közvetített szerződés megkötésének időpontjában válik esedékessé.

[250] E körben az ítéltábla arra mutat rá, hogy a Ptk. a közvetítői szerződést a megbízási szerződés altípusaként szabályozza. A Ptk. hatálya alá tartozó ingatlanközvetítésre létrejött közvetítői szerződésre is megfelelően alkalmazható az rPtk. hatálya alá tartozó ingatlanközvetítésre vonatkozó megbízási szerződés kapcsán kialakult, az EBH2007.1696 számú elvi döntésből kitűnő ítélkezési gyakorlat. Eszerint a megbízott igényt tarthat díjra akkor is, ha az ingatlant kiközvetítette, de az adásvételi szerződés megkötése a megbízó érdekkörében felmerülő ok miatt elmaradt. Az ennek megfelelő kikötés tehát nem minősülne érvénytelennek.

[251] Az alperes által alkalmazott 1.1.b) és az 1.1.c) pont szerinti feltétel azonban nem csak akkor kötelezi a vele szerződő felet díj megfizetésére, ha az általa kiközvetített, a limitárat elérő, vagy meghaladó vételáron vételi ajánlatot tevők ajánlatát a saját érdekkörükben felmerülő okból nem fogadják el, vagy az ajánlat átvételét és elfogadását követően szerződéskötési szándékuktól ilyen okból állnak el. A jelen perben vizsgált, fenti kikötés ugyanis minden olyan esetben díjfizetésre kötelezi a megbízót, amikor az alperes vevőt közvetít, az adásvételi szerződés azonban a közvetített ajánlat elfogadásának hiányában, vagy a megbízó szerződés megkötésétől való elállása következtében nem jön létre, függetlenül attól, hogy a megbízó milyen okból utasította el a vevő ajánlatát, vagy állt el az eladási szándékától (Fővárosi Ítéltábla Pf.20.783/2022/8. [36] bekezdés ; Kúria Pfv.V.21.742/2019/7. [49] bekezdés).

[252] A 1.1.b) és az 1.1.c) pontban írt kikötések ezért a jóhiszeműség és tisztesség követelményét sértik, egyoldalúan és indokolatlanul hátrányosak a fogyasztókra. Ezért az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján ezen általános szerződési feltétel tisztességtelenségét, ezáltal az érvénytelenségét.

[253] A kereset 1.1.j) pontjában megfogalmazott, kifogásolt feltétel logikailag kapcsolódik az 1.1. b) és az 1.1.c) pontban írtakhoz, ezért az ítéltábla itt fejt ki az ezzel kapcsolatos álláspontját.

[254] Az ítéltábla egyetértett a törvényszéknek az 1.1.j) pontbeli feltétel tisztességtelenségét megállapító rendelkezésével és az annak indokaival is; az ismétlésüket mellőzve azokat a következőkkel egészíti ki.

[255] Az alperes fellebbezési érvelése szerint ezen kikötés célja az, hogy a fogyasztó előre meghatározza a majdani adásvételi szerződésben általa érvényesíteni kívánt szempontokat, és amennyiben a kapott ajánlat ezeknek megfelel, akkor az alperes teljesítése szerződés szerűnek, eredményesnek minősül, megalapozva az alperes megbízási díj iránti követelését.

[256] Az ítéltábla meglátása szerint azonban a szerződéses blanketta ezt a szándékot nem megfelelően tükrözi. A fogyasztó számára a blankettából az derül ki, hogy a majdani birtokbaadás és a fizetési feltételek valamiféle korlátok közé szorítva kerülnek a szerződésbe, az azonban nem, hogy ezek mennyiben változtathatóak (pl. az első vételár részlet megfizetésére szabott határidő előre nyomtatva szerepel a blankettán). Nem tűnik ki egyértelműen az sem, hogy a blankettában feltüntetett feltételeken kívül milyen egyéb elvárásokat, szempontokat fogalmazhat meg a fogyasztó, van-e joga egyéb követelményeket megjelölnie.

[257] A blankettának sem az adatok felvételére szolgáló része, sem az általános szerződési feltételeket soroló szöveges része nem ad tájékoztatást ezen kikötés „használatára”; nem hívja fel a fogyasztó figyelmét arra, hogy különös figyelmet kell fordítania ezen szerződéses rovat kitöltésére, mert a szerződésben nem rögzített elvárásának, később felmerülő szempontjának nem teljesülése nem ad alapot az ajánlat - közvetítői díj fizetése nélkül történő – elutasítására, tehát a közvetítői szerződésben írtaknak megfelelő ajánlat beérkezése a díjfizetési kötelezettségét megalapozza.

[258] Az alperes fellebbezésben írt szándékát tükröző kikötés tehát nem egyértelmű általános szerződési feltétel, ezért ez önmagában annak tisztességtelenségét okozza a Ptk. 6:103. § (2) bekezdés értelmében (Győri Ítéltábla Pf.II.20.061/2025/5/I. [80]-[83]).

[259] Az 1.1. d) pontban meghatározott kötbérfizetési kikötés tisztességtelenségére vonatkozóan is megalapozott következtetést vont le az elsőfokú bíróság.

[260] A Ptk. 6:102. § (1) bekezdése azt határozza meg, hogy milyen feltételek esetén minősül az általános szerződési feltétel tisztességtelennek, míg a 6:104. § (1) bekezdése egy ún. „feketelistát”, a (2) bekezdése egy ún. „szürkelistát” határoz meg a fogyasztói szerződésekben kikötött tisztességtelen szerződési feltételek tekintetében. A Ptk. 6:104. § (1) bekezdése tartozó kikötések minden esetben tisztességtelennek, a (2) bekezdés szerinti feltételek pedig vélelmezetten tisztességtelennek minősülnek.

[261] Az a feltétel, ami a fogyasztót túlzott mértékű pénzösszeg fizetésére kötelezi, ha a fogyasztó nem teljesít vagy nem szerződésszerűen teljesít, a 6:104. § (2) bekezdés j) pontja alapján a „szürke” listába tartozik: azaz az azt alkalmazó félnek kell bizonyítania, hogy az adott feltétel nem tisztességtelen. A bizonyítás sikertelensége a feltételt alkalmazó fél (jelen esetben az alperes) kockázata: bizonyítás sikertelensége esetén a feltétel tisztességtelennek minősül.

[262] Az 1.1. d) pont kifogásolt rendelkezése nemteljesítési kötbér kikötését tartalmazza arra az esetre, ha a megbízó a sikeres közvetítés ellenére a megbízási díj fizetését megtagadja, vagy annak 30 napon túl nem tesz eleget.

[263] A teljesítés elmaradása esetére kikötött kötbér mellett a Ptk. 6:187. § (1) bekezdése alapján az alperes a megbízási díj követelésére nem jogosult, erre figyelemmel kellett vizsgálni azt, hogy a kikötött kötbér a fogyasztót túlzott mértékű pénzösszeg fizetésére kötelezi-e.

[264] A másodfokú bíróság szerint annak nincs akadálya, hogy a szerződés lényeges tartalmához tartozó megbízási kötelezettség - konkrétan a díjfizetés - körében annak elmulasztásához az alperes általános szerződési feltételben - szerződésszegés esetére - kötbér szankciót kössön ki. A kikötés szerint fizetendő pénzösszeg túlzott volta miatti tisztességtelenség kapcsán egyetértett a BH2014.46 számú eseti döntésben is kifejezésre jutó ítélezési gyakorlattal, amely szerint a felek a szerződés biztosítására érvényesen kiköthetnek kötbért, ingatlanközvetítésre irányuló megbízási szerződés esetén azonban a kötbér a kikötött sikerdíjjal nem lehet azonos mértékű, mert az tisztességtelen kikötés.

[265] A jelen esetben azonban az 1.1. d) pontban meghatározott fizetési kötelezettség nem csak eléri a jutalékként meghatározott megbízási díj teljes összegét, hanem annak legalább másfélszeresét teszi ki. Ez pedig nyilvánvalóan olyan mértékben eltúlzott pénzösszeg, aminek tekintetében a kötbér mértéke indokoltságát az alperes bizonyítani nem tudta, ezért a d) pont kifogásolt, kötbérszankciót kikötő kikötése a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés j) pontja alapján tisztességtelen (Fővárosi Ítéltábla Pf.20.783/2022/8. [39] bekezdés).

[266] Megalapozottan foglalt állást a törvényszék akként, hogy az 1.1.e) pontban írt kikötés tisztességtelen.

[267] Előre bocsátja a másodfokú bíróság, hogy a franchise-hálózat további tagja a fogyasztó számára harmadik személynek minősül. A jogutód ingatlanközvetítő a franchise tagjaként valóban ugyanolyan minőségű szolgáltatás nyújtására köteles, mint az alperes, azonban szinte kizárt, hogy a korábbival azonos – a fogyasztóval szerződő alperesével megegyező – székhelyen, és azonos alkalmazotti körrel működve végezze a tevékenységét, amely körülményváltozások a fogyasztó számára kedvezőtlenek.

[268] Nem vitásan a Ptk. 6:209. § (1) és (2) bekezdése jogszabályi alapot teremt a szerződésátruházáshoz való előzetes hozzájáruláshoz, ugyanakkor a fogyasztó és az alperes közötti jogviszony megbízási jellegű, amelynek meghatározó eleme a közöttük meglévő bizalmi viszony.

[269] Ez a kikötés azzal, hogy a szerződésátruházáshoz a fogyasztó hozzájárulását anélkül követeli meg, hogy a szerződésbe belépő jogutódot ismerné, és ezáltal a bizalmi kapcsolat kialakulhatna; továbbá a szerződésátruházással szükségszerűen együttjáró, egyéb előnyökkel nem kompenzált kedvezőtlen körülményváltozásokkal - a jóhiszeműség és tisztesség követelményeit sértve -, indokolatlanul és egyoldalúan bontja meg a felek szerződésből eredő jogai és kötelezettségei közötti egyensúlyt a fogyasztó hátrányára. Ezért a

kikötés a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen (Fővárosi Ítéltábla Pf.20.783/2022/8. [41] bekezdés, Kúria Pfv.V.21.751/2023/6. [35] bekezdés).

[270] Az 1.1.f) pont tekintetében az elsőfokú bíróság a kialakult bírói gyakorlatnak megfelelően hozta meg döntését, amellyel az ítéltábla is maradéktalanul egyetértett.

[271] A szerződéssel érintett ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességének kikötése – a fogyasztó lakóhelyét figyelmen kívül hagyva - korlátozza a fogyasztó peres úton történő igényérvényesítési lehetőségeit, ezért e kikötés tisztességtelen, amelyet az elsőfokú ítélet a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés i) pontja alapján jogszabálysértés nélkül állapított meg.

[272] Megjegyzi továbbá az ítéltábla – a 3/2011.PK vélemény 1. pontjára visszautalással -, hogy ez a kikötés egyidejűleg a Pp. 26. § (1) bekezdésében és a 27. § (5) bekezdésében írtakba is ütközik, ezért semmis (Fővárosi Ítéltábla Pf.20.783/2022/8. [42] bekezdés).

[273] Az 1.1. g) pontot illetően az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság érdemi döntésével, annak indokait azonban a következőkkel egészíti ki.

[274] Az UE jelű Általános Szerződési Feltételek nyomtatvány 8. pontja részletezi az alperes által a megbízási díj fejében nyújtandó alapszolgáltatásokat, a kiemelt szerződéstípus esetén a kiemelt időszak alatti többlétszolgáltatásokat és az alperes saját mérlegelése szerint nyújtható többlétszolgáltatásokat; az UF jelű Általános Szerződési Feltételek nyomtatvány 8. pontja részletezi az alperes által a megbízási díj fejében nyújtandó alapszolgáltatásokat, a felezőcsomag szerződéstípus kizárólagos jellegére tekintettel az általános szerződéstípushoz képesti többlétszolgáltatásokat, valamint az alperes saját mérlegelése szerint nyújtható többlétszolgáltatásokat; míg az UH jelű Általános Szerződési Feltételek nyomtatvány 8. pontja részletezi az alperes által a megbízási díj fejében nyújtandó alapszolgáltatásokat, a hűségcsomag szerződéstípus kizárólagos jellegére tekintettel az általános szerződéstípushoz képesti többlétszolgáltatásokat, valamint az alperes saját mérlegelése szerint nyújtható többlétszolgáltatásokat.

[275] Ebből következően az egyes szerződéstípusok esetében a felek közötti konszenzus megállapítható abban a körben, hogy az alperes milyen szolgáltatások nyújtására köteles.

[276] Az ítéltábla ugyanakkor rámutat egyrészt arra, hogy ez a kikötés a tartalma alapján általános szerződési feltételnek minősül attól függetlenül, hogy a költségterítési díj átalány összegét a felek utólag állapíthatják meg; másrészt az 1.1. g) pont szerinti kikötésben az alperes nem a konkrét szolgáltatásai ellenértékét határozta meg, hanem mindössze a „rendelkezésre tartásának” díjáról és a szerződés megszűnéséig nyújtott többlétszolgáltatásokkal felmerülő „esetleges” költségeinek fedezetéről rendelkezik, tehát nem a ténylegesen igénybe vett szolgáltatásokról és azok mennyiségéről és költségéről.

[277] Ebből következően azonban ez a kikötés olyan esetre is fizetési kötelezettséget ír elő a fogyasztó számára, amikor a megbízott tényleges szolgáltatást nem nyújt, hanem kizárólag csak a lehetőséget biztosítja erre.

[278] Az ilyen rendelkezés a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés c) pontja szerint minősül tisztességtelennek, mivel a fogyasztót abban az esetben is teljesítésre kötelezi, ha a vállalkozás nem teljesíti a szerződést: az alperes tehát egyrésztől nem végez sikeres közvetítői tevékenységet, (vagyis az ingatlant megvásárolni képes vevőt nem közvetít), másrészt a többlétszolgáltatások tekintetében sem nyújt további szolgáltatást, pusztán az esetleges többlétszolgáltatások lehetőségét kívánja megfizettetni fogyasztóval. Ezen kikötés tehát a Ptk.-ban kifejezetten nevesített tisztességtelen feltétel (Fővárosi Ítéltábla Pf.20.783/2022/8. [43] bekezdés; Kúria Pfv.V.21.742/2019/7. [49] bekezdés).

[279] Az 1.1.i) pontban írt kötbérikötés tisztességtelenségével kapcsolatosan az ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját.

[280] A sérelmezett kikötés nem azért érvénytelen, mert kötbérszankció alkalmazását teszi lehetővé a fogyasztó szerződésszegése esetére, hanem azért, mert a kötbér mértéke eltúlzott mértékű, és aránytalanul súlyos az elkövetett szerződésszegéshez képest.

[281] A szerződés tárgyát képező ingatlan hirdetési árának 1 %-át kitevő kötbér mértéke közelíti a megbízás sikeres teljesítésért járó megbízási díj összegét, ami nyilvánvalóan súlyosan aránytalan jogkövetkezmény a fogyasztói jogsértés esetére (Fővárosi Ítéltábla Pf.20.783/2022/8. [38] bekezdés; és Pf.20.208/2024/5.[19]).

[282] Alaptalan volt ugyanakkor az alperes azon fellebbezése, amiben a közlemény közzétételének mellőzését kérte.

[283] A Ptk. 6:105. § (1)-(2) bekezdése alapján a közérdekű kereset a tisztességtelen általános szerződési feltétel érvénytelenségének megállapítására irányul, és ennek megalapozottsága esetén a bíróságnak el kell rendelnie a közlemény közzétételét.

[284] Ezért az ítéltáblának nem volt lehetősége a közlemény közzétételére vonatkozó rendelkezés mellőzésére.

[285] A fentiekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú ítéletet a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján kis részben, az 1.1.a.) pont szerinti általános szerződési feltétel tekintetében – a közzé teendő közlemény szövegére is kiterjedően – megváltoztatta, és ezen kikötés tekintetében a keresetet elutasította, egyebekben pedig helybenhagyta.

[286] Az ítéltábla a Pp.353.§. és 352.§. (1) bekezdése alapján - a felperesi fellebbezésben foglaltak szerint - az elsőfokú ítélet közlemény szövegében fellelhető elírást (az elsőfokú ítélet számát) kijavította.

[287] Az ítéltábla a Pp. 83. § (2) bekezdése értelmében a pervesztesség-pernyertesség arányában döntött a perköltség viseléséről

[288] A felperes fellebbezése alaptalan, míg az alperes fellebbezése kis részben, mintegy 10 %-ban lett alapos.

[289] Ebből következően az elsőfokú eljárásban a felperes 20%-ban, míg az alperes 80 %-ban tekintendő pernyertesnek, ezért az elsőfokú eljárásban fizetendő illeték összege e szerint oszlik meg a felek között: a felperesre eső 7200,- Ft elsőfokú eljárási illeték a felperes személyes illetékmentessége és a Pp.102.§. (3)(6) bekezdése alapján az állam terhén marad, az alperes pedig 28.800,- Ft elsőfokú eljárási illeték állam javára való megfizetésére köteles.

A másodfokú eljárásban az alperesi fellebbezésre tekintettel felmerült, és az alperes által lerótt 48.000.- Ft fellebbezési illeték 10 %-át, 4.800.- Ft-ot a Tatabányai Törvényszék Gazdasági Hivatala útján (a 34/2017. (XII. 27.) IM rendelet 1. § (1) bekezdése szerint) az állam köteles megtéríteni az alperes részére Pp.83.§. (2) bekezdése és a 88.§. (2) bekezdése alapján.

[290] A felperesi fellebbezésre tekintettel felmerült, és a felperes személyes illetékmentessége miatt feljegyzett 48.000.- Ft fellebbezési illeték az állam terhén marad a Pp.102.§. (3), (6) bekezdése alapján.

[291] Az alperes a másodfokú perköltségét tételesen nem számította fel. Azt a 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdésére hivatkozással kérte megállapítani, de a jogi képviselő ellátásával felmerült munkaidő ráfordítást nem jelölte meg, a költségjegyzék későbbi csatolásáról nyilatkozott, de annak csatolását elmulasztotta. A szabályszerű felszámítás hiányára, továbbá arra figyelemmel, hogy a felek fellebbezései túlnyomó részben nem vezettek eredményre, az ítéltábla perköltség megállapítását mellőzte.

Győr, 2025. november 26.

Dr. Maurer Ádám sk.

Dr. Sarmon Hedvig sk.

Dr. Zsitva Ágnes sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró