

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.226/2021/7.

A tanács tagjai: dr. Puskás Péter a tanács elnöke
dr. Csesznok Judit Anna előadó bíró
dr. Bartal Géza bíró

A felperes: Az Ügyész

A felperes képviselője:
felperesi képviselő
cím1

Az alperes: alperes neve
cím2

Az alperes képviselője:
Dr. Járai Gábor Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Járai Gábor ügyvéd
cím3

A per tárgya: általános szerződési feltételek tisztességtelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek:

felperes
alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Szegedi Ítéltábla
Pf.II.20.027/2021/10.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Kecskeméti Törvényszék
5.P.20.626/2020/11.

Rendelkező rész

– A Kúria a jogerős ítéletet az alperes "Standard Megbízás" megnevezésű blankettaszerződés "Részletes Feltételek II." megjelölésű szerződési feltételei közül a 11.5.a) és 11.5.b) pontok és a felperes által az alperesnek fizetendő másodfokú perköltség tekintetében hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság ítéletét a 11.5.b) pont vonatkozásában megváltoztatja és a keresetet elutasítja, míg a 11.5.a) pont tekintetében helybenhagyja. Egyebekben a jogerős ítélet rendelkezéseit azzal tartja fenn hatályában, hogy a Közleményből mellőzi a 11.5.a) és 11.5.b) pontokra vonatkozó szövegrészeket.

– A felek a felmerült első-, másodfokú és felülvizsgálati költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperes ingatlanközvetítői tevékenységet végez a .. Franchise-hálózat tagjaként. Ennek során a ... Kft. által egységes alkalmazásra rendszeresített, előre szövegezett, több megállapodás megkötésére alkalmas „Standard Megbízás” és az annak részét képező „Részletes feltételek I.”, „Részletes feltételek II.” és „Részletes feltételek III.”, továbbá a „Prémium Megbízás Csomag Megállapodás Kizárólagosságról” (a továbbiakban: „Megállapodás kizárólagosságról”) elnevezésű szerződésblankettát használ.

[2] Az alperes által 2018. év májusától alkalmazott „Standard megbízás” szerződésblanketta első oldala az előrenyomtatott szövegrészek közötti ablakok kitöltésével a szerződő felek, az ingatlan adatainak a megbízás időtartamának és a megbízási díjnak a feltüntetését teszi lehetővé. A 9. pontban feltüntethetők azok a feltételek, amelyek a megbízási díj, illetve a megbízás nyomtatott szövegében rögzített egyéb feltételtől való eltérésre adnak lehetőséget. A „Megállapodás kizárólagosságról” szerződésblanketta 8. pontja ezzel megegyező rendelkezést tartalmaz, egyebekben a megbízó által megjelölt személyi kör konkrét adatainak, a fenntartási időnek és a megbízási díj összegének a feltüntetésére biztosít lehetőséget.

[3] A „Standard Megbízás” elnevezésű blankettaszerződés „Részletes feltételek I.” 11.1.f) pont szerint a megbízott a megbízási díjra akkor is jogosult, ha valamely, a Megbízott által közvetített személy az Ingatlanra jelen megbízás hatálya alatt vételi ajánlatot tesz, és a vételi ajánlatot a Megbízó visszautasítja, vagy a vételi ajánlattól eltérő feltételeket szab meg annak elfogadására (mely feltételek eltérnek a jelen Megbízásban írt definíciók szerinti vételi ajánlattól), vagy neki felróhatóan nem veszi át, vagy annak átvételétől számított 2 munkanapon belül neki felróhatóan nem válaszol (ilyen esetben a vételi ajánlatban megjelölt ellenérték képezi a megbízási díj alapját). Amennyiben az ingatlanra több vételi ajánlat is érkezik, úgy ezen pont szerinti díjazás a Megbízottat abban az esetben illeti meg, ha a Megbízó valamennyi vételi ajánlatot visszautasítja és/vagy az(oka)t nem veszi át. Ilyen esetben a legmagasabb összegű ajánlott ellenérték képezi a Megbízási díj alapját.

[4] A „Részletes feltételek I.” 11.1.h) pont alapján a Megbízottat a jelen megbízás bármilyen című megszűnését követően is megilleti a 6.a) pont szerinti megbízási díj, ha a megszűnést követő 12 hónapon belül a Megbízó az Ingatlan Eladására irányuló olyan szerződést köt, amely, ha a megbízás megszűnése előtt jött volna létre, úgy a Megbízott jelen

megbízás szerinti díjazásra lett volna jogosult. A bruttó 50 millió forintot elérő irányárú Ingatlan esetén, valamint a 11.1.e) esetben ez az időtartam 36 hónap.

[5] A 11.4. pontja az ún. kikerülés fogalmát határozza meg, mely szerint kikerülésnek minősül minden olyan magatartás, amely közvetlenül vagy közvetve a megbízott díjigényének korlátozására vagy kizárására irányul. A 11.4.c) pont kikerülés esetére a megbízási díjon felül a „Részletes feltételek II.” 11.5) pontja szerinti kötbér fizetési kötelezettséget ír elő.

[6] A „Részletes feltételek II.” 11.5.a) pont szerint az alapkötbér az Ingatlan Irányára alapján a 6.a) pont szerint számított bruttó Megbízási díjjal azonos összeg (alapkötbér), a 11.4.b) pont szerinti esetben pedig a meg nem fizetett díjkülönbözettel azonos összeg.

[7] A „Részletes feltételek II.” 11.5.b) pont rögzíti: A Megbízó a 11.4.a) pontban írt (Kikerülés) szerződésszegésének a súlyát jelentősen csökkenti, ha a Megbízott a Kikerülés ellenére rövid időn belül hozzájut a jelen megbízás alapján járó Megbízási díjához. Erre tekintettel a felek megállapodnak abban, hogy Kikerülés esetén a Megbízási díjon felül a kötbér mértéke az esedékességtől (11.3. pont) számított

– 15 napon belüli fizetés esetében a kötbér mértéke az alapkötbér 10 %-a

– 16-30 nap közötti fizetés esetében a kötbér mértéke az alapkötbér 25 %-a

– 30 napon túli fizetés esetében a kötbér mértéke az alapkötbér 50 %-a

– 60 napon túl, jogi úton történő igényérvényesítés kezdeményezése után a Megbízott az alapkötbért igényelheti.

[8] A 13.1. pont szerint a megbízó vállalja, hogy az Ingatlant Irányár alatti áron a megbízó megbízás hatálya alatt nem hirdeti/ajánlja és/vagy így mással sem hirdetteti/ajánlatja. Amennyiben bármely ezen kötelezettségét megszegi, úgy a megbízott jogosult a megbízást azonnali hatállyal felmondani, és/vagy a 11.5.c) pont szerinti kötbért követeli a Megbízótól.

[9] A „Részletes feltételek II.” 11.5.c) pontja szerint a megbízó a 13.1. pontban írt bármelyik kötelezettségének (pl. irányár alatti hirdetés) megszegése esetében a kötbér az alapkötbér 10 %-a.

[10] A „Megállapodás kizárólagosságról” szerződésblanketta 2. pontja szerint a megbízó kötelezettséget vállalt arra, hogy a fenntartási időtartam alatt nem folytat az ingatlan eladásával összefüggésben aktív értékesítési tevékenységet, az ott meghatározott személyi kör kivételével. Ebbe tartoznak a megbízó közeli hozzátartozói, az ingatlan résztulajdonosai, valamint a megbízó által megjelölt konkrét személyek azzal, hogy az azok beazonosítását lehetővé tevő személyes adatokat (pontos név, anyja neve, lakcíme, születési adatai, stb.) fel

kell tüntetni. Rögzítette, hogy aktív értékesítési tevékenységnek minősül minden olyan közlés (jellegétől függetlenül), amely alkalmas arra, hogy a megbízó által az ingatlan eladására irányuló lehetőségről, vagy a megbízó ingatlanának eladására irányuló szándékról a személyi kört meghaladó személyek tudomást szerezzenek.

[11] A 3.1. pont szerint a megbízó vállalta, hogy a megállapodást, illetve a megbízást az ott meghatározott választható időtartamon („fenntartási időtartam”) belül egyoldalúan nem szünteti meg. A 3.2. pont tartalmazza, hogy a vállalt kizárólagosságra figyelemmel a megbízó díjkedvezményt biztosít, míg a 4. pont felsorolja a megbízó által erre tekintettel vállalt szolgáltatásokat.

[12] A 6.2. pont szerint a megbízó a megbízott által vállalt többletszolgáltatásokra tekintettel vállalja, hogy a megállapodás felmondási jogát és/vagy a megbízás rendes felmondási jogát a fenntartási időtartamon belül nem gyakorolja.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[13] A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperes által alkalmazott, a fogyasztói szerződés részévé váló kikötések közül a „Standard Megbízás” elnevezésű szerződésblankettarészét képező „Részletes feltételek I.” 11.1.f) és 11.1.h) pontjának, a „Részletes feltételek II.” 11.5.a), b) és c) pontjának, a „Megállapodás kizárólagosságról” blankettaszerződés 2. 3.1. és 6.2. pontjának a tényállásban ismertetett általános szerződési feltételnek minősülő rendelkezései tisztességtelenek, ezáltal az annak alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása a kereset benyújtásáig már teljesített szerződéseket nem érinti. Kérte, hogy a bíróság az alperest saját költségén kötelezze a bíróság által megállapított szövegű közlemény általa meghatározott módon és idejű közzétételére.

[14] A felperes a keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:77. § (1) bekezdésére, 6:102.§ (1) bekezdésére, 6:103. § (2) bekezdésére, 6:104. § (1) bekezdés b), c), illetve j) pontjára, 6:278. § (4) bekezdésére alapította.

[15] Az alperes ellenkérelmében alaki védekezésében a per megszüntetését, érdemben a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú és másodfokú ítélet

[16] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetnek részben helyt adott, megállapította, hogy az alperes által alkalmazott, a fogyasztói szerződés részévé váló „Standard Megbízás” elnevezésű szerződésblanketta I.11.1.f), I.11.1.h), és II.11.5.b), II.11.5.c) pontjának

meghatározott részei, továbbá a „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű szerződésblanketta 2., 3.1. és 6.2. pontjainak tényállásban ismertetett rendelkezései az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a megtámadásig, 2019. május 2-ig már teljesítettek. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az alperest, hogy tegye közzé az ítéletben meghatározott szövegű közleményt.

[17] A felperes és az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatta, megállapította a „Standard Megbízás” elnevezésű blankettaszerződés keresettel támadott II.11.5.a) pontjának az érvénytelenségét az alperessel szerződő valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyal megállapította azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a megtámadásig, 2019. május 2-ig már teljesítettek. Ennek megfelelően a közleményt részben megváltoztatta. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta azzal a pontosítással, hogy az elsőfokú ítéletben feltüntetett szerződési feltételek az alperessel szerződő valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyal tekintendők érvénytelennek. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 7.620 forint másodfokú perköltséget.

[18] A jogerős ítéletben a másodfokú bíróság kifejtette, hogy a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 60. §-a szerint abban a perben, amelynek megindítására törvény önállóan jogosítja fel az ügyészt, vagy amelyet ellene lehet indítani, az ügyész a fél jogait gyakorolja. Az ügyész perindítási jogát a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja alapozta meg, ezért a Pp. 240. § (1) bekezdés a) pontja alapján per megszüntetésének nem volt helye.

[19] Megállapította, hogy a felperes a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja alapján perbeli legitimációval is rendelkezik, mert a per tárgyát képező valamennyi szerződéses rendelkezés általános szerződési feltételnek minősül, ugyanis a Ptk. 6:77. § (1) bekezdése szerinti feltételeknek megfelel. E körben utalt arra, hogy az alperes nem tette vitássá, a szerződéskötéshez előre kidolgozott szövegű szerződési blankettákat használt, amelyek megalkotásában a vele szerződő felek nem vettek részt. Alapítvány hivatkozott a szerződési feltételek egyedi megtárgyaltságára. Közérdekű perben a **fogyasztói szerződés érvényességével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 2/2011. (XII. 12.) PK vélemény** (a továbbiakban: 2/2011 PK vélemény) 2. pontjában megfogalmazott vélelem megdöntése fogalmilag kizárt (BH2014. 83.). Az alperes csak egyedileg, szerződésenként, konkrét fogyasztókkal szemben hivatkozhat arra, hogy a velük létrejött jogviszonyban az adott feltétel nem minősül általános szerződési feltételnek, mert azt a szerződéskötéskor érdemben megtárgyalták. Ezekben a konkrét ügyekben lehet jelentősége a „Standard Megbízás” 9. és a „Megállapodás kizárólagosságról” 8. pontjában foglaltaknak. Ebből következően a Ptk. 6:103. § (1) bekezdésének alkalmazhatósága a közérdekű perben fel sem merülhet. Utalt arra, hogy a felek a kizárólagosságra vonatkozó megállapodás aláírásával nem önálló jogviszonyt hoznak létre, ez azonban nem érinti a „Megállapodás kizárólagosságról” megnevezésű nyomtatvány rendelkezéseinek általános szerződési feltétel jellegét. Annak rendelkezéseit ugyanis szintén az alperes által alkalmazott, a szerződő partner közreműködése nélkül megalkotott blanketta tartalmazza. Az általános szerződési feltételként való minősítést nem érinti a fenntartási időtartam meghatározhatósága.

[20] Kifejtette, hogy az alperes „Standard Megbízás” alkalmazásával létrejött szerződésben vállalt kötelezettségei, valamint a díjazásra vonatkozó I.11. és a 11.3.a) pontja alapján a szerződés a Ptk. 6:288. §-a szerinti közvetítői szerződésnek minősül. A felek megállapodása nem hoz létre tartós jogviszonyt, ennek megfelelően arra a Ptk. 6:292. §-a alapján a megbízási szerződésre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket kell alkalmazni.

[21] „Standard Megbízás” I.11.1. f) pontja vonatkozásában a másodfokú bíróság a döntését arra alapította, hogy a támadott szerződési feltétel első fordulata annak vizsgálata nélkül kötelezi a megbízót díj fizetésére, hogy a visszautasítás neki felróható-e, illetve annak tényleges valós oka volt-e. Ezért az a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján, mint tisztességtelen szerződési feltétel érvénytelen.

[22] A szerződési feltétel 2. fordulatának azon kitételét, amely a teljes megbízási díj fizetésének kötelezettségét írja elő arra az esetre, ha a megbízó a vételi ajánlattól eltérő feltételeket szab annak elfogadására, a Pp. 370. § (1) bekezdése és 371. § (1) bekezdés *a) – d)* pontjára hivatkozással nem vizsgálta, mert az alperes fellebbezése e körben az elsőfokú bíróság döntését sérelmező indokokat nem tartalmazott. A szerződési feltétel 2. fordulatának további rendelkezése körében kifejtette, hogy az együttműködési kötelezettség felróható megsértésének szankcionálása önmagában nem tisztességtelen, azonban a támadott rendelkezés a felróhatóság mértékének értékelése nélkül kötelezi a szerződés teljesítésére megállapított díjjal azonos díj fizetésére a fogyasztót, ezért az a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen. A vételi ajánlatra adott válasza kikötött két munkanap aránytalanul rövid és ezáltal a kikötés a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés *a)* pontja szerint tisztességtelen.

[23] „Standard Megbízás” I.11.1.h) pontja első fordulata tisztességtelenségének a megállapítására a felperes által hivatkozott, díj mértékére alapított okból nem látott alapot. Önmagában nem tisztességtelen a szerződés megszűnését követő észszerű tartamú időre megbízási díj fizetési kötelezettség kikötése, ha a megbízó olyan szerződést köt, amelynek a megbízás időtartama alatti megkötése esetén a közvetítőt díj illette volna meg. Egyetért az elsőfokú bírósággal, hogy a 3 év nem tekinthető észszerű időtartamnak az 50.000.000 forint értéket elérő ingatlanok esetében. Az ingatlanpiacon bekövetkező változások, az értékesítés feltételeinek módosulása, az ingatlanban bekövetkezett változások (korszerűsítés, vagy állagromlás) miatt 3 év táblatából nem vonható le következtetés arra, hogy a közvetítő tevékenységére vezethető vissza a szerződéskötés, így ez a kikötés tisztességtelen.

[24] . A „Standard Megbízás II.” 11.5.a), b) és c) pontja vonatkozásában kifejtette, hogy a 11.5.a. pont önmagában kötbérfizetési kötelezettséget nem alapoz meg. Egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával, hogy a kikötött kötbér mértéke nem igazodik a szerződésszegés jellegéhez. Ebből azonban az következik, hogy a kötbéralapot meghatározó kikötés a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése és 6:104. § (2) bekezdés *j)* pontja alapján ugyancsak tisztességtelen.

[25] „Megállapodás kizárólagosságról” szerződésblanketta 2. pontja vonatkozásában a másodfokú bíróság kifejtette, hogy a támadott kikötés és az aktív értékesítési tevékenység fogalma összevetése eredményeként az állapítható meg, hogy az ingatlan eladására vonatkozó egyszerű közléssel is megsérthető a kizárólagossági megállapodás, a személyi kör korlátlanul nem bővíthető, továbbá az alperes által hivatkozott többletszolgáltatások a kizárólagossági

megállapodáshoz is kapcsolódnak, ezért nem jelentenek megfelelő ellensúlyt, így a feltétel tisztességtelen.

[26] „Megállapodás kizárólagosságról” 3.1. és 6.2. pont vonatkozásában a másodfokú bíróság utalt arra, hogy a perbeli szerződési feltételek elbírálására alkalmazni kell a megbízási szerződésekre vonatkozó szabályokat. A Ptk. 6:278. § (4) bekezdésének első fordulata szerint a felmondás jogának korlátozása és kizárása semmis.

[27] A másodfokú bíróság a felperes fellebbezése kapcsán a peres felek pervesztességének, pernyertességének arányát 50-50 %-ban határozta meg. A jogerős ítélet szerint a felperes költséget nem számított fel, köteles azonban a pervesztességéhez igazodóan a Pp. 83. § (2) bekezdése alapján az alperes jogi képviselével felmerült ügyvédi munkadíjból álló részperköltségének megfizetésére azzal, hogy azt a Pp. 88. § (2) bekezdése alapján az állam téríti meg.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[28] A jogerős ítélettel szemben az alperes és a felperes is élt felülvizsgálati kérelemmel.

[29] A felperes felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítéletnek az elsőfokú ítéletet a „Standard Megbízás” „Részletes feltételek I.” 11.1.h) pontjának első mondata tekintetében helybenhagyó rendelkezése hatályon kívül helyezését és helyette a keresetének helyt adó döntés meghozatalát, valamint a felperest perköltség viselésére kötelező rendelkezés hatályon kívül helyezését és helyette a jogszabályoknak megfelelő döntés meghozatalát.

[30] Megsértett jogszabályként a Ptk. 6:102. § (1) bekezdését, a perköltségre vonatkozó rendelkezés tekintetében pedig a Pp. 83. § (1) és (2) bekezdését, a 88. § (2) bekezdését és a 346. § (5) bekezdését jelölte meg.

[31] Felülvizsgálati kérelmét azzal indokolta, hogy a „Standard Megbízás” I.11.1.h) pontjának első mondatában fellelhető és a „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű szerződés 7.2. pontjával együtt alkalmazandó kikötés – azáltal hogy a megbízónak a szerződéses jogviszony megszűnése után, időben jóval később kifejtett, a díjfizetés kikerülését célzó megatartása hátrányosabb következményt von maga után, mintha a megbízó azt a kizárólagossági kikötés megszűnése, de még a standard megbízási jogviszony fennállása alatt fejtette volna ki – olyan szerződéses egyensúlytalanságot von maga után, amely a tisztességtelenséget eredményez. A kikötés ugyanis kizárólag a megbízotti oldal érdekeit biztosító rendelkezéseket tartalmaz, a fogyasztó számára semmilyen módon nem ellentételezeten. A BH2019. 228. eseti döntésre és az Európai Unió Bírósága (a továbbiakban: EUB) C-415/11 ítéletére hivatkozva kifejtette, hogy a tisztességtelenségi teszt alapján nyilvánvaló, hogy egyedi megállapodás eredményeként észszerűen nem várható el az alperes részéről, hogy a vele szerződő fogyasztó magára nézve kötelezőnek fogadja el ezt a rendelkezést. Szerződéses kapcsolat hiányában tévesen erősíti meg a jogerős ítélet azt az

elsőfokú bíróság által tett megállapítást, miszerint ez egy szerződésszerű teljesítést támogató rendelkezés.

[32] A perköltségre vonatkozó jogerős ítéleti rendelkezés jogszabálysértő voltát arra alapította, hogy a másodfokú bíróság a Pp. 83. § (1)-(2) bekezdését sértően, helytelenül rendelkezett arról, hogy a másodfokú eljárásban a felperes fellebbezése kapcsán a peres felek pervesztességének és pernyertességének aránya 50-50 % volt. A felperes pernyertessége a másodfokú eljárásban a saját fellebbezésében tett indítványához képest valóban 50 %-os, azonban az alperesi fellebbezésben kértékhez képest az alperes pervesztességének mértéke 100 %. Tévedett a másodfokú bíróság a perköltség viselése tekintetében is, akkor, amikor – a Pp. 83. § (2) bekezdését is figyelmen kívül hagyva – nem arról rendelkezett, hogy az alperes viseli saját perköltségét. A másodfokú ítélet indokolásában a perköltség megfizetésére vonatkozó rendelkezésének tartalmától eltérően, a törvényi előírásoknak megfelelően fejtegette ki, hogy az ügyész felperest terhelő perköltséget a Pp. 88. § (2) bekezdése alapján az állam téríti meg. Ezért a jogerős ítélet rendelkező része és indokolása egymásnak ellentmond, ami eljárási szabálysértésként a Pp. 346. § (5) bekezdésében foglaltak megsértését is eredményezte. Az alperesi fellebbezés eredményessége, illetőleg eredménytelensége vonatkozásában – a rendelkező rész és az indokolás összhangjának hiánya mellett – az indokolás belső ellentmondásossága is megvalósul.

[33] Az alperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a per hivatalbóli megszüntetését, másodlagosan a jogerős ítéletnek a keresetet elutasító rendelkezések kivételével való hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a teljes kereset elutasítását kérte. Harmadlagosan a jogerős ítéletnek a keresetet elutasító rendelkezések kivételével való hatályon kívül helyezését és az első-, illetve a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára való utasítását kérte.

[34] Elsődleges felülvizsgálati kérelmét a Pp. 240. § (1) bekezdés *a)*, 176. § *g)* pontjára alapította. Kifejtette, hogy a Ptk. 6:105. § (1) bekezdése alá lényegében azok a szerződési feltételek tartoznak, amelyek az egyedi szerződés megkötése során a szerződő fél által nem változtathatóak, illetve azok változtathatósága a fogyasztó számára eleve esélytelen, sőt fel sem ajánlott, azok az egyedi szerződés megkötésével automatikusan vonatkoznak rá. A perbeli szerződések azonban az eltérésre lehetőséget adtak. Erre tekintettel az ügyész Ptk. 6:105. § (1) bekezdés *a)* pontja alapján perindítási joggal nem rendelkezett. A perbeli nyomtatványok megtámadására a Ptk. 6:105. § (3), (4) bekezdésre teremthetett volna a felperesnek perbeli legitimációt, azonban a felperes egyrészt nem erre alapította a keresetét, másrészt a perbeli nyomtatványok nem nyilvánosak.

[35] Állította, hogy a vizsgált feltételek a Ptk. 6:77. § (1) és (2) bekezdése alapján nem általános szerződési feltételek, mivel az adott nyomtatványokat nem több szerződés megkötése céljából, hanem azért alkalmazta, hogy a több, egyébként hasonló jellegű, de adott esetben az egyedi ügyféligények szerint véglegesítésre kerülő szerződés megkötését célzó előkészítő folyamatot mindkét fél számára elősegítse és a fogyasztó számára adott volt a lehetőség az eltérésre.

[36] Kifejtette, hogy a BH2014. 83. számú döntésben foglaltakat nem lehet kiterjesztően értelmezni, ugyanis az adott döntés eleve olyan szerződésekre értelmezhető, amelyek mindenféle módosítás nélkül, automatikusan az adott szerződések részévé válnak. Egy nyomtatvány esetében azt lehet biztosítani, hogy reális lehetőség legyen az eltérésre. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság érvelésének elfogadása azt jelentené, hogy egy közérdekű perben egy nyomtatvány általános szerződési feltétel jellegét nem lehet megdönteni, mivel a nyomtatványok kialakítása önmagában nem elegendő bizonyíték, ahhoz a felek konszenzusa is kell, azonban a felek ügyleti akarata csak az egyedi ügyekben vizsgálható. Egy közérdekű perben ugyanakkor egy nyomtatvány általános szerződési feltétel jellegének vizsgálatánál döntő jelentőséget kizárólag annak lehet tulajdonítani, hogy a nyomtatványok megszövegezése/kialakítása nyomán reális lehetőség legyen a másik fél számára az eltérésre, a bíróságnak vizsgálnia kell azt is, hogy az adott feltételrendszer milyen szerződéses körülmények között kerül alkalmazásra. A bíróság az adott nyomtatványok vizsgálata során csak akkor tekinthet el a szerződő felek lehetséges konszenzusának tényétől, ha kimondja azt, hogy a nyomtatványok felhasználásával történő szerződéskötési folyamatban a leendő szerződő partnernek (fogyasztónak) a felajánlás ellenére nincs reális lehetősége arra, hogy a felajánlott szerződésektől eltérően más szerződéses tartalommal kösse meg a szerződését az alperessel. Az első- és másodfokú bíróság kirívóan okszerűtlen mérlegeléssel helyezkedett arra az álláspontra, hogy a mintaszerződés általános szerződési feltételnek minősül, ezért a jogerős ítélet a Pp. 2. § (2) bekezdésébe, valamint a Pp. 279. § (1) bekezdésébe ütközik.

[37] Fenntartotta, hogy a „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű szerződésblanketta nem egy önálló jogviszony létesítésének a lehetőségét jelenti. A felek az eredeti szerződésük kialakított feltételeit egyébként kiegészítő, kibővítő feltételeket tartalmazó megállapodást úgy kötik meg, hogy arról tárgyalnak. Az érintett nyomtatványokkal egyetlen egy alkalommal sem jött létre a szerződés a felek között. E körben hivatkozott arra is, hogy az eljáró bíróságok kirívóan okszerűtlenül mérlegelték a rendelkezésre álló bizonyítékokat és nem vették kellő súllyal figyelembe az egyes rendelkezések többi rendelkezéssel való kapcsolatát, így például az eltérésről szóló rendelkezéseket, vagy azokat a rendelkezéseket, amelyek eleve a felek tárgyalásának eredményeként válnak a szerződés részévé, továbbá a nyomtatványok használatának a rendjét és folyamatát, így a jogerős ítélet sérti a Pp. 2. § (2) bekezdését, 279. § (1) bekezdését is.

[38] Az alperes a szerződéses rendelkezések általános szerződési feltételnek minősülése esetén arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet a Ptk. 6:102. § (2) bekezdését sértve minősítette azokat tisztességtelennek. E körben hangsúlyozta, hogy a nyomtatványok valamennyi rendelkezése a „Standard Megbízás” 9. pontja, és a „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű nyomtatvány 8. pontja tükrében módosítható. Az adott nyomtatványok formáikban, megjelenésükben is mintának minősülnek, az adott nyomtatványokkal – még ha az ügyfél egyoldalú elfogadó nyilatkozatot is tenne az alperesi szolgáltató felé – nem tud létrejönni szerződés, ezt az eljáró bíróságok nem vizsgálták, így sérti a jogerős ítélet a Pp. 2. § (2) bekezdését, 279. § (1) bekezdését, 346. § (4) és (5) bekezdését is.

[39] Az alperes állítása szerint a perbeli nyomtatványok használata eredményeként a felek között atipikus szerződés jön létre, erre tekintettel a Ptk. 6:288. §-ának, 6:278. § (4) bekezdésének, 6:292. §-ának, 6:1. § (3) bekezdésének és a 6:59. § (2) bekezdésének a megsértését állította. Kiemelte, hogy a perbeli jogviszonyok mind formájukban, mind tárgyukban, mind teljesítésükben és teljesítési céljukban különböző szerződés típusok és nem

csak a közvetítői szerződés, illetve a Ptk.-ban rögzített megbízási típusú szerződés elemeit foglalják magukban. Felülvizsgálatra szorul az a korábbi bírói gyakorlat (BH2014. 446., EBH2005. 1333.), amely szerint az ingatlanközvetítői szerződés eredménykötelem, ugyanis az ingatlan eladását, mint szerződéses eredményt nem lehet előirányozni annak a teljesítő félnek, aki az adott eredmény megvalósulását nem tudja kikényszeríteni. A közvetítői szerződésre és a megbízásra irányadó szabályokat, így a Ptk. 6:278. § (4) bekezdését ezért sem lehet alkalmazni. A jogerős ítélet a hivatkozott anyagi jogszabályok mellett sérti Pp. 2. § (2) bekezdését, valamint 279. § (1) bekezdését is.

[40] Az alperes a „Standard Megbízás” I.11.1.f) pontjára vonatkozó ítéleti rendelkezés vonatkozásában kifejtette, hogy az együttműködési kötelezettség alapján a megbízónak minden általa lényegesnek tartott kérdésről előzetesen tájékoztatnia kell az alperest, a megbízónak lehetősége van az új körülményeknek megfelelően módosítani is a megbízást. E körben utalt a „Standard Megbízás” 4., 9 és 13.7 pontjaira. Az eljáró bíróságok azonban nem vizsgálták az érintett feltételnek a szerződés más feltételeivel való kapcsolatát, valamint a szerződéskötés körülményeit, ezen okból sérti a jogerős ítélet a Ptk. 6:102. § (2) bekezdését és a Pp. 279. § (1), 346. § (4) és (5) bekezdéseit. A szerződéses egyensúlyt indokolatlanul nem szünteti meg a perbeli rendelkezés, így a jogerős ítélet a Ptk. 6:102.§ (1) bekezdésével ellentétes.

[41] Az alperes a „Standard Megbízás” I.11.1.h) pontjára vonatkozó ítéleti rendelkezés vonatkozásában – változtatás nélkül megismételve az ellenkérelemben, valamint a fellebbezésben foglaltakat – a Ptk. 6:102. § (1) és (2) bekezdése, valamint a Pp. 279. § (1) bekezdése sérelmét állította arra hivatkozva, hogy a vizsgált feltétel tisztességtelenségét az eljáró bíróságok kirívóan okszerűtlenül mérlegelték és tévesen ítélték tisztességtelennek.

[42] A „Standard Megbízás” II.11.5.a), b), és c) pontjára vonatkozó ítéleti rendelkezésre vonatkozó alperesi felülvizsgálati érvelés szerint a másodfokú bíróság okszerűtlen mérlegelés eredményeként, tévesen értékelte a kötbérikötést eltúlzottnak és ezért tisztességtelennek. A jogerős ítélet ezért sérti a Pp. 279. § (1) bekezdését, továbbá a Ptk. 6:102. § (1) bekezdését, és a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés j) pontját. A kifogásolt kötbérikötés eltúlzottságának megítélése tényállásfüggő, csak a szerződő felek konkrét jogviszonyában vizsgálható. A támadott rendelkezés tisztességes voltát több bíróság is megállapította, így a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.318/2019/7/II. számú ítéletében is, leszögezve, hogy a fogyasztó számára kedvező rendelkezés mérsékli a kötbér összegét, ezáltal a minél előbbi teljesítésre ösztönöz. Az alperesi álláspont szerint a 11.5.a.) pontja tisztességtelensége nem állapítható meg azért sem, mert csak az alapkötbér számítási módját határozza meg.

[43] A „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű szerződésblanketta 2. pontja tekintetében az alperes arra hivatkozott, hogy az eljáró bíróságok okszerűtlenül mérlegelték a rendelkezésre álló tényeket és bizonyítékokat, emiatt tévesen értékelték az adott pontot tisztességtelennek, így a jogerős ítélet többek között a Pp. 279. § (1) bekezdésébe és a Ptk. 6:102.§ (1) bekezdésébe ütközik. Nem vették figyelembe, hogy a megbízó eleve nincs elzárva teljes mértékben a személyes értékesítéstől, másrészt ennek fejében a nyomtatvány 3.2. pontja alapján díjkedvezményt kap és alperes nyomtatvány 4. pontja szerinti többlétszolgáltatást is végez.

[44] A „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű szerződésblanketta 3.1 és 6.2. pontjára vonatkozó jogerős ítéleti rendelkezés tekintetében az alperes – fenntartva a nyomtatványok atipikus jellegével kapcsolatban állítottakat – kiemelte, hogy téves a jogviszony közvetítői szerződésnek minősítése. Az egyoldalú megszüntetés lehetősége nem összeegyeztethető a szerződéses célokkal az alapeljárásban hivatkozott érvelésre figyelemmel. A jogerős ítélet ezért többek között sérti a Ptk. 6:1. § (3) és 6:59. § (2) bekezdését, továbbá a Ptk. 6:288. §, 6:292. §, 6:278. § (4) bekezdését, valamint a Pp. 279. § (1) bekezdését is a kirívóan okszerűtlen mérlegelésre figyelemmel. Jogszabályba ütközően állapította meg továbbá a bíróság a szerződéses kikötés Ptk. 6:104. § (1) bekezdés *d*) bekezdésébe ütközését is, mert a feltétel nem általános szerződési feltétel, illetve az alapeljárásban már hivatkozottak szerint nem tisztességtelen.

[45] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítéletnek az alperesi felülvizsgálattal támadott részének a hatályában való fenntartását és az alperes felülvizsgálati eljárási költségeiben való marasztalását kérte. Utalt a Kúria hasonló tartalmú szerződési feltételek tárgyában és lényegében azonos alperesi érvelés mellett hozott Pfv.V.21.742/2019/7. Gfv.VII.30.200/2020/8 és Pfv.V.21.291/2020/11 számú ítéleteiben kifejtett indokokra.

[46] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet keresetet elutasító részének a hatályában való fenntartását és a felperes felülvizsgálati költségeiben való marasztalását kérte. Rámutatott, hogy a Kúria – bár vizsgálta – egyetlen alkalommal sem állapítottak meg a „Standard Megbízás” I.11.1.h) pontja első mondatának a tisztességtelenséget. Kifejtette, hogy a felperes lényegében azt kifogásolja, hogy az adott kedvezményes díjazás időben limitált, mégpedig a szerződéses kapcsolat időtartamára. Ez azonban önmagában nem jelent hátrányt, csak azt, hogy a kedvezmény nem korlátlan. A perköltségre vonatkozó rendelkezések tekintetében osztotta a jogerős ítéletben foglaltakat.

A Kúria döntése és jogi indokai

[47] A felperes és az alperes felülvizsgálati kérelme részben alapos.

[48] A Kúria – tekintettel az alperes elsődleges felülvizsgálati kérelmére – sorrendben először az alperes felülvizsgálati kérelmét vizsgálta, amelynek során mindenekelőtt arra szükséges rámutatni, hogy a felülvizsgálati eljárás nem a per folytatása, hanem egy szigorú eljárásjogi szabályok szerinti, rendkívüli perorvoslat. A felülvizsgálati eljárásban – bizonyos kivételektől eltekintve – a Kúria kizárólag a felülvizsgálati és (ha van) a csatlakozó felülvizsgálati kérelem korlátai között, az ott megjelölt jogszabályok tekintetében vizsgálja a jogerős ítélet jogszabálysértő voltát [Pp. 423. § (1) bekezdés], azaz köti a kérelemben megfogalmazott jogszabálysértés, annak tartalmi körülírása.

[49] A Pp. 413. § (1) bekezdése és – az eljárásjogi tárgyú elvi iránymutatásoknak az új Pp. hatályba lépése folytán történő felülvizsgálatáról szóló 1/2017. Polgári jogegységi határozat alapján a Pp. hatálya alá tartozó ügyekben is alkalmazandó – a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II.15.) PK vélemény 3. pontjában és annak indoklásában kifejtett és többek között a Pfv.21.291/2020/11., Pfv.21.096/2021/7. számú, precedens hatályú határozatokban fenntartott jogértelmezés szerint: a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő, kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen konjunktív feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt megjelöli a megsértett jogszabályhelyet, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, azaz a jogszabálysértésre való hivatkozása indokát ismerteti. Ha a fél a felülvizsgálati kérelmében több, egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozik, valamennyi hivatkozásának rendelkeznie kell ezekkel a tartalmi követelményekkel. A hiányos hivatkozásokat a Kúria érdemben nem bírálja el.

[50] Erre tekintettel a jogszabálysértés indokainak kifejtése hiányában nem volt vizsgálható a Pp. 2. § (2) bekezdésének és az alperes szerződés atipikus jellegét állító hivatkozása kapcsán megjelölt Pp. 279. § (1) bekezdésének a megsértése.

[51] Ahogy a Kúria már a Pfv.21.291/2020/11. és Pfv.21.096/2021/7. számú ítéletében is kifejtette, nem teljesíti a Pp. 413. § (1) bekezdése szerinti követelményeket a felülvizsgálati kérelemben írt azon utalás sem, amely szerint az alperes fenntartja az elsőfokú eljárásban előadott ellenkérelmét, illetve az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében előadottakat, továbbá az sem, ha azokat változtatás nélkül beidézi a felülvizsgálati kérelmében, hiszen azokban a később meghozott jogerős ítélet jogszabálysértő voltára vonatkozó indokokat nyilván nem adhatott elő. (Gfv.30.523/2017/6.- BH2018. 113.I.) Mindezekre figyelemmel a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelemben a jogerős ítélet vonatkozásában előadott hivatkozásokat és indokokat vizsgálhatta.

[52] Az alperes érdemben vizsgálható felülvizsgálati támadásai a „Standard Megbízás” I.11.5.a) és 11.5.b) pontjai kivételével, nem voltak megalapozottak.

[53] Az alperes az elsődleges felülvizsgálati kérelme kapcsán alaptalanul állította a Pp. 176. § (1) bekezdés g) pontjának, valamint a 240. § (1) bekezdés a) pontjának a megsértését. A Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja az ügyész perindítási jogát deklarálja, azonban ez csak a fogyasztó és a vállalkozás közti szerződésben alkalmazott általános szerződési feltételek tisztességtelenségének megállapítása iránti közérdekű perre korlátozódik. Helyesen hivatkozott tehát arra a felülvizsgálati kérelmében az alperes, hogy amennyiben a támadott kikötések nem felelnek meg a Ptk. 6:77. § (1) bekezdésében foglalt törvényi feltételeknek, az ügyész keresetindítási joga a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja alapján nem áll fenn.

[54] Az eljáró bíróságok azonban – helytállóan – a Ptk. 6:77. § (1) és (2) bekezdésének megfelelő alkalmazásával, egyben a Kúria ítélkezési gyakorlatával (Pfv.21.742/2019/7., Gfv.30.200/2020/8., Pfv.21.291/2020/11., Pfv.21.096/2021/7.) összhangban állapították meg, hogy a per tárgyát képező szerződéses kikötések általános szerződési feltételnek minősülnek. A Ptk. 6:77. § (1) bekezdése ugyanis – szemben az alperes érvelésével – sem a szerződési

feltételek változtathatatlanságát, sem azok automatikus elfogadását nem kívánja meg. A Ptk. azokat a szerződési feltételeket minősíti általános szerződési feltételnek, amelyet annak alkalmazója több szerződés megkötése céljából egyoldalúan, a másik szerződő fél közreműködése nélkül előre – a feltétel egyedi megtárgyalása nélkül – határozott meg. A per tárgyát képező szerződésblanketták az alperes franchise partnere által biztosított, általa kidolgozott nyomtatványok voltak, az azokban található szerződési feltételek tehát egyoldalúan, a másik fél közreműködése nélkül, előre kerültek kialakításra és a blanketták elkészítését az alperes oldalán több szerződés megkötése motiválta. A rendelkezésre álló bizonyítékok együttes értékeléséből sem lehetett csak egyfajta, mégpedig a támadott ítélettől eltérő következtetésre jutni. Erre tekintettel – az alperes állításával szemben – a bizonyítékokból levont következtetés sem volt okszerűtlen, felülmérlegelésére tehát nem volt mód, a jogerős ítélet nem sértette a Pp. 279. § (1) bekezdését.

[55] Helyesen utalt a jogerős ítélet a 2/2011 PK vélemény 2. pontja alapján arra is, hogy vélelem szól amellett, hogy a felek az általános szerződési feltételt a fogyasztói szerződésben egyedileg nem tárgyalták meg, illetve arra, hogy e vélelem megdöntése – a Ptk. 6:77. § (2) bekezdése alapján – közérdekű perben fogalmilag kizárt (BH2014. 83). Egyetértett a Kúria a másodfokú bírósággal abban is, hogy önmagában az egyedi megtárgyaltság alátámasztására a nyomtatványok eltérés lehetőségét biztosító rendelkezései nem alkalmasak. A jogszabályi vélelem megdöntéséhez ugyanis azt kellene tudni bizonyítania az alperesnek, hogy ezen tényközlésre tekintettel kivétel nélkül, minden vele szerződő fél érdemben is befolyásolhatta a 2/2011 PK véleményben kifejtett módon a saját szerződése tartalmát, ez pedig csak a szerződésblanketták felhasználásával kötött valamennyi egyedi szerződés létrejöttének és tartalmának a vizsgálatával tárható fel, amely szerződések nem képezik a közérdekű per tárgyát. Az alperes ezért csak egyedileg, szerződésenként, a konkrét fogyasztókkal szembeni perben hivatkozhat arra, hogy a velük létrejött szerződésben nem minősül általános szerződési feltételnek az adott feltétel, mivel azt a szerződéskötéskor érdemben megtárgyalták. A Kúria tehát fenntartja a Gfv.30.357/2012/7. számú (BH2014. 83) precedens hatályú döntésében a vélelem közérdekű perben való megdöntésének a kizártságával kapcsolatos álláspontját. A jogerős ítélet nem sérti erre tekintettel a Ptk. 6:77. §-át, 6:105. § (1) bekezdését és 6:102. § (2) bekezdését sem. Figyelemmel arra, hogy az alperes nem vitatottan a szerződésblankettákat alkalmazta, a Ptk. 6:105. § (3) és (4) bekezdésének sérelme fel sem merülhetett. A másodfokú bíróság az indokolási kötelezettségének is eleget tett, így nem sérült a Pp. 346. § (4) és (5) bekezdése sem.

[56] Helyesen döntött a másodfokú bíróság akkor is, amikor az alperes érvelésével szemben a perbeli szerződésblankettákat megbízási típusú szerződésnek minősítette, így a jogerős ítélet nem ütközik a Ptk. 6:288. §-ába, 6:278. § (4) bekezdésébe, 6:292. §-át, 6:1. § (3) bekezdésébe és a 6:59. § (2) bekezdésébe sem. A Ptk. – a megbízási szerződés szabályainak dogmatikai megváltoztatása nélkül – csak pontosítja a korábbi szabályozást, illetve külön nevesíti a megbízási típusú közvetítői szerződést, így a Ptk. hatályba lépését követően is irányadó az a bírói gyakorlat, amely az ingatlanközvetítői szerződést megbízási szerződésnek minősítette abban az esetben is, ha az sikerdíjas, azaz díjra a megbízott csak akkor tarthat igényt, ha a közvetítés eredményeként létrejön a szerződés. (EBH2005. 1333, Pfv.21.742/2019/7., Pfv.21.291/2020/11., Pfv.V.21.096/2021/7). Az ingatlanközvetítői szerződésekben, mint ahogy a perbeli szerződésblankettákban is, az ingatlan értékesítése (ingatlanközvetítés) az a jellegadó sajátosság, ami a szerződés minősítését egyértelműen meghatározza. Az alperes érvelésével ellentétben tehát nem zárja ki az ingatlanközvetítői szerződés megbízási jellegét az eredménytől függő díjazás. A Ptk. 6:291. §-a a közvetítő

díjazása kapcsán az eredménytől függő (sikerdíjas) díjazást fogadja el és modellezi, egyebekben (Ptk. 6:292. §) a közvetítői szerződésre a Ptk.-nak a megbízási szerződésre vonatkozó szabályait rendeli alkalmazni (Kúria Pfv.21.742/2019/7., BH2020. 181., Pfv.21.291/2020/11, Pfv.21.096/2021/7).

[57] A másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül következtetett a „Standard Megbízás” megnevezésű szerződésblanketta I.11.1.f) I.11.1.h) és II.11.5.c) pontjának, valamint a „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű szerződésblanketta 2., 3.1. és 6.2 pontjainak az alperes által támadott rendelkezéseinek tisztességtelenségére.

[58] A „Standard Megbízás” elnevezésű szerződésblanketta I.11.1.f) pontja körében a Kúria a vételi ajánlatnak a megbízó általi visszautasítására vonatkozó, per tárgyát képező szövegrészei tekintetében hangsúlyozza, hogy a szerződési feltétel tisztességtelenségét önmagában az is megalapozza, hogy a felróhatóság vizsgálata nélkül kötelezi a megbízót díj fizetésére és az indokolatlanul rövid válaszadási határidő is jelentős hátrányt okoz a megbízónak, annak célja pedig csak annak biztosítása, hogy a közvetítő díja a lehető leghamarabb esedékessé váljon. Mindezek alapján a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése szerint ez a kikötés tisztességtelen. {Pfv.21.291/2020/11. számú ítélet [52] pont, Pfv.21.742/2019/7.számú ítélet [49] pont, Pfv.21.096/2021/7. számú ítélet [53] pont}. Arra helyesen hivatkozott az alperes, hogy a feleket a szerződéskötés és a szerződés fennállása alatt is együttműködési kötelezettség terheli, a fogyasztónak módja van a szerződéskötés szempontjából számára releváns feltételek közlésére. A jogerős ítélet azonban nem a módosítás vagy feltételek közlésének hiányára, hanem a felróhatóság vizsgálata hiányára alapítottnan állapította meg a feltétel tisztességtelenségét, így az alperes ezen érvelése nem foghatott helyt. A másodfokú bíróság a szerződési feltétel 2. fordulatanak azon kitételét, amely a teljes megbízási díj fizetésének kötelezettségét írja elő arra az esetre, ha a megbízó a vételi ajánlattól eltérő feltételeket szab annak elfogadására, a Pp. 370. § (1) bekezdése és 371. § (1) bekezdés a) – d) pontjára hivatkozással nem vizsgálta. Az alperes ezen jogszabályi rendelkezések megsértését nem állította, így ennek helytállósága a [49] pontban kifejtettek tekintetével nem volt vizsgálható.

[59] A „Standard Megbízás” elnevezésű szerződésblanketta I.11.1.h) pontja tekintetében a Kúria utal arra, hogy a jogerős ítélet megállapításai a Ptk. 6:102. § (1) és (2) bekezdésének értelmezésén alapulnak, mérlegelési tevékenységet e körben a másodfokú bíróság nem végzett, így a Pp. 279. § (1) bekezdésének sérelme nem merülhetett fel. Az egyéb hivatkozások – a [49] pontban kifejtettek tekintetével – a megjelölt jogszabálysértések indokai előadása nélkül nem voltak vizsgálhatóak. A Kúria megjegyzi azonban, hogy a Pfv.21.291/2020/11. számú ítélet [54] pontjában leírt indokok mentén már a támadott rendelkezéssel azonos tartalmú rendelkezés tisztességtelenség miatti érvénytelenségét megállapító jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

[60] A „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű szerződésblanketta 2. pontja tekintetében a Kúria egyetértett a jogerős ítéletben kifejtett indokokkal, azt megismételni nem kívánja. Kiemeli, hogy az adott ponthoz fűzött értelmező rendelkezés alapján a megbízó felróhatóságtól függetlenül akár nem szándékol, nem célzatos magatartásával is megsértheti a kizárólagos megállapodást és köteles annak következményeit viselni. Hasonló következtetésre jutott a Kúria a Pfv.21.291/2020/11. számú ítélet [58] pontjában. A jogerős ítélet erre tekintettel nem sérti az alperes által megjelölt eljárási és anyagi jogszabályokat.

[61] Ugyancsak egyetértett a Kúria a jogerős ítéleti döntéssel a „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű szerződésblanketta 3.1 és 6.2 pontja vonatkozásában. Ezen általános szerződési feltételeket a Kúria már több alkalommal vizsgálta és mindannyiszor érvénytelennek minősítette azon okból, hogy az [56] pontban kifejtettek értelmében és tartós megbízási jogviszony hiányában a Ptk. 6:278. § (4) bekezdésének tiltó rendelkezésébe ütközik a felmondási jog szerződéses korlátozása, amely semmisségi ok – a Pfv.21.291/2020/11. és a Pfv.21.096/2021/7. számú ítéletekben már kifejtettek szerint – figyelembe vehető a közérdekű kereset alapján indult perben is. A 3.1 pont kapcsán megfelelően járt el a másodfokú bíróság akkor, amikor e szerződési feltételt általános szerződési feltételnek minősítette. A Kúria e körben kiemeli, ahogy arra már a Pfv.21.742/2019/7. számú ítéletében is rámutatott, hogy önmagában az a tény, hogy a szerződésblanketta 3.1. pontjában a megbízó megadhatja a fenntartási időtartam kezdetét és hosszát, nem változtat az általános szerződési feltétel jellegen, figyelemmel arra is, hogy közérdekű perben a keresettel érintett feltétel egyedi megtárgyalásának vizsgálata fogalmilag kizárt. Mindezekre figyelemmel a jogerős ítélet nem sérti a Ptk. 6:1. § (3) és 6:59. § (2) bekezdését, továbbá a Ptk. 6:288. §, 6:292. §, 6:278. § (4) bekezdését, és a Pp. 279. § (1) bekezdését sem. A rendelkezések jogszabályba ütközés miatti semmissége folytán a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés d) pontjának a perben, így a felülvizsgálati eljárásban sem volt jelentősége.

[62] Alaptalanul állította az alperes a jogerős ítélet jogszabálysértő voltát a „Standard Megbízás” elnevezésű szerződésblanketta II.11.5.c) pontja tekintetében. E körben a jogerős ítéletben kifejtettekén túl a Kúria utal arra, hogy a szerződéses kikötés olyan helyzetet eredményezhet, hogy a megbízónak kötbérfizetési kötelezettsége keletkezhet az ingatlan értékesítésére irányuló szerződés létrejötte hiányában is és a feltétel a „bármely” szó használata miatt és együtt értelmezve a „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű szerződésblanketta 2. pontjával, kötbérfizetést keletkeztethet akkor is, ha a megbízó ismerősei, barátai részére csak megemlíti az ingatlan értékesítésére irányuló szándékát. Mindezekre figyelemmel ezen rendelkezés a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján a szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul a megbízó hátrányára állapítja meg.

[63] Tévedett azonban a másodfokú bíróság a „Standard Megbízás” elnevezésű szerződésblanketta 11.5.a) és b) pontja tisztességtelenségének a megítélésénél.

[64] A II.11.5.a) pont a Ptk. 6:77. § (1) bekezdése alapján a már kifejtettek szerint általános szerződési feltételnek minősül, de pusztán az alapkötbér számítási módját rögzítő rendelkezés, azaz nem ír elő fizetési kötelezettséget, tehát mivel nem jogokat és kötelezettségeket meghatározó rendelkezés, nem tartozik a Ptk. 6:102. § (1) bekezdésének hatálya alá, tisztességtelensége önmagában nem vizsgálható. A jogerős ítélet e körben valóban sérti ezt a jogszabályi rendelkezést.

[65] A „Standard Megbízás” elnevezésű szerződésblanketta II.11.5.b) pontja tekintetében a Kúria Gfv.30.200./2020/8. számú ítéletében a perbeli szerződéses rendelkezéssel lényegében azonos tartalmú szerződéses rendelkezés esetében hatályában fenntartotta e szerződéses feltétel tisztességtelenségének a megállapítása iránti keresetet elutasító jogerős

ítéletet, míg a Kúria a Pfv.21.291/2020/11. számú ítéletében a tisztességtelenséget megállapító jogerős ítéleti rendelkezést hatályon kívül helyezte és a keresetet elutasította. A Kúria az ezen ítéletekben kifejtett jogi állásponttól eltérő jogi álláspont elfoglalását jelen ügyben sem látta indokoltnak a következőkre tekintettel. A „Standard Megbízás” elnevezésű szerződésblanketta 11.4 pontja meghatározza a kikerülésnek minősülő magatartásokat, és c) pontjában rögzíti, hogy kikerülés esetében a megbízó a megbízási díjon felül kötbért köteles fizetni, kivéve, ha a megbízási díjat annak esedékeségekor szerződésszerűen megfizeti. A 11.5.b) pont a 11.4.a) pontban szabályozott esetre, azaz arra vonatkozik, ha a megbízó a megbízási díj elkerülése vagy csökkentése érdekében a megbízott által közvetített személy helyett, annak érdekkörébe tartozó személlyel köti meg a szerződést. A megbízott ez esetben tehát sikeresen teljesíti a megbízási szerződést, megfelelő személyt közvetít, a megbízási díjához mégsem jut hozzá, mert a megbízó a közvetített személy helyett egy másik személlyel köti meg a szerződést. A kötbérikötés jelen esetben a megbízási díj késedelmes teljesítésének a szankciója, célja, hogy a megbízót a szerződésszerű, esedékességkor való teljesítésre szorítsa. A kötbérikötést és a több kötbérigény díjjal együtt való érvényesíthetőségét nem a 11.5.b) pont, hanem a keresettel nem támadott 11.4. és 11.5.e) pont tartalmazza, a 11.5.b) pont csak a kötbér mértékét határozza meg, a fogyasztó számára az alapkötbér mértékéhez viszonyítva lényegesen kedvezőbb mértékben. Ezen rendelkezés önmagában nem sérti a Ptk. 6:187. § (1) bekezdését és a tisztességtelensége sem állapítható meg, mivel a fogyasztó számára kedvező rendelkezés. Ennek hiányában kizárólag a keresettel nem támadott, a fogyasztóra hátrányosabb rendelkezések maradnak az általános szerződési feltételekben, így a semmisség kimondása a Ptk. 6:103. § (3) bekezdésének hivatalból figyelembe veendő utolsó fordulatával is ellentétes lenne.

[66] A Kúria a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a felperes felülvizsgálati kérelme a „Standard Megbízás” elnevezésű szerződésblanketta keresettel támadott I.11.1.h) pontjának az első mondata vonatkozásában alaptalan, míg a felperest az alperes másodfokú perköltsége megfizetésére kötelező rendelkezése vonatkozásában alapos.

[67] A Kúria a „Standard Megbízás” elnevezésű szerződésblanketta keresettel támadott I.11.1.h) pontja támadott része tekintetében maradéktalanul egyetértett az eljárt bíróságok döntésével és annak indokaival is. Hangsúlyozza, hogy a rendelkezés alapján az alperes díjigénye csak abban az esetben megalapozott a szerződés megszűnését követő 12 hónapon belül, ha a sikeres teljesítésének eredményeként köt utóbb szerződést a megbízó. Helyesen mutatott rá az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében, hogy a rendelkezés a „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű szerződésblanketta 7.2 pontjával együtt alkalmazva is csak annyit jelent, hogy a kedvezményes díjazás a szerződés fennállásának az időtartamára limitált, amely önmagában nem jelent hátrányt a megbízónak, csak azt eredményezi, hogy a kedvezmény nem korlátlan. Mindez a szerződéses egyensúlyt nem bontja meg, nem okoz sem egyoldalú, sem indokolatlan előnyt az alperes számára a jogok és kötelezettségek rendszerében, így a jogerős ítélet e körben a Ptk. 6:102. § (1) bekezdését nem sérti.

[68] A felperes felülvizsgálati kérelme a perköltség tekintetében annyiban alapos, hogy a jogerős ítélet valóban sérti a Pp. 88. § (2) bekezdését és a 346. § (5) bekezdését. A Pp. 88. § (2) bekezdése és az ügyész, a perindításra feljogosított személy és az ügygondnok polgári és közigazgatási bírósági eljárásban történő részvétele miatt, valamint a bírósági szervezet érdekkörében elhárítható ok következtében felmerült perköltség kifizetéséről szóló 34/2017. (XII. 27.) IM rendelet értelmében az ügyész pervesztessége esetén az ellenérdekű fél

perkölségét az állam téríti meg, arra az ügyész nem kötelezhető. Helytállóan hivatkozott arra is a felperes, hogy a jogerős ítélet rendelkező része és indokolása e körben ellentmondásos.

[69] Mindezekre figyelemmel a Kúria a Pp. 424. § (3) bekezdése alapján a „Standard megbízás” elnevezésű szerződésblanketta II.11.5.a) pontja II.11.5.b) pontja vonatkozásában az ügy érdemére kiható módon jogszabálysértő, valamint a felperes által az alperesnek fizetendő másodfokú perköltség tekintetében is jogszabálysértő jogerős ítéletet e tekintetben hatályon kívül helyezte és a II.11.5.a) pont vonatkozásában a keresetet elutasító elsőfokú ítéletet helybenhagyta, míg a II.11.5.b) pont tekintetében megváltoztatta és a keresetet elutasította. A közlemény szövegéből ennek megfelelően mellőzte az ezen két pontra vonatkozó részt, egyebekben a jogerős ítéletet a Pp. 424. § (2) bekezdése szerint hatályában fenntartotta, mert az megfelelt a felülvizsgálat tárgyává tett jogszabályoknak.

[70] Az alperes felülvizsgálati kérelme a „Standard megbízás” II.11.1.a) és II.11.1.b) pontja tekintetében eredményre vezetett, míg a felperes felülvizsgálati kérelme kizárólag az ügy érdemét nem érintő perköltségre vonatkozó részében volt alapos. A Kúria – tekintettel arra is, hogy a felperes az első- és a másodfokú eljárásban perköltséget nem számított fel – akként rendelkezett, hogy a felek a Pp. 405. § (1) bekezdése és 364. §-a folytán alkalmazott Pp. 83. § (2) bekezdése alapján maguk viselik az eljárás során felmerült költségeiket.

[71] A Kúria a felperes felülvizsgálati kérelmét a Pp. 405. § (1) bekezdése alapján megfelelően alkalmazott Pp. 376. § (1) bekezdés *a)* pontja szerint tárgyaláson bírálta el.

[72] Az ítélettel szemben a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 407. § (1) bekezdés *d)* pontja zárja ki.

A határozat elvi tartalma

I. Ingatlanközvetítő cég megbízásról és megállapodás kizárólagosságról szóló szerződésnyomtatványa általános szerződési feltételnek minősül. Az általános szerződési feltételek tisztességességének megállapítása iránt az ügyész pert indíthat.

II. A sikerdíjas ingatlanközvetítői szerződés a benne meghatározott főszolgáltatásra, mint jellegadó sajátosságra tekintettel megbízási szerződésnek minősül.

III. Önmagában a nem jogokat és kötelezettségeket meghatározó általános szerződési feltétel tisztességtelensége nem értelmezhető.

Az alkalmazott jogszabályok

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:77. § (1) és (2) bekezdése, 6:102. §-a, 6:105. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdése, 6:278. § (4) bekezdése

A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 88. § (2) bekezdése, 279. § (1) bekezdése, 346. § (4) és (5) bekezdése, 413. § (1) bekezdése.

Záró rész

Budapest, 2022. június 28.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Csesznok Judit Anna s.k. előadó bíró, dr. Bartal Géza s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző