



Győri Ítéltábla

Pf.II.20.001/2022/6.

A Győri Ítéltábla az ügyész (képviseli a képviselő2, Cím8) felperesnek a Majlinger Ügyvédi Iroda (cím7.) által képviselt Alperes1 (cím1) alperes ellen általános szerződési feltételek tisztességtelenségének megállapítása iránt indított perében a Tatabányai Törvényszék – a P.20.059/2019/35. sz. végzéssel kijavított - 2020. november 11. napján kelt 13.P.20.059/20219/26. számú ítélete ellen a felperes által 27. sorszám alatt előterjesztett, 28. sorszám alatt kiegészített, az alperes által 29. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

ítéletet:

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

Az ítéltábla megállapítja, hogy az alperes által alkalmazott 2015. január 1. napjától hatályos „Ingatlanközvetítői megbízási szerződés” Általános Szerződési Feltételek (ÁSZF) alábbi rendelkezései is tisztességtelenek:

Az ÁSZF 5. pontja szerinti fogalom meghatározások közül a „Vételi ajánlat” címből: „Amennyiben a Vételi Szándéknyilatkozatot tett Vevő az elfogadott vételi szándékától visszalép és az adásvétel a megjelölt határidőn belül erre tekintettel nem jön létre, Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy a fentiek szerinti határidő leteltét követő legkésőbb 8 napon belül eljár és a Vevővel szemben az általa vállalt kötbérfizetési kötelezettség érvényesítése iránt intézkedik. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Megbízó a fentiek szerinti vállalását határidőben nem teljesíti, a Megbízó a kötbérigényét a Megbízottra engedményezi, melynek tényéről Vevőt Megbízó értesíteni köteles.”

Az ÁSZF 6. pontjának „Teljesítés, megbízási díj” címének utolsó bekezdéséből az alábbi kikötés: „Teljesítettnek minősül a megbízási szerződés továbbá abban az esetben is, ha legalább a minimálárra írásos vételi szándéknyilatkozatot tesznek a megbízási szerződés ideje alatt és az értékesítéstől a Megbízó ezt követően visszalép.”

A közzétenni rendelt közlemény szövegét - egységesen - az alábbiak szerint határozza meg:

Közlemény

A Tatabányai Törvényszék - kijavított - 13.P.20.059/20219/26. sz., a Győri Ítéltábla Pf.II.20.001/2022/6. sz. ítéletével részben megváltoztatott, jogerőre emelkedett ítéletében megállapította, hogy a Alperes1 által alkalmazott „Ingatlanközvetítési megbízási szerződés

„Általános Szerződési Feltételek” elnevezésű általános szerződési feltételek alábbi rendelkezései – a kereset 2019. május 16. napján történt benyújtásáig már teljesített szerződéseket nem érintve - tisztességtelenek és annak alkalmazójával szerződő valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyal érvénytelenek.

1. Az ÁSZF 5.) pontja szerinti fogalom meghatározások közül a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés a) és c), illetve a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés j) pontja alapján tisztességtelen a „Vételi ajánlat” elnevezésű bekezdéséből az alábbi rendelkezés:

„Megbízó az Általános és Egyközvetítős Megbízásnál a regisztrált érdeklődővel, Kiemelt, Kizárólagos Megbízásnál közvetlenül harmadik személlyel nem tárgyal, ajánlatot csak a Megbízott által rendszeresített „Vételi Szándéknyilatkozat” nyomtatványon fogad el, mely rendelkezés megsértése esetén Megbízó kötbért köteles fizetni Megbízottnak, melynek összegét Felek az Irányárra vetített mindenkori megbízási díj összegében határozzák meg”.

2. Az ÁSZF 5. pontja szerinti fogalom meghatározások közül a „Vételi ajánlat” címből a Ptk. 6:102§ (1) bekezdése alapján tisztességtelen az alábbi rendelkezés:

„Amennyiben a Vételi Szándéknyilatkozatot tett Vevő az elfogadott vételi szándékától visszalép és az adásvétel a megjelölt határidőn belül erre tekintettel nem jön létre, Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy a fentiek szerinti határidő leteltét követő legkésőbb 8 napon belül eljár és a Vevővel szemben az általa vállalt kötbérfizetési kötelezettség érvényesítése iránt intézkedik. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Megbízó a fentiek szerinti vállalását határidőben nem teljesíti, a Megbízó a kötbérigényét a Megbízottra engedményezi, melynek tényéről Vevőt Megbízó értesíteni köteles.” „

3. Tisztességtelen a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése és a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés c) pontja alapján

Az ÁSZF 5.) pontjának „Kiemelt megbízás” elnevezésű bekezdéséből:

„Megbízó tudomásul veszi, hogy [...] az ingatlant maga nem hirdeti, ideértve különösen, de nem kizárólagosan azt is, hogy az ingatlanon saját telefonszámmal rendelkező táblát nem helyez ki”.

Az 5.) pont „Regisztrált Érdeklődő” elnevezésű bekezdéséből:

„Regisztrált érdeklődőnek minősül, Kiemelt megbízás esetén a Megbízónál jelentkező érdeklődő, mivel az Ingatlan hirdetése a házban kihelyezett táblával, hirdetésekben utcafronti képpel, utca és házszám megnevezésével történik, így a regisztrált érdeklődő értelemszerűen Megbízott tevékenysége által szerez tudomást Megbízó eladási szándékáról.”

Az ÁSZF 6.) pontjának „Teljesítés, megbízási díj” cím alatt szereplő alábbi kikötés:

„[...] Kiemelt megbízás esetén a Megbízónál Jelentkező érdeklődő[...].”

4. Az ÁSZF 5. pont „Kiemelt megbízás” című bekezdéséből az alábbi rendelkezése a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen:

„Megbízó tudomásul veszi, hogy a megbízási szerződés megszüntetése esetén Megbízottnak bánatpénzt köteles fizetni, melynek mértékét Felek a mindenkori megbízási díj 90%-ával megegyező összegben határozzák meg.” (...)

5. Az ÁSZF 5. pont „Kiemelt megbízás” című bekezdéséből az alábbi rendelkezése a Ptk. 6:104. § (2) bekezdése a) pontja alapján tisztességtelen:

„Felek rögzítik, hogy a megbízási szerződés határozott idejének leteltét követően – amennyiben hasonló tartalommal Felek a szerződés időbeli hatályát nem hosszabbítják meg – a megbízási szerződés általános, kizárólagosságot nem tartalmazó, határozatlan idejű megbízási szerződéssé alakul át.”

6. Az ÁSZF 6.) pont utolsó bekezdésének alábbi része a Ptk. 6:102.§ (1) bekezdés alapján tisztességtelen:

„sikeres közvetítésnek – egyben a szerződés teljesítése okán bekövetkező szerződés megszűnési esetnek – minősül, ha a Megbízottnál regisztrált érdeklődő, valamint Kiemelt megbízás esetén a Megbízónál jelentkező érdeklődő és a Megbízó között tulajdonjog átruházására irányuló, vagy más ellenérték fejében jogszerzésre, hasznosításra irányuló (pl. bérleti szerződés) szerződés jön létre, jelen szerződés időtartama alatt, vagy annak megszűnésétől számított 24 hónap alatt.”

7. Az ÁSZF 6. pontjának „Teljesítés, megbízási díj” címének utolsó bekezdéséből az alábbi kikötés a Ptk. 6:102.§ (1) bekezdés alapján tisztességtelen:

„Teljesítettnek minősül a megbízási szerződés továbbá abban az esetben is, ha legalább a minimálára írásos vételi szándéknyilatkozatot tesznek a megbízási szerződés ideje alatt és az értékesítéstől a Megbízó ezt követően visszalép.”

8. Az ÁSZF 6. pontjának utolsó bekezdése alábbi kitétele a Ptk. 6:102.§ (1) bekezdés alapján tisztességtelen:

„A felek rögzítik, hogy a megbízás szerződésszerű teljesítésének minősül, ha a kiemelt megbízási szerződés időbeli hatálya alatt az ingatlan tulajdonjoga ellenérték fejében átruházásra kerül.”

9. Az ÁSZF 9.) pontjának alábbi rendelkezése a Ptk. 6:104.§ (1) bekezdés i) pontja alapján tisztességtelen

„[...] Felek a jogvita rendezése érdekében – értékhatártól függően – a Tatai Járásbíróság, illetve a Tatabányai Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki, annak alávetik magukat.”

Az 1. pont alatti feltétel amiatt tisztességtelen, mert nem zárja ki a kötbér és a megbízási díj iránti igény párhuzamos érvényesítését, illetve a megbízási díj mértékével megegyező kötbér túlzott mértékű.

Az 2. pont alatti feltétel amiatt tisztességtelen, mert a felek közötti szerződéses egyensúlyt megbontja, s míg az alperes oldalán illetéktelen előnyökhöz vezet, a megbízó jogait indokolatlanul csorbítja. Az ÁSZF a kötbérigény megbízási díjba történő beszámításának kötelezettséget nem írja elő, emiatt, ha a megbízó a kötbér érvényesítése érdekében az ajánlattevővel szemben nem lép fel, úgy az alperest mind a megbízási díj, mind a kötbér megilleti. Amiatt is tisztességtelen a kikötés, mert - sértve annak rendelkezési autonómiáját - a megbízót a kötbér érvényesítésére kötelezi, illetve amiatt is, mert a megbízó ajánlattevővel szemben a saját jogú fellépés lehetőségét a 8 napos határidő elteltével elveszíti.

A 3. és 8. pont alatti feltétel amiatt tisztességtelen, mert kiemelt megbízás esetén a szerződés teljesítése hiányában is a megbízási díj megfizetésére kötelezi a megbízót. A kiemelt megbízás a megbízó saját maga által történő értékesítéshez való jogát túlzott mértékben vonja el, amit az e formához kapcsolt alacsonyabb díjtétel sem ellensúlyoz megfelelően, így megbomlik a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás aránya.

A 4. pont alatti feltétel amiatt tisztességtelen, mert a szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel alkalmazójával szerződő fél hátrányára állapítja meg azzal, hogy csak a megbízó felmondásához fűz bánatpénz fizetési kötelezettséget, a megbízott felmondásához nem.

Az 5. pont alatti feltétel amiatt tisztességtelen, mert a fogyasztó számára a kiemelt megbízási szerződés határozott időtartamának lejártát követően a szerződés általános és határozatlan idejű megbízássá válása kapcsán - mint szerződést érintő lényeges kérdésben – határidő biztosítása mellett nem biztosít nyilatkozattételi lehetőséget.

A 6. pont alatti feltétel amiatt tisztességtelen, mert a szerződés megszűnése utáni 24 hónap - a jóhiszeműség és a tisztesség követelményét sértő módon - irreálisan hosszú időszak.

A 7. pont alatti feltétel amiatt tisztességtelen, mert megbízási díj fizetési kötelezettséget kapcsol azon esethez is, ha a limitárat ugyan eléri az ajánlat, de a megbízóra hátrányos - indokoltan el nem fogadott - feltételeket tartalmaz a vételi szándéknyilatkozatban rögzített feltételek (a foglalt meghaladó hátralékos vételár fizetési határideje, illetve a biztosíték) tekintetében, nem biztosítva azt, hogy ilyen ajánlat esetén a megbízó a díjfizetési kötelezettség nélkül visszaléphessen az értékesítéstől.

A 9. pont alatti feltétel tisztességtelen, mert korlátozza a fogyasztó igényérvényesítési lehetőségeit.

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet szerinti közlemény közzétételének módjára vonatkozó rendelkezést azzal egészíti ki, hogy az alperes azt az ügyfélszolgálati irodáiban a közvetítési feltételekre vonatkozó tájékoztatókkal egy helyen, az ügyfélszolgálati iroda kirakatüvegén, illetve – ennek hiányában – az ügyfélszolgálati iroda ügyfelek által használt bejárat ajtaján, a kirakat (bejárat ajtó) középső részén, a kirakat (bejárat ajtó) külső oldalán állók számára jól olvashatóan (140 cm-es magasságban, fehér alapon fekete betűszínnel, Times New Roman betűtípussal, legalább 14-es betűméretben) köteles közzétenni. A www.internetesportall.hu nyitóoldalon közzéteendő közleményt pedig a megjelenéstől számított egy évig visszakereshetően köteles közzétenni.

Mellózi a felperes elsőfokú perköltségben marasztalását. Kötelezi az államot, hogy – az elsőfokú bíróság székhelye szerint illetékes gazdasági hivatal útján - fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 17.000,- (Tizenhétezer) Ft elsőfokú perköltséget.

Az alperes által az állam javára külön felhívás alapján megfizetendő kereseti illeték mértékét 32.400,- (Harminckettőezer-négyszáz) Ft-ra felemeli, az állam terhén maradó illeték mértékét 3.600,- (Háromezer-hatszáz) Ft-ra leszállítja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak az illetékügyben eljáró adóhatóság külön felhívása alapján 36.000,- (Harminchatezer) Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket. Megállapítja az ítéltábla, hogy 12.000,- (Tizenkettőezer) Ft fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

I.

[1] A releváns tényállás szerint a helységi székhelyű alperes fő tevékenysége ingatlanügynöki tevékenység. Ennek keretében Megye1 településeiben, helységi2ben, helységi3on és helységi4ben ingatlanközvetítési szolgáltatást nyújt természetes és jogi személyek számára. Az ingatlanát értékesíteni (hasznosítani) kívánó megbízó és az alperes, mint megbízott között létrejövő megbízási jogviszony tartalma egy előre megszerkesztett „Ingatlanközvetítési megbízási szerződés” nyomtatványban kerül rögzítésre. A nyomtatvány aláírásával egyidőben kerül kitöltésre a megbízó, a megbízott nevében eljáró ingatlanközvetítési referens személyes adata, a megbízás tárgyát képező ingatlan adata, a megbízás típusa, időtartama, a megbízási díj mértéke. A szerződés részét képezi az „Ingatlanközvetítési megbízási szerződés Általános Szerződési Feltételek” – a továbbiakban ÁSZF - elnevezésű előrenyomott szerződéses blanketta, ennek további melléklete az ún. „vételi szándéknyilatkozat” és az adatvédelmi szabályzat. A megbízó az „Ingatlanközvetítési megbízási szerződés” nyomtatvány aláírásával elismeri, hogy az „Ingatlanközvetítési megbízási szerződés”-hez tartozó ÁSZF egy példányát átvette, annak tartalmát megismerte, megértette és magára nézve kötelezőnek ismeri el.

[2] A 2015. január 1. napjától hatályos ÁSZF értelmében a megbízó azzal a feladattal bízta meg a megbízottat, hogy megbízási díj ellenében a szerződés tárgyát képező ingatlan értékesítése (hasznosítása) érdekében ingatlanközvetítőként és tanácsadóként közreműködjön. Ennek érdekében a megbízott jogosult volt az ingatlant a potenciális vevők vagy más jogcímen ellenérték fejében jogot szerzők (együttesen érdeklődők, a továbbiakban regisztrált érdeklődők) részére bemutatni, őket az ingatlanról tájékoztatni, a szerződés létrejötte érdekében a felek között egyeztetést folytatni, s az ingatlant bárhol hirdetni, ide értve az ingatlanon saját tábla elhelyezését. A megbízó a szerződésben tudomásul vette, hogy a megbízási szerződés típusától függően a megbízott által közvetített érdeklődővel kizárólag a megbízotton keresztül folytathat tárgyalásokat, köteles kerülni az érdeklődőkkel való közvetlen kapcsolatfelvételt.

[3] Az ÁSZF fogalom meghatározásokat tartalmazó 5. pontja definiálta az irányár, a minimálár, a vételi ajánlat, az általános megbízás, az egy közvetítő megbízás és a kiemelt megbízási szerződés, valamint a regisztrált érdeklődő fogalmát.

[4] Az irányár a szerződésben a felek által közösen meghatározott (a hirdetésekben, kiajánlásokban megjelölt) eladási ár, mely kizárólag írásban volt módosítható. A megbízó kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlant a megbízási szerződésben szereplő irányár alatt nem hirdeti, ennél alacsonyabb áron nem ad megbízást harmadik személy részére. A minimálár az ÁSZF akként határozta meg, hogy az az irányárnál akár alacsonyabb mértékű legkisebb vételár, melyet érvényes vételi szándéknyilatkozat esetén a megbízó végleges árként elfogad. Ha a megbízó külön minimálarat nem jelöl meg, úgy a minimálár az irányárral megegyező. A minimálárnál alacsonyabb vételi ajánlat elfogadására a megbízó bármikor jogosult. A minimálár módosításának minősül a vevő vételi ajánlatára tett ellenajánlat is. Az ellenajánlattal a megbízó vállalja, hogy a korábban a szerződésben megjelölt minimálár az ellenajánlatában szereplő vételárral egyezően kerül meghatározásra.

[5] A vételi ajánlat kapcsán az ÁSZF rögzítette, hogy megbízó az ingatlanra kizárólag írásban fogad vételi ajánlatot. Megbízó az általános és egyközvetítő megbízásnál a regisztrált érdeklődővel, kiemelt, kizárólagos megbízásnál közvetlenül harmadik személlyel nem tárgyal, ajánlatot csak a megbízott által rendszeresített „vételi szándéknyilatkozat” nyomtatványon fogad, mely rendelkezés megsértése esetén a megbízó kötbért köteles fizetni a megbízottnak, melynek összegét a felek az irányárra vetített mindenkori megbízási díj összegében határozzák meg. (A.)

[6] Megállapodtak abban is, hogy amennyiben a vételi szándéknyilatkozatot tett vevő az elfogadott vételi szándékától visszalép és az adásvétel a megjelölt határidőn belül erre tekintettel nem jön létre, megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy a fentiek szerinti határidő leteltét követő legkésőbb 8 napon belül eljár és a vevővel szemben az általa vállalt kötbérfizetési kötelezettség érvényesítése iránt intézkedik. Megállapodtak abban, hogy amennyiben megbízó a fentiek szerinti vállalását határidőben nem teljesíti, megbízó kötbérigényét a megbízottra engedményezi, melynek tényéről vevőt a megbízó értesíteni köteles. (B.)

[7] Az általános megbízás tartalmát akként határozták meg, hogy az határozatlan időre jön létre. Általános megbízás esetén a megbízó jogosult az ingatlan értékesítése

érdekében más természetes és jogi személy szolgáltatását is igénybe venni, s a felek bármelyike jogosult volt indokolási kötelezettség nélkül a szerződést azonnali hatállyal megszüntetni.

[8] Az egyközvetítős megbízás ugyancsak határozatlan időre jön létre azzal, hogy e típusnál a szerződés első hat hónapja alatt a megbízó nem jogosult igénybe venni az ingatlan értékesítése érdekében más természetes, illetve jogi személy szolgáltatását. A megbízási szerződés megszüntetésére egyközvetítős megbízás esetében is indokolás nélkül bármelyik fél jogosult volt. Abban az esetben, ha a megbízó rendes felmondás keretében a megbízási szerződés első hat hónapjának időtartama alatt szünteti meg a megbízást, tudomásul veszi, hogy kötbér megfizetésére köteles, melynek összegét felek 100.000.-Ft- ban határozzák meg. (C.)

[9] Az ÁSZF szerint a kiemelt megbízási szerződést a felek határozott időre, a szerződés első oldalán megjelölt időtartamra kötik. E szerződéstípusban a megbízó a megbízottnak kizárólagos értékesítési jogot biztosít. Megbízó tudomásul veszi, hogy a megbízási szerződés időbeli hatálya alatt más természetes, illetve jogi személy szolgáltatását az ingatlan értékesítése érdekében nem veheti igénybe, valamint az ingatlant maga nem hirdeti, ideértve különösen, de nem kizárólagosan azt is, hogy az ingatlanon saját telefonszámmal rendelkező táblát nem helyez ki. (D1.)

[10] Vállalta a megbízó, hogy a közvetlenül nála érdeklődőket a megbízotthoz irányítja, az érdeklődők nevét, elérhetőségét, a kapott konkrét ajánlatot, valamint annak minden lényeges tartalmát további ügyfélszűrés céljából átadja a megbízottnak. A közvetlen érdeklődés alapjaként az ÁSZF arra hivatkozott, hogy mivel a megbízó a kiemelt megbízás időtartama alatt az ingatlant utcafronti képpel, utca és házszám megjelöléssel hirdeti, így előfordulhat, hogy az érdeklődő az ingatlannál jelentkezik.

[11] A megbízó tudomásul veszi, hogy a megbízási szerződés megszüntetése esetén a megbízottnak bánatpénzt köteles fizetni, melynek mértékét a felek a mindenkori megbízási díj 90%-ával megegyező összegben határozzák meg. (E.)

[12] Az ÁSZF szerint a megbízott a megbízási szerződést bármikor, indokolási kötelezettség nélkül megszüntetheti. A felek rögzítik, hogy a megbízási szerződés határozott idejének leteltét követően - amennyiben hasonló tartalommal a felek a szerződés időbeli hatályát nem hosszabbítják meg - a megbízási szerződés általános, kizárólagosságot nem tartalmazó, s határozatlan idejű megbízási szerződéssé alakul át.(F.)

[13] Az ÁSZF szerint regisztrált érdeklődő minden, a megbízottnál dokumentált személy, aki közvetlenül vagy közvetve, de bizonyítottan a megbízott által értesült az ingatlanról, annak megvásárlási lehetőségéről, annak körülményeiről. Regisztrált érdeklődőnek minősül továbbá a regisztrált érdeklődő közeli hozzátartozója, vagy az ezek tagsági részesedése mellett működő gazdasági társaság. Regisztrált érdeklődőnek minősül kiemelt megbízás esetén a megbízónál jelentkező érdeklődő, mivel az ingatlan hirdetése a házon kihelyezett táblával, hirdetésekben utcafronti képpel, utca és házszám megnevezésével történik, így a regisztrált érdeklődő értelemszerűen a megbízott tevékenysége által szerez tudomást a megbízó eladási szándékáról. (D2.)

[14] Az ÁSZF 6. pontja „Teljesítés, megbízási díj” cím alatt a következőket tartalmazta. A megbízás teljesítése esetén a megbízottat a szerződés 4. pontja szerinti – a megbízás típusához rendelt mértékű – megbízási díj illeti meg. A megbízó a megbízási díjat annak esedékességekor, a megbízott által kiállított számla ellenében volt köteles megfizetni. A megbízási díj a sikeres közvetítés eredményeként létrejövő első megállapodás (különösen előszerződés, foglaló fizetése, megbízó által ellenjegyzett vételi szándéknyilatkozat, adásvételi szerződés, bérleti szerződés) aláírásával egyidejűleg volt esedékes, a megbízott külön hozzájárulása esetén pedig a fentieket követő legkésőbb 8 napon belül esedékessé vált a megbízási díj, s a megbízási szerződés teljesítetté – abban az esetben is, ha a vevő a minimálárat el nem érő vételi ajánlatát az eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal elfogadta.

[15] Sikeres közvetítésnek – egyben a szerződés teljesítése okán bekövetkező szerződés megszűnési esetnek – minősül, ha a megbízottnál regisztrált érdeklődő, valamint kiemelt megbízás esetén a megbízónál jelentkező érdeklődő (D3.) és a megbízó között tulajdonjog átruházására irányuló, vagy más ellenérték fejében jogszerzésre, hasznosításra irányuló (pl. bérleti szerződés) szerződés jön létre jelen szerződés időtartama alatt, vagy annak megszűnésétől számított 24 hónap alatt. (G.)

[16] Teljesítettnek minősül a szerződés abban az esetben is, ha legalább a minimálárra írásos vételi szándéknyilatkozatot tesznek a megbízási szerződés ideje alatt és az értékesítéstől a megbízó ezt követően visszalép. (H.)

[17] Felek rögzítik, hogy a megbízási szerződés szerződésszerű teljesítésének minősül, ha a kiemelt megbízási szerződés időbeli hatálya alatt az ingatlan tulajdonjoga ellenérték fejében átruházásra kerül. (I.)

[18] Az ÁSZF 9. pontjában a felek rögzítették, hogy a megállapodásukból fakadó esetleges vitás kérdéseket elsősorban egyezség keretében kívánják rendezni. Amennyiben a felek közötti egyeztetés nem vezet eredményre, felek a jogvita rendezése érdekében – értékhatártól függően – a Tatai Járásbíróság, illetve a Tatabányai Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki és annak alávetik magukat. (J.)

[19] Az „Ingatlanközvetítési megbízási szerződés” 4. pontja szerint a megbízás sikeres teljesítése esetén megbízási díj jár, melynek mértéke a végső szerződésben, előszerződésben, vételi szándéknyilatkozatban foglalt árhoz igazodik és annak százalékában kerül meghatározásra. Általános megbízás esetén 3,5 % + áfa, de minimum 350.000,-Ft + áfa, egyközvetítő megbízás esetén 3 % + áfa, de minimum 350.000,-Ft + áfa, kizárólagos megbízás, kiemelt tanácsadás esetén 2,5 % + áfa, de minimum fix 250.000,-Ft.

[20] A felperes által indított vizsgálat keretében az alperes akként nyilatkozott, hogy a 2015. január 1. napjától kezdődően hatályos ÁSZF alkalmazásával 2017. évben 397 darab, 2018. évben 314 darab, 2019. évben (2019. február 8. napjáig) 29 szerződést kötött. Ebből 156 hatályos, 126 természetes személlyel, 30 darab jogi személlyel kötött. A

szerződésekből 33 darab általános típusú megbízás, 31 darab egyközvetítős megbízás, míg 75 darab kiemelt típusú megbízás, 17 bérleti szerződés volt.

II.

[21] A felperes a Ptk. 6:105.§ (1) bekezdése a) pontja, illetve a Ptk. 6:105.§ (2) bekezdése szerinti közérdekű keresetében – a kereset benyújtásáig már teljesített szerződések figyelmen kívül hagyása mellett – az alperessel szerződő valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyal kérte a 2015. január 1. napján hatályba lépett alperesi ÁSZF alábbi (A.-J. jelű) rendelkezései tisztességtelenségének megállapítását. Kérte az alperes arra kötelezését, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően - saját költségén - tegye közzé a bíróság által meghatározott szövegű közleményt ügyfélszolgálati irodáiban - legalább harminc napos időtartamra, de mindaddig, amíg az alperes az érvénytelen feltételek nélküli általános szerződési feltételeit az érintett fogyasztók rendelkezésére nem bocsátja - a közvetítési feltételekre vonatkozó tájékoztatókkal azonos helyen (a kirakatúvegen vagy az ügyfélbejáratú ajtó közepső részén) jól olvashatóan (a keresetben megjelölt betűtípussal, magasságban és betűmérettel) valamint - a megjelenéstől számított egy évig visszakereshetően - honlapja nyitó oldalán. Keresetét a Ptk. 8:1. § (1) bekezdésére, 6:58. §-ára, 6:59. §-a (2) bekezdésére, 6:61.§-ára, 6:77. §-a (1) bekezdésére, 6:102. § (1) bekezdésére, 6:105. § (1) és (2) bekezdésére, 6:103. § (2) bekezdésére, 6:104. § (1) bekezdése a.), c.), i.), j.) pontjára, 104. § (2) bekezdése a.), c.), h.) j.) pontjára alapította. Arra hivatkozott, hogy az alperessel az ingatlanközvetítői tevékenysége gyakorlása körében szerződést kötő természetes személyek a Ptk. 8:1. § 3. pontja szerinti fogyasztónak minősülnek, az alperes pedig a Ptk. 8:1. §-a 4. pontja szerinti vállalkozás, szerződésük fogyasztói szerződés.

Az alperes által alkalmazott feltételek általános szerződési feltételnek minősülnek (Ptk. 6:77.§-a (1) bek.), a 2/2011. PK vélemény szerint meg nem dönthető vélelem szól amellett, hogy a fogyasztói szerződésben az általános szerződési feltételt a felek egyedileg nem tárgyalták meg. Ezek az alperes által kötött szerződések részévé váltak, mert a megbízási szerződés tartalma szerint a megbízó aláírásával nyilatkozott arról, hogy azokat megismerte és elfogadta (Ptk. 6:78. § (1) bekezdés).

[22] A tisztességtelen szerződési feltételeket az alábbiakban jelölte meg:

[23] A.: „Megbízó [...] az Általános és Egyközvetítős Megbízásnál a regisztrált érdeklődővel, Kiemelt, Kizárólagos Megbízásnál közvetlenül harmadik személlyel nem tárgyal, ajánlatot csak a Megbízott által rendszeresített „Vételi Szándéknyilatkozat” nyomtatványon fogad el, mely rendelkezés megsértése esetén Megbízó kötbért köteles fizetni Megbízottnak, melynek összegét Felek az Irányára vetített mindenkorai megbízási díj összegében határozzák meg.” (ÁSZF 5. pontja szerinti fogalommeghatározásokból a „Vételi ajánlat” c. rész) A rendelkezés a Ptk. 6:102. § (1) és 6:103. § (2) bekezdése, a Ptk. 6: 104.§ (1) bekezdés a) és c), illetve 6:104.§ (2) bekezdés j) pontja alapján tisztességtelen. A megbízási díj jutalék (sikerdíj) rendszerű, mert a felek által kölcsönösen kialakított vételár összegéhez és nem az alperes által elvégzett munka mennyiségéhez, minőségéhez, költségvonzatához igazodik. (ÁSZF. 6. pont 2. bekezdés) Ha a megbízó nem a nyomtatványon fogadja el az alperes által közvetített (vagy más személy) vételi nyilatkozatát, abban az esetben - a rendelkezés nem egyértelmű megfogalmazása miatt - az

alperes attól függetlenül igényt tarthat (kötbér címén) a teljes megbízási díjnak megfelelő összegre, hogy az adásvételi szerződés végül létrejön-e vagy sem, s akkor is, ha a szerződést valójában a megbízott nem teljesíti, azaz nem, vagy nem a magatartásával okozati összefüggésben valósul meg az eredmény, az ingatlan eladása. (Ptk. 6:104. § (1) bekezdés c.) pont) (Fővárosi Ítéltábla Gf.40.648/2015/6.) Eredmény hiányában tisztességtelen a megbízási díjjal azonos pénzösszeg fizetésére kötelezni a megbízót (Ptk. 6:102. § (1) bekezdés). A kötbérszankció nem zárja ki megbízási díj követelését (Ptk. 6:187. §). A szerződésszegés a jogviszonyt nem szünteti meg, eredményes közvetítés esetén a megbízási díj is jár. A Ptk. 6:102. § (2) bekezdése szerint – azaz együttesen - vizsgálva a két szerződési feltételt, a megbízó a megbízási díj kétszeresének megfizetésére köteles, egyrészt szerződésszegéshez kapcsolt kötbérszankció, másrészt megbízási díj címén. Ennek fényében a kötbér eltúlzott mértékű. (Ptk. 6:104. § (2) bek. j.) pont) Az ÁSZF. 5. pontja „általános megbízás” c. bekezdése szerint a megbízó jogosult más természetes és jogi személy szolgáltatását is igénybe venni az ingatlan értékesítése érdekében, azaz jogosult az alperestől független ajánlatot is elfogadni. Ennek ellentmond, hogy - kötbér szankció nélkül - csak a megbízott formanyomtatványán fogadható el az érdeklődő ajánlata. Emiatt e szerződési feltétel a szerződés más feltételével is ellentmondásban áll, nem egyértelmű (Ptk. 6:103. § (2) bek.), s lehetőséget ad az alperes számára, hogy egyoldalúan értelmezze a fenti szerződési feltételeket. (Ptk. 6:104. § (1) bekezdése a.) pont.)

[24] B.: „Amennyiben a Vételi Szándéknyilatkozatot tett Vevő az elfogadott vételi szándékától visszalép és az adásvétel a megjelölt határidőn belül erre tekintettel nem jön létre, Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy a fentiek szerinti határidő leteltét követő legkésőbb 8 napon belül eljár és Vevővel szemben, az általa vállalt kötbérfizetési kötelezettség érvényesítése iránt intézkedik. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Megbízó a fentiek szerinti vállalását határidőben nem teljesíti, Megbízó kötbérigényét Megbízottra engedményezi, melynek tényéről Vevőt Megbízó értesíteni köteles.” (ÁSZF 5. pont) A külön íven szerkesztett „vételi szándéknyilatkozat” nem része az általános szerződési feltételeknek. E nyilatkozat alapján az eladó és az ajánlattevő között jön létre kötelmi jogviszony, mely alapján az eladó (megbízó) jogosult arra, hogy az ajánlattevővel szemben kötbér követelést érvényesítsen, amennyiben az ajánlattevő meghatározott időpontig - az érdekkörében felmerült felróható okból - vételi szándékától eláll vagy a végleges adásvételi szerződés megkötésére nem kerül sor. Az a megbízó/eladó kompetenciájába tartozik, hogy e kötbérkövetelést érvényesíti-e vagy sem. A megbízó rendelkezési autonómiáját csorbítja – emiatt tisztességtelen - az igényérvényesítési kötelezettséget előíró kikötés. (Ptk. 6:102. § (1) bekezdés) A Ptk. 6:102. § (1) bekezdés alapján tisztességtelen az a kikötés, amellyel a megbízó kötbérigényét a megbízottra engedményezi. Az ÁSZF 6. pontja értelmében a megbízási díj a megbízottat megbízó által ellenjegyzett vételi szándéknyilatkozat aláírásával egyidejűleg megilleti. Ha a vevő eláll vagy a szerződés a vevő érdekkörében felmerült okból nem jön létre, úgy - ha a megbízott a megbízási díjon felül igényt tarthat a megbízót megillető kötbér összegére is -, akkor a felek közötti szerződéses egyensúly megbomlik, a megbízott oldalán indokolatlan előny keletkezik. A megbízó hátrányos helyzetbe kerül azzal, hogy a 8 napos határidő lejártát követő engedményezés miatt elveszíti igényérvényesítési jogát.

[25] C.: „Abban az esetben, ha Megbízó rendes felmondás keretében, a megbízási szerződés első 6 hónapjának időtartama alatt szünteti meg a megbízást, tudomásul veszi, hogy kötbér fizetésére köteles, melynek összegét Felek 100.000,-Ft, azaz százezer forint összegben határozzák meg.” (ÁSZF 5. pont „Egyközvetítő megbízás” c. bekezdése) A megbízó bármikor indokolás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést. E kikötés

jogszabályba ütközik, mert lehetővé teszi, hogy a megbízotti szerződésszegésére alapított megbízási felmondás esetén is alkalmazandó legyen a rendes felmondás esetén irányadó kötbérfizetési kötelezettség. Ha a felmondás alapja a megbízott szerződésszegése, úgy a Ptk. 6:278. § (2) bekezdése ellenében nem kötelezhető a megbízó kártérítés megfizetésére. A kötbérfizetési kötelezettség ebben az esetben tisztességtelen is, egyrészt korlátozza a megbízó felmondási jogának gyakorlását. (Ptk. 6:104. §-a (2) bek. h.) pont), másrészt a kötbér kikötéséből következően a megbízott szerződésszegésén alapuló felmondás esetén a megbízót terheli a kimentés kötelezettségével, azaz a bizonyítási terhet a megbízó hátrányára változtatja meg. (Ptk. 6:104. § (1) bekezdés j.) pont) E rendelkezés sérti a szolgáltatás-ellenszolgáltatás arányosságának elvét is és a Ptk. 6:276.§ (4) bekezdésébe ütközik, mert a megbízott tényleges költségétől, illetve kárától függetlenül előre meghatározott összegű káráltalány megfizetésére kötelezi a megbízót. A kérdéses rendelkezésben a jogkövetkezmény „kötbérnek” való elnevezése sem megfelelő, mert a kötbér a szerződés megerősítése, a szerződésszegés jogkövetkezménye.

[26] D1.: „Megbízó tudomásul veszi, hogy (...) az ingatlant maga nem hirdeti, ideértve különösen, de nem kizárólagosan azt is, hogy az ingatlanon saját telefonszámmal rendelkező táblát nem helyez ki.” (ÁSZF 5. pont „Kiemelt megbízás” c. bekezdése) D2.: „Regisztrált érdeklődőnek minősül kiemelt megbízás esetén a megbízónál jelentkező érdeklődő, mivel az ingatlan hirdetése a házon kihelyezett táblával, hirdetésekben utcafronti képpel, utca és házszám megnevezésével történik, így a regisztrált érdeklődő értelemszerűen a megbízott tevékenysége által szerez tudomást a megbízó eladási szándékáról.” (ÁSZF 5. pont regisztrált érdeklődő c. bekezdése) D3.: „Kiemelt megbízás esetén a megbízónál jelentkező érdeklődő” (ÁSZF „Teljesítés, megbízási díj” c. 6. pont) Az első fordulat (D.1) a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján amiatt tisztességtelen, mert akadályozza, hogy a megbízó az ingatlanát maga értékesítse, ezzel jogait túlzott mértékben vonja el. Az irányadó joggyakorlat szerint nincs lehetőség arra, hogy az ÁSZF-ben a megbízott kizárja az ingatlan megbízó általi értesítését. A kizárólagosság csak annyit jelent, hogy a megbízó más személy részére nem ad megbízást az ingatlan értékesítésére (Szegedi Ítéltábla Gf.II.30.165/2013/3.; Pécsi Ítéltábla Pf.20.096/2018/4.). A második (D2.) és a harmadik (D3.) fordulat a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés c.) pontja alapján amiatt tisztességtelen, mert jogsértően vélelmezi - pusztán az ingatlanon a megbízott által kihelyezett tábla alapján -, hogy az érdeklődő mindenképpen a megbízott tevékenysége folytán szerez tudomást a megbízó eladási szándékáról. Miután nem zárható ki, hogy a megbízó maga is hirdesse az ingatlant, így az érdeklődő jelentkezhet a megbízó e tevékenysége eredményeként is. Emellett a felek hirdetési tevékenységén kívül eső okból is sor kerülhet a szerződéskötésre, például akként, hogy a megbízó a rokonainak, barátainak, ismerőseinek beszámol értékesítési szándékáról. Tisztességtelen, ha a megbízottat a megbízási díj megilleti akkor is, ha az érdeklődő bizonyíthatóan nem az ő közvetítői tevékenysége alapján szerzett tudomást az ingatlan értékesítésére vonatkozó szándékról. Önmagában az egyes megbízási típusoknál az eltérő díjtétel alkalmazása nem zárja ki a rendelkezés tisztességtelenné minősítését.

[27] E.: „Megbízó tudomásul veszi, hogy a megbízási szerződés megszüntetése esetén Megbízottnak bánatpénzt köteles fizetni, melynek mértékét a Felek a mindenkori megbízási díj 90 %-ával megegyező összegben határozzák meg.” (ÁSZF 5. pont „Kiemelt megbízás” c. bekezdése) A Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján a felek közötti egyensúlyt megbontja egyrészt az, hogy csak a megbízó terhére ír elő fizetési kötelezettséget a szerződés megszüntetése esetére, másrészt az is, hogy csak jelentős mértékű (a mindenkori megbízási

díj 90 %-ával megegyező összegű) bánatpénz megfizetése mellett szüntetheti meg a megbízó szerződést, míg a megbízottat ilyen kötelezettség nem terheli.

[28] F.: „Felek rögzítik, hogy a Megbízási szerződés határozott idejének leteltét követően – amennyiben hasonló tartalommal a felek a szerződés időbeli hatályát nem hosszabbítják meg – a Megbízási szerződés általános, kizárólagosságot nem tartalmazó, határozatlan idejű Megbízási szerződéssé alakul át.” (ÁSZF 5 pontja „Kiemelt megbízás” c. bekezdése)

[29] Kiemelt megbízás esetén határozott időre kötik a felek az ingatlanközvetítési, megbízási szerződést. A kikötés a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés a) pontjában foglalt okból tisztességtelen mert a megbízó hallgatását anélkül minősíti a szerződés átalakítására irányuló nyilatkozatnak, hogy határidőt biztosítana más tartalmú nyilatkozat megtételére. A 3/2011. PK vélemény 6. pontja értelmében a közérdekű perben a bíróságnak a fogyasztói szerződés vitatott általános szerződési feltételét a perindítás hatálya beállta időpontjában ismert tartalma szerint kell elbírálnia, függetlenül annak későbbi (per alatti) módosításától.

[30] G.: „Sikeres közvetítésnek – egyben a szerződés teljesítése okán bekövetkező szerződés megszűnési esetnek – minősül, ha a Megbízottnál regisztrált érdeklődő, valamint Kiemelt megbízás esetén a Megbízónál jelentkező érdeklődő és a Megbízó között tulajdonjog átruházására irányuló, vagy más ellenérték fejében jogszerzésre, hasznosításra irányuló (pl. bérleti szerződés) szerződés jön létre, jelen szerződés időtartama alatt, vagy annak megszűnésétől számított 24 hónap alatt” (ÁSZF 6.) pont utolsó bek.) E rendelkezés amiatt tisztességtelen, mert egyoldalúan és indokolatlanul a megbízó hátrányára állapítja meg azt az időtartamot, amely alatt a szerződés megszűnését követő szerződéskötés esetén a megbízott igényt tarthat a megbízási díjra. Az alperes azon igénye jogos, hogy a szerződéses megszűnését követően is igényt tarthasson megbízási díjra, ha a szerződéskötés a szerződés tartama alatt kifejtett tevékenységére vezethető vissza. A bírói gyakorlat szerint a megbízási szerződés megszűnése után a megbízott akkor tarthat igényt a közvetítési díjra, amennyiben a szerződéskötés a megbízottnak a szerződés tartama alatt kifejtett tevékenységére vezethető vissza és a megbízási szerződés megszűnésétől számított ésszerű (kb. 1 éves) időn belül kerül sor a szerződéskötésre. (BDT2005.1276., EBH1333.2005.) A jóhiszeműség és a tisztesség követelményét sérti és megvalósítja a Ptk. 6:102.§ (1) bekezdés szerinti tényállást, ha az ÁSZF a megbízási szerződés megszűnését követően életszerűtlenül hosszú időtartamban határozza meg ezt az időszakot. A szerződés megszűnése utáni második évben a szerződés létrejöttét már életszerűtlen az alperes tevékenységére visszavezetni.

[31] H. pont: „Teljesítettnek minősül a megbízási szerződés továbbá abban az esetben is, ha legalább a minimálárra írásos vételi szándéknyilatkozatot tesznek a megbízási szerződés ideje alatt, és az értékesítéstől megbízó ezt követően visszalép.” (ÁSZF 6.) pont utolsó bekezdés) A vételi szándéknyilatkozat megnevezésű dokumentum csak a szerződés tárgyát, a felek megjelölését, az ajánlott vételárat, az ajánlati kötöttség időtartamát és azt a határidőt tartalmazta, amennyi időn belül a felek szerződést kötnek. A vételáron kívül eső szerződési feltételekre vonatkozóan megegyezést nem tartalmaz, egyéb lényeges szerződési tartalom e dokumentumban nem kerül egyeztetésre, így nem alkalmas arra, hogy abból a megbízó teljeskörűen megállapíthassa, hogy az ajánlat számára megfelelő-e. Tisztességtelen annak elvárása, hogy a vételi szándéknyilatkozatot elfogadó nyilatkozatához a megbízó minden esetben kötve legyen. A limitárat ugyan elérő, de megbízó számára minden egyéb

tekintetben (pl: birtokba adási időpont, fizetési ütemezés, az ingatlanon fennálló terhek rendezése, a biztosítékokról való megállapodás) elfogadhatatlan ajánlat esetén nem minősíthető sikeresnek a közvetítés, az ilyen feltételeket tartalmazó ajánlat elutasítását a szerződés megbízási díj fizetésével nem szankcionálhatja. Eredmény hiányában tisztességtelen az a kikötés, mely szerint a megbízott akkor is igényt tarthat a megbízási díjra, ha a megbízó indokoltan lép vissza a szerződés megkötésétől. (Pécsi Ítéltábla Pf.20.096/2018.)

[32] I.: „Felek rögzítik, hogy a megbízás szerződésszerű teljesítésének minősül, ha kiemelt Megbízási szerződés időbeli hatálya alatt az ingatlan tulajdonjoga ellenérték fejében átruházásra kerül”. (ÁSZF 6. pont utolsó bekezdés) Kiemelt megbízás esetén sem zárható ki, hogy a megbízó - az ingatlanközvetítő tevékenységétől függetlenül - maga értékesítse az ingatlanát. E rendelkezés pedig azon esetben is a megbízási díj megfizetésére kötelezi a megbízót, ha az az alperes ingatlanközvetítő tevékenységétől függetlenül értékesíti az ingatlant. (Ptk. 6:102.§ (1) bekezdés) Mivel az ingatlanközvetítői szerződés eredménykötelem - az irányadó bírói gyakorlat szerint – a közvetítői jutalék csak az ingatlanközvetítői tevékenységgel összefüggésben álló eredmény bekövetkeztétől – a szerződés hatálya alatt közvetített adásvételi szerződés megkötésétől – függően jogszerű (EBH2005.1333.; BH2014.46.; BDT2005.1276.; BDT2009.2083.).

[33] J.: [...] Felek a jogvita rendezése érdekében – értékhatártól függően – a Tatai Járásbíróság, illetve a Tatabányai Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki, annak alávetik magukat.” (ÁSZF 9.) pont) Az 1/2014. PJE értelmében az új Ptk. hatályba lépése után is irányadónak kell tekinteni a 2/2011. PK. vélemény 5. pontját, amely a megbízott székhelye szerinti bíróság kizárólagos illetékességének kikötését tisztességtelennek minősítette. E rendelkezés is a Ptk. 6:104.§ (1) bekezdés i) pontjába ütköző.

III.

[34] Az alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte. Perköltség igényét a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdése alapján terjesztette elő.

Általános jelleggel arra hivatkozott, hogy a perbeli ÁSZF-et a megbízókkal egyedileg megtárgyalta, a megbízóknak lehetősége volt akár egyedi szerződési ajánlatot kérni, erre utal a szerződés „egyéb megjegyzés” rovata is, így a Ptk. 6: 77. § (1) bekezdése szerint az nem is minősül általános szerződési feltételnek. Kérte erre vonatkozóan a nála közvetítői feladatot ellátó valamennyi munkatársa tanúkénti meghallgatását. Arra az esetre, ha a támadott rendelkezések mégis általános szerződési feltételnek tekintendő, úgy álláspontja szerint azok tisztességtelensége – a kereset szerinti (A-J pont) bontásban - az alábbiak szerint nem állapítható meg: A.: A szerződés teljesítése esetén megbízási díjat, a szerződésszegés esetén kötbért érvényesíthet, ezek eltérő jogi jellege folytán a kétszeres teljesítés fogalmilag kizárt. A keresetben a felperes félreérthetően utal a nem általa közvetített, „más személy” vételi nyilatkozatára, mert kiemelt megbízás esetén csak az ő tevékenysége kapcsán merülhet fel érdeklődés. Általános megbízásnál pedig - a „regisztrált érdeklődő” fogalmából következően - a nála nem regisztrált személy nyilatkozata nem is teheti a megbízási szerződést teljesítetté. A kötbér mérséklésére pedig csak konkrét jogvita esetében van lehetőség. B.: Idő vagy

gyakorlat hiányában a megbízók nem érvényesítik a velük szerződő féllel szembeni kötbérigényt, éppen e helyzet feloldására építették be ezt a szabályt az ÁSZF-be. Megbízási díjigénye ugyan hamarabb válik esedékessé, mint a sérelmezett rendelkezésben szereplő nyolc nap, de méltányolja azt a körülményt, hogy az adásvételi szerződés megkötése elmaradt, s emiatt olyan gyakorlatot folytat, hogy nem érvényesít megbízási díjigényt. Az engedményezésre ellenérték fejében kerül sor, ami a megbízás díjba beszámításra kerül, így a megbízót sem éri érdeksérelem. Nem tekinthető tisztességtelennek az a helyzet, amikor a megbízó nem maga érvényesít kötbérigényét, hanem saját döntése alapján (az igényérvényesítés elmaradása ennek minősül) rajta keresztül érvényesíti azt. C.: A felperesi kereset összemosza a rendes és az azonnali hatályú felmondást. A felmondás lehetősége mindig fennáll. A sérelmezett rendelkezésben a felek csak a határozatlan időtartamra létrejött, egyközvetítő megbízás első hat hónapjára eső rendes felmondáshoz kapcsoltak kötbér szankciót. Valóban szerencsésebb lett volna kötbér helyett a bánatpénz megnevezés. A kötbér összegének meghatározására, csökkentésére csak egyedi jogvita során az általános hatásköri és illetékességi szabályok szerint eljáró bíróság jogosult a Ptk. 6: 188. §-a szabályai szerint. D.: A szolgáltatás-ellenszolgáltatás aránya nem borul fel a kikötés miatt. A felperes figyelmen kívül hagyja azt, hogy az eltérő megbízási szerződésekhez különböző mértékű díjak tartoznak, s a kiemelt (kizárólagos) megbízáshoz kapcsolódik a legalacsonyabb díjtétel, ami kompenzálja annak sajátosságait. A szerződő felek szabadon eldönthetik, hogy milyen mértékű díjat fizetnek, illetve azt, hogy részt kívánnak-e venni a potenciális vevők felkutatásában. Nem arról van szó, hogy a megbízó saját maga ne értékesíthetné az ingatlanát, de, ha ezt kívánja, akkor egy másik módozatot kell választania, más díjtétellel. A megbízó szerződésszerű magatartását feltételezve kiemelt megbízás esetében tőle eltérő forrásból a potenciális vevő a lehetőségről nem szerezhet tudomást. E.: Életszerűtlen a felperesi álláspont, okfejtése teoretikus, mert mi vezethetne ahhoz, hogy az a megbízott szüntesse meg - gazdasági érdekeivel ellentétes módon - a megbízási szerződést, megakadályozva ezzel a szerződés teljesítését és díjigénye esedékessé válását. Vállalta, hogy a jövőben az ÁSZF-t akként módosítja, hogy bánatpénz fizetési kötelezettséget ír elő a megbízotti felmondás esetére is. F.: A keresetben foglaltakat nem vitatva vállalta, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a megállapodás időbeli hatályának változása kapcsán egy határidőt beiktat. G.: Megismételte azon érvelését, hogy kiemelt megbízás esetén az ügylet a Megbízó és olyan személy között jött létre, aki az ingatlan értékesítésének lehetőségéről csak és kizárólag tőle szerezhetett tudomást. A megállapodás megszűnését követően realizálódó ügylet kapcsán relevánsnak minősíthető egzakt véghatáridőt a tételes jog, s a bírói gyakorlat sem szabályoz, így a 24 hónap eltúlzottnak minősítése inkább csak a felperes véleménye. H.: A megbízást nem akkor teljesíti, amikor a szerződés létrejön, hanem akkor, ha a megbízó preferenciáinak megfelelő - vagy attól a megbízó nyilatkozata által megengedett módon eltérő - vételi szándéknyilatkozat megtételére sor kerül, s ezzel a díjigénye esedékessé is válik. Az, hogy az elállás jogszzerű volt-e az bíróság mérlegelési körébe tartozó kérdés. I.: E pont kapcsán a D. pontban foglaltak során kifejtettekre utalt. J.: Nem vitatta, hogy a felperes jogi álláspontja helyes, de azt csak az ÁSZF. elfogadását követően hatályba lépett új Pp. alapozza meg.

[35] A közlemény közzétételének fóruma és módja kapcsán arra hivatkozott, hogy az ÁSZF a megbízó és közte fennálló jogviszonyt szabályozza, így a tisztességtelenség ténye is e személyi kört érintő kérdés. A kereset szerinti ítéleti rendelkezés esetén mégis elsődlegesen a vevői kör értesülne az ítélet tartalmáról, amely a megbízók érdeke ellen hat. A két felületen való egyidejű közzététel túlzottan befolyásolná a gazdasági tevékenységét, mert az érdeklődők az elektronikus felületen tájékozódnak, majd az irodáiban is eljárva kétszer szembesülnek a közzététellel. Kérte, hogy a piaci gyakorlat megismerése érdekében keresse

meg a bíróság az ingatlanközvetítői tevékenységet folytató (általa megjelölt) legnagyobb piaci szereplőket az általuk alkalmazott ÁSZF-ek megküldése iránt.

IV.

[36] Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletében megállapította, hogy az alperes által alkalmazott 2015. január 1. napjától hatályos ÁSZF keresetben A., D., E., F., G., I és J. ponttal megjelölt kikötései az alkalmazójával szerződő valamennyi fogyasztó kiterjedő hatállyal érvénytelenek. Kötelezte az alperest, hogy internetes honlapján, valamint ügyfélforgalom számára nyitva álló irodáiban 15 napon belül az alábbi közlemény szövegét tegye közzé, legalább harminc napos időtartamra, illetőleg amíg az alperes az érvénytelen feltételek nélküli általános szerződési feltételeit az érintett fogyasztók rendelkezésére nem bocsátja: „A Tatabányai Törvényszék 2020. november 11. napján meghozott ítéletében megállapította, hogy tisztességtelenek és annak alkalmazójával szerződő valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyal érvénytelenek az alperes által 2015. január 1. napjától alkalmazott alábbi általános szerződési feltételek:

[37] 1. Az ÁSZF 5.) pontja szerinti fogalommeghatározások közül tisztességtelen a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:104. § (1) bekezdés c) és 6:104. § (2) bekezdés j) pontja alapján a „Vételi ajánlat” elnevezésű bekezdéséből az a rendelkezés, hogy a „Megbízó az Általános és Egyközvetítő Megbízásnál a regisztrált érdeklődővel, Kiemelt, Kizárólagos Megbízásnál közvetlenül harmadik személlyel nem tárgyal, ajánlatot csak a Megbízott által rendszeresített „Vételi Szándéknyilatkozat” nyomtatványon fogad el, mely rendelkezés megsértése esetén Megbízó kötbért köteles fizetni Megbízottnak, melynek összegét Felek az Irányárra vetített mindenkori megbízási díj összegében határozzák meg”. Az ÁSZF nem zárja ki kétséget kizáróan annak lehetőségét, hogy adott esetben az alperes a kötbérigényen felül megbízási díj iránti igényét is érvényesítse a megbízóval szemben. A megjelölt összeg kétszeri megfizetése ugyanakkor tisztességtelen helyzethez vezethet. Az, hogy a kötbér összege megegyezik a megbízási díj mértékével a bírói gyakorlat szerint túlzó, így az tisztességtelen.

[38] 2. Az ÁSZF 5.) pontjának „Kiemelt megbízás” elnevezésű bekezdéséből tisztességtelen a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés c) pontja alapján az a rész, mely szerint „Megbízó tudomásul veszi, hogy [...] az ingatlant maga nem hirdeti, ideértve különösen, de nem kizárólagosan azt is, hogy az ingatlanon saját telefonszámmal rendelkező táblát nem helyez ki”. Az 5.) pontjának „Regisztrált Érdeklődő” elnevezésű bekezdésében annak kikötése, hogy „Regisztrált érdeklődőnek minősül, Kiemelt megbízás esetén a Megbízónál jelentkező érdeklődő, mivel az Ingatlan hirdetése a házon kihelyezett táblával, hirdetésekben utcafronti képpel, utca és házszám megnevezésével történik, így a regisztrált érdeklődő értelemszerűen Megbízott tevékenysége által szerez tudomást Megbízó eladási szándékáról.” Tisztességtelen ez a kikötés, mert kiemelt megbízás esetén lehetővé teszi, hogy a megbízó díjfizetési kötelezettsége beálljon valamennyi nála jelentkező érdeklődővel kötött szerződés esetén, függetlenül attól, hogy bizonyíthatóan a megbízott kifejtett-e közvetítői tevékenységet. Ez a megbízási forma a megbízó jogát túlzott mértékben vonja el még akkor is, ha az alperes ezen megbízási formához eltérő díjtételt kapcsol. A szolgáltatás és az ellenszolgáltatás aránya tehát megbomlik.

[39] 3. Az ÁSZF 5. pontjának, kiemelt megbízás esetén irányadó azon rendelkezése is tisztességtelen a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján, hogy a „Megbízó tudomásul veszi, hogy a megbízási szerződés megszüntetése esetén Megbízottnak bánatpénzt köteles fizetni, melynek mértékét Felek a mindenkorai megbízási díj 90%-ával megegyező összegben határozzák meg.” (...) „Felek rögzítik, hogy a megbízási szerződés határozott idejének leteltét követően – amennyiben hasonló tartalommal Felek a szerződés időbeli hatályát nem hosszabbítják meg – a megbízási szerződés általános, kizárólagosságot nem tartalmazó, határozatlan idejű megbízási szerződéssé alakul át.” Megbontja a felek közötti szerződéses egyensúlyt az, ha a megbízott felmondásához bánatpénzfizetési kötelezettség nem fűződik, illetőleg, ha a fogyasztók a szerződés határozott időtartamának lejártát követően a szerződést érintő lényeges kérdésben nem nyilatkozhatnak.

[40] 4. Az ÁSZF 6.) pont utolsó bekezdésének azon része is tisztességtelen a Ptk. 6:102.§ (1) bekezdés alapján, mely szerint „sikeres közvetítésnek – egyben a szerződés teljesítése okán bekövetkező szerződés megszűnési esetnek – minősül, ha a Megbízottnál regisztrált érdeklődő, valamint Kiemelt megbízás esetén a Megbízónál jelentkező érdeklődő és a Megbízó között tulajdonjog átruházására irányuló, vagy más ellenérték fejében jogszerzésre, hasznosításra irányuló (pl. bérleti szerződés) szerződés jön létre, jelen szerződés időtartama alatt, vagy annak megszűnésétől számított 24 hónap alatt,” hiszen, az ÁSZF ezen pontjában szereplő 24 hónap, azaz két év irreális kikötés és jóhiszeműség és a tisztesség követelményét sérti.

[41] 5. Az ÁSZF 6.) pontjának „Teljesítés, megbízási díj” cím alatt szereplő azon kikötése, miszerint [...] Kiemelt megbízás esetén a Megbízónál Jelentkező érdeklődő[...]” tisztességtelen a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján, mert ha az érdeklődő bizonyíthatóan nem a megbízott közvetítői tevékenysége eredményeként szerzett tudomást az ingatlanról, a megbízottat mégis megbízási díj illetné meg.

[42] 6.Tisztességtelen továbbá az ÁSZF 6. pontjának azon kitétele is, melynek értelmében „A felek rögzítik, hogy a megbízás szerződésszerű teljesítésének minősül, ha a kiemelt megbízási szerződés időbeli hatálya alatt az ingatlan tulajdonjoga ellenérték fejében átruházásra kerül.”

[43] 7. Az ÁSZF 9.) pontjának azon rendelkezését is tisztességtelen a Ptk. 6:104.§ (1) bekezdés i) pontja alapján, hogy [...] Felek a jogvita rendezése érdekében – értékhatártól függően – a Tatai Járásbíróság, illetve a Tatabányai Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki, annak alávetik magukat.

[44] Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[45] Az ítélet indokolásában arra hivatkozott, hogy a keresettel érintett rendelkezések a Ptk. 6:77. § (1) bekezdése szerinti általános szerződési feltételek. A következetes bírói gyakorlat szerint nem szükséges a feltétel több szerződés esetében ténylegesen is történő alkalmazása, elegendő, ha az erre irányul. A perbeli ÁSZF-et pedig az alperes előzetesen, azért határozta meg, mert azt több szerződésben használni kívánta (BDT2009.2129) Az alperessel szerződő természetes személyek jellemzően nem üzleti körben kötnek ilyen szerződést, így a Ptk. 8:1. § (3) bekezdés alapján fogyasztónak, az általuk megkötött

szerződések pedig fogyasztói szerződéseknek minősülnek. Nem jogszabályi kritériuma az általános szerződési feltételi minőségnek a feltétel tartalmának megismertetése, elmagyarázása, ez ahhoz szükséges, hogy az érintett szerződési feltétel a konkrét szerződés részévé váljon. (BH.2013. 128.) Az „ingatlan közvetítési megbízási szerződés” szerint az ÁSZF a szerződés részévé vált, a blanketta nyomtatványán a megbízó (fogyasztó) aláírásával elismerte, hogy az ahhoz tartozó ÁSZF-et átvette, annak tartalmát megismerte. (Ptk. 6:78. § (1) bekezdés). A Ptk. 6:77. § (2) bekezdése értelmében – főszabály szerint - az ÁSZF-et alkalmazó félként az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a szerződési feltételt a felek egyedileg megtárgyalták. A Kúria 1/2014. számú PJE határozata szerint továbbra is irányadó 2/2011. számú PK. vélemény értelmében vélelem szól amellett, hogy a fogyasztói szerződésben az egyoldalúan előre meghatározott, illetve az általános szerződési feltételt egyedileg nem tárgyalták meg. A bírói gyakorlat szerint a fogyasztóval szerződő fél a vélelmet csak akkor tudja megdönteni, ha kétséget kizáróan bizonyítja, hogy a szerződés megkötését megelőzően biztosította annak lehetőségét, hogy az adott feltétel tartalmát a fogyasztó befolyásolhatta és a fogyasztó úgy fogadta el a feltételt, hogy e lehetőséggel nem kívánt élni. Az nem minősül a szerződési tartalom érdemi befolyásolására való lehetőségnek, hogy a feltétel alkalmazója megbeszéli azokat a másik szerződő féllel, s adott esetben elmagyarázza. A konkrét közérdekű kereset esetében azonban – az alperes értelmezésével szemben – a vizsgálat a vitatott kikötésekre szűkül, nem képezik a per tárgyát az egyedi szerződések megkötésének körülményei, így az sem, hogy a fogyasztók közreműködhetek-e az egyes feltételek kidolgozásában, egyedi ajánlatot kaptak-e. A közérdekű kereset célja az, hogy az érdekeit, jogait megóvni nem képes, esetleg azzal tisztában sem lévő fogyasztó széles köre jogvédelemhez jusson anélkül, hogy az igényüket egyedi perben kellene érvényesíteni. A fentiekre figyelemmel – mint sürgősségi – a 17. sz. végzésével elutasította az alperes arra irányuló bizonyítási indítványát, hogy valamennyi ingatlanközvetítő meghallgatásra kerüljön tanúként. Az alperes által megjelölt ingatlanközvetítő cégek általános szerződési feltételeinek beszerzésére irányuló bizonyítási indítvány teljesítését is mellőzte, arra hivatkozva, hogy a pernek nem az a tárgya, hogy más általános szerződési feltételekkel (illetve a piaci gyakorlattal) összhangban áll-e az alperes által alkalmazott ÁSZF.

[46] A keresetben sérelmezett egyes szerződési rendelkezések tisztességtelensége kapcsán az alábbiakra mutatott rá:

[47] A.: Az ÁSZF 6. pontja értelmében olyan - a Ptk. 6:272. §-a szerinti - gondossági kötelem jön létre, amelynél a megbízási díj (sikerdíjként), csak sikeres közvetítés esetén illeti meg az alperest. Sikeres a közvetítés az ÁSZF-ben nevesített négy esetben: (1.) ha a megbízottnál regisztrált érdeklődő, illetve kiemelt megbízás esetén a megbízónál jelentkező érdeklődő és a megbízó között szerződés jön létre a megbízási jogviszony fennállta és azt követő 24 hónap alatt; (2.) a minimálárra írásban vételi ajánlatot tesznek, de az értékesítéstől a megbízó visszalép; (3.) a minimálár el nem érő vevői ajánlatot a megbízó elfogadja; (4.) kiemelt megbízás esetén az ingatlan tulajdonjoga ellenérték fejében átruházásra kerül.

[48] Elfogadta a felperes érvelését arra vonatkozóan, hogy miután az ÁSZF nem egyértelműen meghíúsulási kötbért szabályoz (ami kizárná a megbízási díj és a kötbér párhuzamos érvényesítését), így - a kötbér összegére is figyelemmel - a megbízási díj kétszeres összegének megfelelő igény érvényesíthetősége sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét és a Ptk. 6:104. § (1) bekezdése c.) pontjába ütközik. A megbízási díj mértékével megegyező kötbér összege túlzott, így a kikötés a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés j.) pontjába is ütközik. A kizárólagossági kikötés sem lehet akadálya annak, hogy a megbízó

saját maga értékesíthesse, hasznosíthassa az ingatlanát, nem zárható el attól, hogy saját ügye elintézésében maga is tevékenyen közreműködjen. Az általános megbízás esetén korlát nélkül, az egyközvetítő megbízás esetében pedig az első hat hónap letelte után a megbízó jogosult az ingatlan értékesítése érdekében más személy szolgáltatását igénybe venni. A regisztrált érdeklődőnek nem minősülő személy által nem az alperes nyomtatványán (vételi szándéknyilatkozatán) tett ajánlatát kötbér szankció nélkül elfogadhatja a megbízó. (Ptk. 6:104. § (1) bekezdés a.) pont)

[49] B.: Az alperes ellenkérelmére kiemelte, hogy az ÁSZF támadott pontja nem utal arra, hogy az engedményezés visszerhes lenne és ellenértéke a megbízási díjba beszámításra kerülne. Az ítélezési gyakorlat szerint a fogyasztói szerződés egyes kikötéseinek tisztességtelensége nem attól függ, hogy mi volt a szándéka a feltétel kidolgozójának vagy utóbb milyen gyakorlatot követett, illetve alkalmazta-e ténylegesen a támadott kikötést, hanem annak van jelentősége, hogy a feltétel – az elvi lehetőségeket is értékelve – a fogyasztót hátrányos helyzetbe hozhatja-e. A rendelkezés tisztességtelenségét nem látta a Ptk. 6:102. §-a (1) bekezdése alapján megállapíthatónak, mert álláspontja szerint a fogyasztótól elvárható az, hogy a szerződés megkötése előtt tanulmányozza át a szerződési feltételeket, s az ügylet jellegéhez, a vállalt kockázat mértékéhez igazodóan tájékozódjon. Nem zárható ki az, hogy a megbízó a vételi szándékától visszalépő vevővel szemben felmerült kötbérigényét – mérlegelési jogkörében eljárva – a megbízottra engedélyezze. Nem jut aránytalan előnyhöz e rendelkezés alapján a megbízott, mert a megbízási díj a szándéknyilatkozat aláírásával ugyan esedékessé válik, azonban a sikeres közvetítés fenti négy esetkörére figyelemmel – a szándéknyilatkozattól történt vevői visszalépés esetén – a megbízás közvetítése mégsem sikeres, így az alperes sem jogosult megbízási díjra.

[50] C.: A támadott szerződési feltétel - a felperesi érveléssel szemben - a kötbérfizetési kötelezettséget a határozatlan időre létrejött tartós jogviszony első hat hónapjában gyakorolt rendes felmondáshoz köti (ami a felek viszonylatában nem tekinthető szerződésszerű magatartásnak) és nem a szerződésszegésre alapított felmondáshoz kapcsolta. A Ptk. 6:278. §-a (4) bekezdése csak tartós megbízási jogviszonyokon belül, csak ésszerű időre és kizárólag a rendes felmondás korlátozását és kizárását teszi lehetővé. Szerződésszegés esetén viszont (korlátozás és kizárás esetében is) fennmarad a lehetőség a felmondási jog megbízó általi gyakorlására, azt nem veszíti el. Emiatt a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés j.) pontja, illetve 6:104. § (2) bekezdés h.) pontja nem sérül, a támadott rendelkezés nem tisztességtelen. Rámutatott, hogy a kötbér összege az egyedi szerződések vizsgálata esetén, a kötelezett kérelmére mérsékelhető, tisztességtelenségének megállapítására közérdekű kereset esetén nincs mód.

[51] D. és I.: Ezen szerződési feltételek tisztességtelensége esetében – egyetértve a felperes álláspontjával – rámutatott, hogy a megbízotti kizárólagosság egyedül azt jelentheti, hogy a megbízó más személy részére az ingatlan értékesítése érdekében nem ad megbízást. Attól nem zárható el a megbízó, hogy az ingatlant maga értékesítse és azt sem kizárt, hogy értékesítésre irányuló tevékenysége eredményeként jelentkezik nála valamely érdeklődő. A kiemelt megbízási forma a megbízó jogát túlzott mértékben vonja el, még akkor is, ha az alperes ehhez eltérő díjtételt kapcsol, így a szolgáltatás-ellenszolgáltatás aránya meg bomlik. A sikerdíj érvényesíthetőségéhez feltétlenül szükséges az ok-okozati összefüggés fennállta a megbízotti tevékenység és az ingatlanra vonatkozó szerződés létrejötte között. Tisztességtelen az a rendelkezés, mely alapján akkor is megbízási díj illeti meg a megbízottat, ha az érdeklődő bizonyíthatóan nem a megbízott közvetítői tevékenysége eredményeként szerez

tudomást az ingatlanról. Emiatt a támadott kikötések a Ptk. 6:102. §-a (1) bekezdése és 6:104. § (1) bekezdése c.) pontja alapján tisztességtelenek.

[52] E.: A feltétel - tisztességtelen módon - megbontja a felek közötti szerződéses egyensúlyt, azzal, hogy kiemelt megbízási szerződés megszüntetése esetére a mindenkor megbízási díj 90 %-val megegyező bánatpénz megfizetésére kötelezi a megbízót, ugyanakkor a szerződés megszüntetése esetére hasonló szankció a megbízottat nem terheli. Rámutatott, hogy a keresetet lényegében el is ismerte az alperes azzal, hogy maga is úgy nyilatkozott, hogy – bár a szabályozás életszerűtlen, mert a szerződés általa történő megszüntetése a gazdasági érdekeivel ellentétes – a jövőben a keresetnek megfelelő tartalommal egészíti ki az ÁSZF-et.

[53] F.: Rámutatott, hogy az alperes a kereset szerinti tartalommal akként vállalta a módosítani az ítélet jogerőre emelkedését követően az ÁSZF-et, hogy a megállapodás időbeli hatályának változásához a jövőben nyilatkozattételi lehetőséget és határidőt biztosít a megbízónak. Ezzel a keresetet elismerte, aminek azonban nincs jelentősége, mert a felperessel egyetértett abban, hogy a közérdekű perben az általános szerződési feltételt a perindítás hatályainak beállta időpontjában fennálló tartalma szerint kell elbírálnia és nincs jelentősége annak, hogy a per során módosítja-e azt az alperes.

[54] G.: A megbízási jogviszony megszűnése után létrejött szerződések vonatkozásában az alperes díj igénye akkor jogos, ha bizonyítható, hogy a szerződés létrejötté a tevékenysége eredménye és a szerződéskötésre a jogviszony megszűnését követő ésszerű időn belül kerül sor. Az ÁSZF-ben szereplő 24 hónap - a jóhiszeműség és tisztesség követelményét sértően - irreálisan hosszú, a Ptk. 6:102. § (1) bekezdésében foglaltakba ütközik.

[55] H.: A vételi szándéknyilatkozat tartalmazza az ajánlattevő (eladó) és a címzett személyes adatait, az ingatlan lényeges ismérveit, az ajánlat tartalmát (a vételár pontos összege, fizetési ütemezés, az ajánlati kötöttség időtartama, az ajánlatnak megfelelő tartalommal történő szerződéskötésre vonatkozó ajánlattevői kötelezettségvállalás, s a kötbérfizetési kötelezettségvállalás), az eladó elfogadó nyilatkozatát; azt, hogy vállalja az ajánlatnak, s jogszabályoknak megfelelő szerződés megkötését és azt, hogy amennyiben erre az ő érdekkörében felmerülő oknál fogva nem kerül sor, úgy kötbér fizetésére köteles. A megbízottnak nem a szerződés megfogalmazása, a minden lényeges kérdésre vonatkozó megállapodás kidolgozása, csak a megbízói preferenciákhoz illeszkedő potenciális vevő felkutatása a feladata. Emiatt az alperes álláspontjával értett egyet abban, hogy a megbízó visszalépése nem teheti sikertelenné az alperes megbízási tevékenységét, így nem tisztességtelen az a feltétel, mely szerint a minimálárra vonatkozó írásbeli vételi szándéknyilatkozat esetén is teljesített a szerződés, ha a megbízó az értékesítéstől ezt követően lép vissza.

[56] J.: Az 1/2014. PJE. alapján az új Ptk. hatályba lépése után is irányadó a 2/2011. PK vélemény 5. pontja. A megbízott székhelye szerinti bíróság kizárólagos illetékességének kikötése a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés i.) pontjába ütközése miatt tisztességtelen.

[57] A közzététel kapcsán utalt a felperes által helyesen megjelölt jogszabályi rendelkezésekre.

[58] A Pp. 82. § (3) bekezdése és 81. § (5) bekezdése alapján a felperes javára – annak felszámítása hiányában – perköltséget nem állapított meg. Az alperes elsőfokú perköltségét a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. §-a (3) bekezdése alapján az alperesre 2/3-1/3-ad arányban terhesebb pervesztesség alapján 50.000,- forintban határozta meg.

IV.

[59] Az ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében az alperes elsődlegesen az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a felperes keresetének teljes elutasítását, másodsorban – az általa felajánlott bizonyítás mellőzésére tekintettel - a Pp. 384. § (2) bekezdése b.) pontja alkalmazásával az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, s az elsőfokú eljárás megismétlését, valamint a felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság – a bizonyítással kapcsolatos jogait, a Pp. 4. § (2) bekezdésében és 265. § (1) bekezdésében foglaltakat megsértve – a tényállást döntően a felperes által előadottak figyelembevételével és csak részben derítette fel. A hiányos tényállásból téves jogi következtetéssel tekintette – a Ptk. 6:77. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapján – általános szerződési feltételnek a per tárgyát képező szerződési feltételeket. Évek óta változatlan az a gyakorlata, hogy a megbízási szerződés aláírása előtt annak tartalmáról részletekbe menő és egyedi egyeztetést folytat a megbízókkal, akiknek lehetőségük van egyedi szerződési ajánlatot kérni, amint erre a megbízási szerződés „egyéb megjegyzés” rovata is utal. Az az eljárás, hogy a vélelemmel szemben nem adott helyt a fenti ellenbizonyításnak az elsőfokú bíróság, olyan joggyakorlatnak ad teret, mely szerint önmagában a perindítás ténye megalapozhatja a kereset szerinti marasztalást. Végig azt hangsúlyozta - az elsőfokú ítélet (71.) pontjában foglaltakkal szemben - , hogy nem az egyedi szerződések megkötésének körülményeit kívánja bizonyítani, hanem a szerződés tartalmi befolyásolásának lehetőségét. Az országos szintű irodahálózatok által követett gyakorlat megismerését célzó bizonyítási indítványa sem a perben nem állók szerződési feltételeit kívánta per tárgyává tenni, csak az országos gyakorlatot kívánta megismertetni. Az elsőfokú ítélet (69.), (71) és (75.) pontjai a logika szabályai szerint egymást is kizárják, önellentmondóak. Az elsőfokú ítélet (94.) pontja pedig tévesen idézi a szerződési feltételt, de a benne foglalt jogértelmezés is ellentétes a Ptk.6:58.§ -ban foglaltakkal, mert amennyiben az eladó elfogadja a vevő vételi ajánlatát, úgy - a felek egybehangzó nyilatkozata alapján - a megállapodás létrejötnék tekintendő. A kiemelt megbízás választása – a szerződéskötési szabadság elve mentén – opcionális. Az e típushoz kapcsolt alacsonyabb díjtétel kiegyenlítetté teszi a felek megállapodását. Az elsőfokú bíróság sommásan túlzott mértékűnek minősítette a megbízási jogok elvonását. Az a jogi következtetés, hogy e típus a szerződéskötési szabadság elvét sérti, a kiemelt megbízás létét megalapozó indokok teljes összefüggésrendszere mellőzésén és kiragadott szempontok vizsgálatán alapul. Sérti az alperes jogos gazdasági érdekeit és aránytalanná teszi az alkalmazott jogkövetkezményt, ha a közlemény szövegében a bíróság nem utal arra, hogy mely rendelkezések vonatkozásában került sor a felperes keresetének elutasítására. Ez azt a téves látszatot keltheti a fogyasztókban, hogy a felperesi kereset teljes egészében alapos volt.

V.

[60] A felperes az elsőfokú ítélet keresetet részben elutasító rendelkezései (B.,C.,H. jelű pontok), illetve a közlemény közzétételének módjára vonatkozó rendelkezés keresete szerinti megváltoztatása, illetve az öt perköltségben marasztaló rendelkezés mellőzése iránt terjesztett elő fellebbezést. Arra hivatkozott, hogy a B. jelű feltétel kapcsán tévesen indult ki az elsőfokú bíróság abból, hogy a vevő visszalépése esetén nem jár a megbízási díj, így nem áll fenn indokolatlan előny. Az ÁSZF. 6. pontja szerint a megbízási díj a megbízó által ellenjegyzett vételi szándéknyilatkozat aláírásával egyidejűleg esedékessé válik. Az elfogadott vételi szándéktól történő vevői visszalépés esetén sikeres közvetítésről (teljesített megbízásról) van szó, így a megbízási díj és az engedményezett kötbér is megilleti a megbízót, a kikötés a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen. Ezt maga az alperes is így értette, éppen emiatt hivatkozott díjigénye beszámítással történő rendezésére, de a beszámításra az ÁSZF nem utal.

A kötbérigény a megbízó által – mérlegelési jogkörében – valóban engedményezhető a megbízottra, de e rendelkezés – más döntési lehetőséget nem is engedve – a fogyasztó vevővel szembeni fellépési kötelezettségét írja elő (a fogyasztó vagy maga köteles a kötbérigényt érvényesíteni, vagy azt a megbízottra kell, hogy engedményezze), arra nem ad lehetőséget, hogy a megbízó a kötbérigény érvényesítésének mellőzéséről döntsön, a támadott rendelkezés ezt a lehetőséget vonja el. Az engedményezés kikötésével a szerződéses egyensúly megbomlik, e rendelkezés ugyanis 8 nap után automatikus jogvesztéshez vezet a megbízó, míg indokolatlan előnyt eredményez az alperes oldalán.

[61] A C. jelű feltétel esetében is téves az elsőfokú bíróság jogi álláspontja. Az ÁSZF nem tartalmaz a rendes felmondási jogát egy időre kizáró rendelkezést. Ilyen kikötés nélkül az ÁSZF sem kapcsolhat a rendes felmondás jogának gyakorlásához kötbér szankciót. A rendelkezés a Ptk.6:104. § (2) bekezdés h) pontjába ütközik, mert akkor is kötbérrel terheli a megbízót, ha a felmondás alapja a megbízott szerződésszegése, mely esetben a Ptk. 6:278.§ (2) bekezdése alapján nem lenne kártérítésre kötelezhető. A feltétel a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés j) pontjába ütközik, mert a kötbér alól a fogyasztónak kell kimentenie magát. A kikötés a kötbér jelleg miatt is tisztességtelen, a megbízót a megbízott költsége, kára felmerültétől és annak mértékétől függetlenül káráltalány megfizetésére kötelezi, ezzel sérti a szolgáltatás – ellenszolgáltatás arányosságának elvét. Fellebbezésében még arra utalt, hogy a kötbér mértékét a kereset nem támadta, fellebbezése kiegészítésében már arra hivatkozott, hogy az elsőfokú ítélet kiindulópontja (102. pont) is téves, mert a kötbér mértéke (100.000,- forint) sem a felek egyedi megállapodásának eredménye, maga is általános szerződési feltétel, így közérdekű kereset tárgya lehet.

[62] A H. jelű feltétel vonatkozásában a vételi szándéknyilatkozat elnevezésű dokumentumban a szerződés tárgya, a felek megjelölése, az ajánlott vételár, az ajánlati kötöttség időtartama és az a határidő szerepel, melyen belül a felek szerződést kötnek. Egyéb lényeges szerződéses tartalom egyeztetésére e dokumentumban nem kerül sor, így nem lehet teljesítettnek tekinteni a megbízási szerződést, ha a vételáron túli feltételek tárgyában a felek között nincs megállapodás, s tisztességtelen a megbízási díjfizetési kötelezettség ilyen esetre történő előírása. Nem szerepel az sem az általános szerződési feltételben, hogy a vételi ajánlat elfogadott. A még el nem fogadott vételi ajánlattól való eladói visszalépés esetén a megbízási díjra vonatkozó igény a Ptk.101. § -a alapján tisztességtelen. Ilyen helyzetben arra is sor kerülhet, hogy a megbízott újabb vevőt közvetít a megbízó számára, létrejön az adásvételi szerződés és ugyanazon fogyasztó ugyanazon ingatlanára vonatkozó két ízben is felléphet megbízási díj igényrel.

[63] A közlemény (Ptk.6:105. § (2) bekezdése) közzétételének módja körében kérte az elsőfokú ítélet felülmérlegelését. Az elsőfokú bíróság ugyan elrendelte a kettős (interneten és az alperes ügyfélforgalmi irodáiban történő) közzétételt, azonban a közlemény elhelyezésének konkrét módja és helye nem a kereset szerint került meghatározásra. (valamennyi ügyfélszolgálati irodát érintően, a közvetítésre vonatkozó tájékoztatókkal egy helyen, az ügyfélszolgálati iroda kirakatüvegén, illetve – ennek hiányában – ügyfélbejáratí ajtó közepső részén, kívülről olvashatóan, fehér alapon fekete, legalább 14-es méretű, Times New Roman betűtípussal; illetve a www.internetesportal.hu nyitóoldalon, legalább egy évig visszakereshetően) Emiatt nem felel meg azon jogalkotói célnak, hogy arról a megbízottal szerződő félként, illetve a potenciálisan szerződő félként megjelenő fogyasztók minél szélesebb körben tájékoztatást kapjanak. Az elsőfokú bíróság nem adta indokát annak sem, miért tartotta elégségesnek a közzététel helyszínét ilyen általánosan meghatározni.

[64] Sételmezte, hogy perköltségben marasztalta az elsőfokú bíróság, holott a Pp.88.§ (2) bekezdése alapján az ügyész helyett a perköltséget – a 34/2017. (XII.27.) IM rendeletben meghatározott módon – az állam téríti meg, az ügyész perköltség viselésére nem kötelezhető.

VI.

[65] Az ítéltábla a fellebbezéseket a Pp. 376. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el és a felperes fellebbezését részben alaposnak, az alperes fellebbezését alaptalannak találta.

[66] Az elsőfokú bíróság – az alperesi fellebbezéssel szemben – a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges körben feltárta, azt helyesen állapította meg, s az ügy érdemi elbírálására kiható jogszabálysértés nélkül mellözte az alperesi bizonyítási indítványok teljesítését, emiatt az ítéltábla az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nem látott okot. Az elsőfokú bíróság kijavított ítélete szerinti érdemi döntése azon részében, melyben egyes ÁSZF rendelkezések tisztességtelenségét megállapította – indokaira is kiterjedően – helytálló, emiatt az alperes fellebbezése alapján az elsőfokú ítélet megváltoztatásának nem volt jogszabályi lehetőség. Az ítéltábla a felperes fellebbezését részben - a B. és H. jelű feltételek tisztességtelenségének megállapítása iránti kereset elutasítása, ennél fogva a közlemény szövege, továbbá a közlemény közzétételének módja és a felperest elsőfokú perköltségben marasztaló ítéleti rendelkezés vonatkozásában – alaposnak, míg a C. jelű feltétel vonatkozásában alaptalannak találta.

[67] Az elsőfokú ítélet megváltoztatásával összefüggő rendelkezés, illetve a fellebbezések kapcsán az ítéltábla az alábbiakra mutat rá.

VII.

[68] Az alperesi fellebbezésben foglaltakkal szemben az elsőfokú bíróság helyesen minősítette a keresettel érintett szerződési rendelkezéseket általános szerződési feltételnek, e körben az ítéltábla az elsőfokú ítélet indokolásának megismétlését szükségtelennek tartja.

(Pp.386. § (4) bekezdés) A per tárgyát a felperes által alkalmazott szerződésminta (ÁSZF) egyes pontjainak érvénytelensége képezte. Az egyedi megtárgyaltság – a blankettában foglaltaktól való eltérés lehetősége -, ha ki is küszöbölte a blanketta vonatkozásában megállapítható érvénytelenségi okot, ez csupán az adott egyedi szerződés vonatkozásában bír jelentőséggel, az ÁSZF vonatkozásában fennálló érvénytelenségre nem hat ki. A perbeli ÁSZF vonatkozásában is alkalmazandó „a fogyasztói szerződés érvényességével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló” 2/2011. PK vélemény 2. pontja értelmében az egyedileg meg nem tárgyalta jelleg mellett szóló vélelem megdöntése a közérdekű kereset alapján indított perben fogalmilag kizárt. (Kúria Gfv.VII.30.357/2012. számú határozata, közétéve BH2014.83.) Emiatt az alperes által hivatkozott részletekbe menő egyeztetés, az eltérés, egyedi szerződési ajánlat fogyasztó általi kérésének lehetősége kizárólag a fogyasztó és a kikötés alkalmazója közötti egyedi jogvitában bírhat jelentőséggel, a közérdekű perben e körülmények értékelése kizárt. (Kúria Gfv.VII.30.172/2012. számú határozata, közétéve BH2013.128.)

[69] Erre figyelemmel helyesen utasította el az elsőfokú bíróság a Pp. 276.§ (5) bekezdése alapján az ingatlanközvetítők tanúkenti meghallgatására és az alperes által megjelölt nagy ingatlanközvetítő cégek által használt ÁSZF-ek beszerzésére irányuló bizonyítási indítvány teljesítését. A kikötés tisztességtelensége nem attól függ, hogy a feltétel kidolgozója utóbb milyen gyakorlatot követ, ténylegesen alkalmazza-e a kikötést vagy sem. Az a releváns, hogy fennáll-e az elvi lehetősége annak, hogy a kérdéses feltétel a fogyasztót hátrányos helyzetbe hozza. (Szegedi Ítéltábla Gf.IV.30.151/2013. számú határozata, közétéve BDT2015.3298) A per tárgyát képező ÁSZF egyes rendelkezéseinek tisztességtelensége szempontjából nincs jelentősége annak sem, hogy más hasonló tevékenységet végző gazdálkodó szervezetek általános szerződési feltételei mennyiben hasonló tartalmúak, s miként alakul a piaci gyakorlat. A fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság nem sértette meg a fellebbezésben megjelölt Pp. 4. § (2) bekezdésében, illetve a Pp. 265. § (1) bekezdésében foglaltakat, s nem csorbította az alperes bizonyítással kapcsolatos jogait.

[70] Az elsőfokú ítélet fellebbezésben megjelölt pontjai nem állnak ellentmondásban egymással (69., 71. és 75. pont). Az elsőfokú ítélet [69] pontja általánosságban, míg a [71] pont a közérdekű keresetre – mint különös szabályra – szorítottan ismertette a bizonyítási teherre vonatkozó szabályokat. Az elsőfokú ítélet [75] pontja pedig csak a tisztességtelenség kapcsán irányadó gyakorlat általános elemeit taglalja, így a más pontokkal való ellentmondása látszólagos. Az alperes a fellebbezésében is célzott perbeli érdekeivel ellentétesen hivatkozott arra, hogy az elsőfokú ítélet [94] bekezdése téves jogértelmezést tartalmaz. Az említett pont arra a B. jelű feltételre vonatkozott, mely feltétel tekintetében az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

[71] Az ítéltábla az alperesi fellebbezés – tartalma szerint a D. és I. jelű rendelkezésekhez kapcsolódó – a kiemelt megbízással kapcsolatos hivatkozásait sem találta alaposnak. Az alperesi érveléssel szemben a kiemelt megbízáshoz kapcsolódó alacsonyabb díjtétel önmagában nem állítja helyre a felek szerződésből eredő jogai és kötelezettségei egyensúlyát, nem változtat azon, hogy olyan esetben is díjat igényelhet a sérelmezett rendelkezések alapján az alperes, amikor nyilvánvalóan és bizonyíthatóan nem a tevékenysége alapján következett be az ügyletkötés. Az elsőfokú bíróság által is elfogadott felperesi értelmezés nem sérti a szerződéskötési szabadság elvét, s ebből a szempontból az is súlytalan, hogy az országos szintű közvetítői irodahálózatok milyen gyakorlatot folytatnak. Az elsőfokú bíróság a rendelkezés tisztességtelensége megállapítása során nem a szerződés

egészből kiragadva értelmezte e rendelkezést, hanem éppen ellenkezőleg - a Ptk. 6:102. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően - e feltételek a szerződés más feltételeivel való kapcsolatát is vizsgálta.

[72] A kialakult bírói gyakorlat egyértelmű a tekintetben, hogy a megbízó kizárólagossági kikötés mellett is értékesítheti maga az ingatlant. (BH2014.46.) Abban is egységes a bírói gyakorlat, hogy tisztességtelen az olyan tartalmú kizárólagossági kikötés, mely szerint a megbízottat akkor is megilleti jutalék, ha a megbízó a megbízás tartama alatt maga adja el az ingatlant. (Legfelsőbb Bíróság Gfv.IX.30.220/2004. számú határozat, közzétéve EBH2005.1333) Emiatt nincs jogszerű lehetőség arra, hogy a megbízott a megbízó maga által történő értékesítést kizárja. (Szegedi Ítéltábla Gf.IV.30.151/2013. számú határozat, közzétéve BDT2015.3298) Az ügylet létrejötte és a megbízott tevékenysége között fenn kell, hogy álljon az okozati összefüggés (Szegedi Ítéltábla Gf.I.30.552/2011. számú határozat, közzétéve BDT2013.2945)

[73] Minden alap nélkül sérelmezte az alperes, hogy a közlemény szövege nem tér ki azon rendelkezésekre, amelyek vonatkozásában a kereset elutasításra került. A Ptk. 6:105. § (2) bekezdése szövegezése egyértelmű a vonatkozásban, hogy – az egyéb jogterületek kapcsán a közlemények közzétételével összefüggésben kialakult gyakorlathoz hasonlóan - csak a szerződési feltétel tisztességtelenségének megállapítására vonatkozó közleményt kell közzétenni, s a tisztességtelennek nem minősülő feltételek vonatkozásában nincs szükség a fogyasztók tájékoztatására. A „kettős közzététel” éppen ezt szolgálja, nem korlátozza a szükségeset meghaladó mértékben az alperes működését.

[74] Az elsőfokú ítélet egyéb tisztességtelennek minősített rendelkezésekkel kapcsolatos érvelését az ítéltábla mindenben osztja, azt megismételni nem kívánja.

VIII.

[75] A felperesi fellebbezéssel érintett B., C., H. jelű rendelkezésekkel összefüggésben az ítéltábla az alábbiakra mutat rá. A B. jelű feltétel vonatkozásában a felperes fellebbezése alapos. Az ÁSZF 6. pontja (1) bekezdése értelmében a megbízási díj a sikeres közvetítés eredményeként létrejövő első megállapodás, – egyebek mellett – a megbízó által ellenjegyzett vételi szándéknyilatkozat aláírásával egyidejűleg válik esedékessé. Az elsőfokú ítélet azon értelmezése téves (fellebbezésében még az alperes is sérelmezte ezt), hogy a vételi szándéknyilatkozattól történő vevői visszalépés utólagosan változtat a közvetítés sikeresnek minősítésén és a megbízási díj érvényesíthetőségén. Ha az eladó ellenjegyzí a vételi szándéknyilatkozatot, úgy a megbízás sikeres, s az alperest megilleti a megbízási díj akkor is, ha végül a szerződés aláírására az érintett felek között – valamely okból - nem kerül sor. Helyesen hivatkozott arra a felperes, hogy az alperes is ennek megfelelően értelmezte saját ÁSZF-ét, emiatt hivatkozott arra, hogy díjigényébe beszámításra kerül az engedményezéssel megszerzett kötbér.

[76] A kötbérigény érvényesítését előíró kikötés – a felperesi érvelésnek megfelelően – sérti a fogyasztó rendelkezési autonómiáját, indokolatlanul avatkozik be az ajánlattevő és az eladó között létrejött kötelmi jogviszonyba, s a polgári jog általános szabályaihoz képest a fogyasztót – adott esetben - általa nem kívánt helyzetbe hozza. Arra is helyesen utalt a

felperes, hogy e rendelkezés az ajánlattevővel szemben a megbízó saját jogú fellépési lehetőségét csupán 8 napra szorítja vissza. Ez az alperes oldalán illetéktelen előnyökhöz is vezethet, ami által a felek közötti szerződéses egyensúly is megbomlik. Az elfogadott vételi szándéknyilatkozat alapján a közvetítés sikeresnek minősül, s mivel a rendelkezés a kötbérigény megbízási díjba történő beszámítását nem írja elő, így – e feltétel alapján – az alperest mindkettő megilleti. Amennyiben a megbízó a kötbér iránt 8 napon belül nem intézkedik, úgy az ÁSZF értelmében mindkettőt az alperes kérheti, így nem kizárt a megbízási díj és a megbízottra engedményezett kötbérigény alperes általi párhuzamos érvényesítése. Az alperes is elismerte, hogy a megbízási díj igénye hamarabb válik esedékessé, minthogy e 8 nap eltelne, arra azonban a szerződés nem utal, hogy az engedményezésre ellenérték fejében kerülne sor, ami a megbízási díjba beszámításra kerül.

[77] A C. jelű feltétel kapcsán a felperes fellebbezésében foglaltakkal szemben a rendes felmondás jogát az ÁSZF-nek nem kellett generálisan kizárnia ahhoz, hogy megsértéshez szankciót kapcsolhasson. Tényleges tartalma szerint a kikötés a rendes felmondás jogának átmeneti korlátozása csupán, s e korlát megsértése von csak szankciót maga után, de egyebekben a felek jogszabályokból és a szerződésből fakadó jogait nem érinti. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy ilyen kikötésre maga a Ptk. 6:278. § (4) bekezdése lehetőséget ad, így az nem ütközik a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés h) pontjába. Az egyközvetítés, határozatlan időre kötött megbízási szerződés első hat hónapos időszakára eső rendes felmondáshoz kapcsolt kötbérfizetési kötelezettség nem ütközik jogszabályba, s nem korlátozza a fogyasztó jogait a jogszabály által biztosított kereteket meghaladó mértékben. A Ptk. 6:278. § (4) bekezdése szerinti felmondási jog korlátozása, illetve észszerűen hosszú időre szóló kizárása csak a rendes felmondás jogának gyakorlását érinti. Szerződésszegés esetén továbbra is lehetőség van a felmondási jog gyakorlására. (Izd. erre vonatkozóan KERSZÖV CD-jogtár Ptk. 6:278. § (4) bekezdéséhez fűzött magyarázatát) Miután a kikötés a szerződésszegésre alapított megbízási felmondás esetére nem vonatkoztatható - azaz megbízotti szerződésszegés esetén nem áll fenn a megbízó kötbérfizetési kötelezettsége -, így a bizonyítási teher sem változik meg a fogyasztóra hátrányos módon. A kikötés a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés j) pontja alapján sem tisztességtelen.

Önmagában az, hogy a fogyasztót terhelő szankció átalányjellegű, nem sérti a szolgáltatás – ellenszolgáltatás arányosságának elvét, mert nem a szerződés teljesítéséhez, hanem a jogszabály által biztosított keretek között vállalt felmondási tilalom (korlátozás) megsértéséhez kapcsolódik. A jogkövetkezmény „kötbérfizetési kötelezettségként” történő megfogalmazásával kapcsolatos esetleges pontatlanság nem alapozza meg a rendelkezés tisztességtelenségét.

[78] A H. jelű feltétel kapcsán helyesen hivatkozott arra a felperes, hogy a kikötés amiatt tisztességtelen, mert megbízási díj fizetési kötelezettséget kapcsol azon esethez is, ha a megbízó által el nem fogadható feltételeket tartalmazó ajánlat kerül (indokoltan) elutasításra. A felek szerződésének részét képező vételi szándéknyilatkozat az általános szerződési feltételek melléklete. A vételi szándéknyilatkozat kipontozott részei az ajánlati kötöttség időtartamát, a 10% foglalat meghaladó teljes vételár megfizetésének végső határidejét, a szerződést biztosító kötbér mértékét az ajánlattevő kompetenciájába utalják. Emiatt tisztességtelen annak elvárása, hogy önmagában a limitárat elérő ajánlat alapján köteles a megbízó a szerződés megkötésére és a megbízási díj fizetésére. Az elsőfokú ítéletben foglaltakkal szemben, ha minden, a szerződés tartalmát érintő nyitva hagyott kérdés kapcsán nem is, de legalább a vételi szándéknyilatkozatban is rögzítettek (a fizetési határidő és a

biztosíték) megbízóra nézve indokolatlanul hátrányos meghatározása esetére biztosítania kell az ÁSZF-nek, hogy a megbízó a díjfizetési kötelezettség nélkül visszaléphessen az értékesítéstől.

[79] Alaposnak találta az ítéltábla a felperes fellebbezését a vonatkozásban is, hogy a közlemény közzétételének módját és részleteit az elsőfokú bíróság ítéletében - a keresetben megjelölt szempontok érvényesítése nélkül - túl általánosan határozta meg, így az nem felel meg egyrészt a végrehajthatóság szempontjainak, másrészt azon jogalkotói célnak, hogy az általános szerződési feltétel alkalmazójával félként vagy potenciális szerződő félként fellépő fogyasztók megfelelő tájékoztatására sor kerüljön. Erre tekintettel az ítéltábla indokoltnak tartotta a közzététel módját a keresetben részletezetteknek megfelelően meghatározni. A 3/2011 PK vélemény 7. pontjában foglalt szempontok teljesítése és az érthetőség érdekében a közlemény tartalmát az ítéltábla egységes szerkezetbe foglalta.

[80] Alaposnak találta az ítéltábla a felperes fellebbezését az öt az elsőfokú eljárás költségében marasztaló rendelkezés tekintetében is, ezért azt a Pp.88.§ (2) bekezdésében és a 34/2017. (XII.27.) IM rendeletben meghatározottaknak megfelelően korrigálta.

[81] A fentiekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta. A döntés eredményeként módosult az (elsőfokú ítéletben eleve tévesen 2/3-1/3-ad arányban meghatározott) pernyertességi arány is. A 10 sérelmezett rendelkezésből a kereset 9 rendelkezés vonatkozásában bizonyult alaposnak, ezért az elsőfokú bíróság által az alperes javára megállapított elsőfokú perköltség összegét az ítéltábla – kerekítéssel – az elsőfokú bíróság által megállapított összeg 1/3-ára szállította le. Ugyanezen 10-90%-os pernyertességi arányhoz igazodik az alperest terhelő, illetve a felperes pervesztességére eső (állam terhén maradó) le nem rótt illeték viselése is, melyről az ítéltábla a Pp. 102.§ (1), (3) és (6) bekezdése alapján határozott.

[82] Az alperes fellebbezése alaptalannak bizonyult, így a másodfokú eljárás során a fellebbezésével kapcsolatban felmerült költségeit a Pp. 83.§ (5) bekezdése alapján maga viseli. A felperesi fellebbezés kapcsán érdemi fellebbezési ellenkérelmet az alperes nem terjesztette elő. A felperes másodfokú perköltség felszámítással nem élt (Pp.82.§ (3) bekezdése), így arról az ítéltáblának nem kellett határoznia.

[83] A felperes fellebbezése túlnyomórészt - a három a fellebbezésében érintett feltételből kettő és a közzététel módja tekintetében - alaposnak bizonyult. A felperesi fellebbezésre eső le nem rótt 48.000,- Ft fellebbezési eljárási illetéket a 25 %-ban meghatározható felperesi pervesztesség arányában a felperes helyett az állam viseli (Pp. 102.§ (3) és (6) bekezdés) Ugyanezen pervesztességi arány másik oldala szerint (75%) viseli azt az alperes. (Pp.102.§ (1) bekezdés)

Győr, 2022. március 3.

Dr.Ferenczy Tamás s.k.
a tanács elnöke

Dr.Mészáros Zsolt s.k.
előadó bíró

Dr.Szabó Péter s.k.
bíró