

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

részitélete

Az ügy száma: Gfv.VI.30.309/2021/6.

A tanács tagjai:

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin a tanács elnöke

Dr. Cseh Attila előadó bíró

Dr. Farkas Attila bíró

A felperes:

...

A felperes képviselője:

Legfőbb Ügyészség (ügyintéző: dr. Bósa Attila legfőbb ügyészségi ügyész)

Az alperes:

...

Az alperes képviselője:

Kántor, Szilasi, Sárközy és Társai Ügyvédi iroda (ügyintézők: dr. Kántor Attila ügyvéd és dr. Sárközy Szabolcs ügyvéd)

A per tárgya:

Tisztességtelen szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.437/2020/13. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 19.G.40.586/2020/11-1. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott részének az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 3.4. és 4.2.1.(i) pontjának érintett szövegrésze [kereset 1. A) – B) pontja];

az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 4.5. és 5.2.1.(i) pontjának érintett szövegrésze [kereset 1. C) – D) pontja];

az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF 5. pont 2. mondatának érintett szövegrésze [kereset 1. E) pontja];

az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF 5. pont 2. mondatának érintett szövegrésze [kereset 1. F) pontja];

az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 4.6. és 5.2.1. (i) pontjának érintett szövegrésze [kereset 1. G) – H) pontja];

továbbá a

az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF keresettel támadott 4.3. pontjának 2. mondata [kereset 5. A) pontja];

az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF keresettel támadott 5.3. pontjának 2. mondata [kereset 5. B) pontja];

az Ingatlanközvetítői megbízási Szerződés kizárólagos (bérletre vonatkozó) elnevezésű blanketta keresettel támadott I. b. pontjának 2. bekezdése [kereset 5. C) pontja];

az Ingatlanközvetítői megbízási Szerződés nem kizárólagos elnevezésű (bérletre vonatkozó) blanketta keresettel támadott I. b. pontjának 2. bekezdése [kereset 5. D) pontja];

az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF keresettel támadott 5.3. pontjának 2. mondata [kereset 5. I) pontja]

szerinti általános szerződési feltételekre vonatkozó rendelkezései tekintetében hatályában fenntartja, míg

az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF keresettel támadott 4.4.2. (ii) pontja [kereset 6. A) pontja];

az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF keresettel támadott 5.4.2. (ii) pontja [kereset 6. B) pontja];

az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF keresettel támadott 6.2. (ii) pontja [kereset 6. C) pontja];

az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF keresettel támadott 6.2. (ii) pontja [kereset 6. D) pontja], valamint

az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF keresettel támadott 5.4.2. (ii) pontja [kereset 6. E) pontja]

szerinti általános szerződési feltételekre vonatkozó rendelkezései tekintetében hatályon kívül helyezi, és a másodfokú bíróságot ebben a keretben új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

Kötelezi az államot, hogy – külön jogszabályban meghatározott módon – fizessen meg az alperesnek 127.000 (százhuszonhétezer) forint felülvizsgálati eljárási rész költséget.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetékből 46.700 (negyvenhatezer-hétszáz) forint részilletéket az állam visel.

A Kúria a jogerős ítélet részbeni hatályon kívül helyezése körében a felperes felülvizsgálati eljárási rész költséget 50.000 (ötvenezer) forintban, az alperes felülvizsgálati eljárási rész költséget 63.500 (hatvanháromezer-ötszáz) forintban állapítja meg azzal, hogy a le nem rótt felülvizsgálati eljárási rész illeték összege 23.300 (huszonháromezer-háromszáz) forint.

A részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperes ingatlanközvetítői tevékenységgel foglalkozó vállalkozás, aki a fogyasztókkal kötött szerződéseinél általános szerződési feltételeket alkalmaz. Az adásvétel és bérlet céljára irányuló, kizárólagos és nem kizárólagos szerződések általános szerződési feltételeit 2019. június 22-től, az ún. NPL szerződések általános szerződési feltételeit 2019. július 19-től kezdődően és jelenleg is alkalmazza.

[2] Az egyes általános szerződési feltételek az alábbiakat tartalmazzák (**vastagítva** jelölve azokat a szövegrészeket, amelyekre vonatkozóan a felperes keresetében kérte az érvénytelenség megállapítását).

[3] 1.A)

„Amennyiben a közvetítés tárgyát képező ingatlanra a Megbízó a szerződés megszüntetésétől számított 12 hónapon belül a Megbízott által a Megbízók részére közvetített ajánlattevővel adásvételi vagy az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló más típusú visszterhes (csere, tartási stb.) szerződést (továbbiakban: adásvételi típusú más szerződés) vagy a 4.2.1. (iii) pont szerinti részesedés-szerzésre irányuló szerződést köt, úgy erről köteles a Megbízottat a 4.2.1. (i) pontban meghatározott határidő betartása mellett írásban tájékoztatni - Megbízott az Egyedi Részben rögzített mértékű megbízási díjra válik jogosulttá -.” (N. K. Adásvétel ÁSZF 3.4. pontja).

[4] 1.B)

„Megbízási díj jár sikeres ingatlanközvetítés esetén, amely a következők szerint alakul: ha a Szerződés hatálya alatt vagy az azt követő 12 hónapon belül a Megbízott által nyilvántartott és közvetített vevő az Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést vagy előszerződést (különösen, de nem kizárólagosan adásvételi szerződést vagy adásvételi típusú más szerződést) köt az Ingatlanra, (...)” (N.K. Adásvétel ÁSZF 4.2.1.(i) pontja).

[5] 1.C)

„Amennyiben a közvetítés tárgyát képező ingatlanra a Megbízó a szerződés megszüntetésétől számított 12 hónapon belül a Megbízott által a Megbízók részére közvetített ajánlattevővel adásvételi vagy az ingatlan tulajdonjogának átruházására

irányuló más típusú visszterhes (csere, tartási stb.) szerződést (továbbiakban: adásvételi típusú más szerződés) vagy az 5.2.1. (iii) pont szerinti részesedés szerzésre irányuló szerződést köt, úgy erről köteles a Megbízottat az 5.2.1. (i) pontban meghatározott határidő betartása mellett írásban tájékoztatni - Megbízott az Egyedi Részben rögzített mértékű megbízási díjra válik jogosulttá -.” (K. Adásvétel ÁSZF 4.5.pontja).

[6] 1.D)

„Megbízási díj jár sikeres ingatlanközvetítés esetén, amely a következők szerint alakul: ha a Szerződés hatálya alatt vagy az azt követő 12 hónapon belül a Megbízott által nyilvántartott és közvetített vevő az Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést vagy előszerződést (különösen, de nem kizárólagosan adásvételi szerződést vagy adásvételi típusú más szerződést) köt az Ingatlanra, amelyről a Megbízó legkésőbb a szerződés létrejöttétől számított 7 napon belül köteles a Megbízottat írásban tájékoztatni;” (K. Adásvétel ÁSZF 5.2.1.(i) pontja).

[7] 1.E)

„Szerződő felek a megbízást sikeresen teljesítettnek tekintik, ha a bérleti vagy az ingatlan használatának ingyenesen vagy ellenérték fejében történő átengedésére irányuló, más típusú szerződés

a. a Megbízott által közvetített bérlők/ajánlattevők, vagy

b. az 1. pontban felsoroltak közeli hozzátartozója - Ptk. 8:1. § 1. - (vagy)

[...] és a Megbízó között jön létre a jelen megbízási szerződés időtartama alatt, vagy a jelen szerződés megszűnését követő 12 hónapon belül.” (N.K. Bérlet ÁSZF 5.pontjának 2. mondata)

[8] 1.F)

„Szerződő felek a megbízást sikeresen teljesítettnek tekintik, ha a bérleti vagy az ingatlan használatának ingyenesen vagy ellenérték fejében történő átengedésére irányuló, más típusú szerződés

a. a Megbízott által közvetített bérlők/ajánlattevők, vagy

b. az 1. pontban felsoroltak közeli hozzátartozója - Ptk. 8:1. § 1. - (vagy)

[...] és a **Megbízó között jön létre** a jelen megbízási szerződés időtartama alatt, vagy **a jelen szerződés megszűnését követő 12 hónapon belül.**” (K. Bérlet ÁSZF 5.pontjának 2. mondata)

[9] 1.G)

„Amennyiben a közvetítés tárgyát képező Ingatlanra a Megbízó a szerződés megszűntetésétől számított 12 hónapon belül a Megbízott által a Megbízók részére közvetített ajánlattevővel adásvételi vagy az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló más típusú visszterhes (csere, tartási stb.) szerződést (továbbiakban: adásvételi típusú más szerződés) vagy az 5.2.1. (iii) pont szerinti részesedés szerzésre irányuló szerződést köt, úgy erről köteles a Megbízottat az 5.2.1. (i) pontjában meghatározott határidő betartása mellett írásban tájékoztatni - Megbízott az Egyedi Részben rögzített mértékű megbízási díjra válik jogosulttá.” (NPL ÁSZF 4.6.pontja)

[10] 1.H)

„Megbízási díj jár sikeres ingatlanközvetítés esetén, amely a következők szerint alakul: ha a Szerződés hatálya alatt vagy az azt követő 12 hónapon belül a Megbízott által nyilvántartott és közvetített vevő az Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést vagy előszerződést (különösen, de nem kizárólagosan adásvételi szerződést vagy adásvételi típusú más szerződést) köt az Ingatlanra, amelyről a Megbízó legkésőbb a szerződés létrejöttétől számított 7 napon belül köteles a Megbízottat írásban tájékoztatni;” (NPL ÁSZF 5.2.1. (i) pontja)

[11] 2.A)

„Megbízó – Megbízott többlétszolgáltatásai ellentételezéseként – kötelezettséget vállal arra, hogy a kizárólagos szerződés időtartama alatt az ingatlan értékesítésével más ingatlanközvetítőt nem bíz meg, illetőleg amennyiben ilyen megbízást korábban adott, úgy azt a jelen szerződés megkötését követő 5 (öt) napon belül megszünteti. **Megbízó vállalja továbbá, hogy az ingatlant a jelen szerződés hatálya alatt semmilyen módon nem hirdeti.** Megbízó vállalja, hogy amennyiben a kizárólagos szerződés megkötése előtt maga hirdette az ingatlant, abban az esetben a hirdetés(ek)e-t jelen szerződés megkötését követő 5 (öt) napon belül inaktíválja és/vagy eltávolítja.” (K. Adásvétel ÁSZF 3.1. pontjának 2. mondata)

[12] 2.B)

„Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés hatálya alatt az ingatlan értékesítésére más ingatlanközvetítőnek megbízást nem ad, azt saját hatáskörben nem hirdeti.” (K. Bérlet ÁSZF 5. pontja utolsó előtti bekezdésének 1. mondata)

[13] 2.C)

„Megbízó – Megbízott többlétszolgáltatásai ellentételezéseként – kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen, kizárólagos szerződés időtartama alatt az ingatlan értékesítésével más ingatlanközvetítőt nem bíz meg, illetőleg amennyiben ilyen megbízást korábban adott, úgy azt a jelen szerződés megkötését követő 5 (öt) napon belül megszünteti. **Megbízó vállalja továbbá, hogy az ingatlant a jelen szerződés hatálya alatt semmilyen módon nem hirdeti.**” (NPL ÁSZF 3.1. pontjának 2. mondata)

[14] 2.D)

„Megbízott kikerülésének minősül, ha a szerződés felmondással vagy közös megegyezéssel történő megszüntetésének napjától számítottan a megbízási szerződés **határozott időtartamából még fennmaradó idő alatt a Megbízó más közvetítőt bíz meg az ingatlan értékesítésével, vagy ezen időszak alatt az Ingatlant maga hirdeti meg értékesítésre; vagy az Ingatlant maga értékesíti** illetve ha a megbízási szerződés határozott időtartamából még fennmaradó idő alatt az ingatlant a Megbízó más közvetítő útján értékesíti.” (K. Adásvétel ÁSZF 7.2. pontja)

[15] 2.E)

„Megbízott kikerülésének minősül, ha a szerződés felmondással—~~vagy~~ közös megegyezéssel történő megszüntetésének napjától számítottan a megbízási szerződés **határozott időtartamából még fennmaradó idő alatt a Megbízó más közvetítőt bíz meg az ingatlan értékesítésével, vagy ezen időszak alatt az Ingatlant maga hirdeti meg értékesítésre vagy az Ingatlant maga értékesíti** illetve ha a megbízási szerződés határozott időtartamából még fennmaradó idő alatt az ingatlant a Megbízó más közvetítő útján értékesíti.” (NPL ÁSZF 7.2. pontja)

[16] 3.A)

„Megbízási díj jár sikeres ingatlanközvetítés esetén, amely a következők szerint alakul: **ha az Ingatlan átruházása a Megbízó és a Megbízott által nyilvántartott és közvetített vevő között azért nem jön létre, mert harmadik személy gyakorolja elővásárlási jogát, és a vevőjelölt helyébe lépve közte és a megbízó között jön létre az Ingatlan átruházására irányuló szerződés.**” (N.K. Adásvétel ÁSZF 4.2.1.(ii) pontja)

[17] 3.B)

„Felek megállapodnak abban, hogy Megbízó jogosult olyan személyek megjelölésére, akik, illetve akik közeli hozzátartozói a fenti 3.2. pont rendelkezései értelmében nem minősülnek az átalánydíj fizetési kötelezettség alapjául szolgáló vevőknek, így az e személyekkel az ingatlan tulajdonjogának átruházására létrejövő (elő)szerződés nem keletkeztet sem megbízási díj, sem pedig átalánydíj fizetési kötelezettséget Megbízó részére (továbbiakban: kivett személyek), **kivéve, ha a Kivett Személy a Megbízott által nyilvántartott és közvetített személy vételi ajánlata alapján élt elővásárlási jogával.**” (K. Adásvétel ÁSZF 3.3. pontjának 1. mondata)

[18] 3.C)

„Megbízási díj jár sikeres ingatlanközvetítés esetén, amely a következők szerint alakul: ha az Ingatlan átruházása a Megbízó és a Megbízott által nyilvántartott és közvetített vevő között azért nem jön létre, mert harmadik személy gyakorolja elővásárlási jogát, és a vevőjelölt helyébe lépve közte és a megbízó között jön létre az Ingatlan átruházására irányuló szerződés;” (K. Adásvétel ÁSZF 5.2.1.(ii) pontja)

[19] 3.D)

„Felek megállapodnak abban, hogy Megbízó jogosult olyan személyek megjelölésére, akik, illetve akik közeli hozzátartozói a fenti 3.2. pont rendelkezései értelmében nem minősülnek az átalánydíj fizetési kötelezettség alapjául szolgáló vevőknek, így az e személyekkel az ingatlan tulajdonjogának átruházására létrejövő (elő)szerződés nem keletkeztet sem megbízási díj, sem pedig átalánydíj fizetési kötelezettséget Megbízó részére (továbbiakban: kivett személyek), **kivéve, ha a Kivett Személy a Megbízott által nyilvántartott és közvetített személy vételi ajánlata alapján élt elővásárlási jogával.**” (NPL ÁSZF 3.3. pontjának 1. mondata)

[20] 3.E)

„Megbízási díj jár sikeres ingatlanközvetítés esetén, amely a következők szerint alakul: ha az Ingatlan átruházása a Megbízó és a Megbízott által nyilvántartott és közvetített vevő között azért nem jön létre, mert harmadik személy gyakorolja elővásárlási jogát, és a vevőjelölt helyébe lépve közte és a megbízó között jön létre az Ingatlan átruházására irányuló szerződés;” (NPL ÁSZF 5.2.1.(ii) pontja)

[21] 4.A)

„Megbízási díj jár Megbízottnak akkor is, ha a Megbízó olyan időpontban mondja fel a szerződést, amikor Megbízott Megfelelő Vételi Ajánlattal rendelkezik.” (N.K. Adásvétel ÁSZF 4.2.2.(iii) pontja)

[22] 4.B)

„Megbízási díj jár Megbízottnak akkor is, ha a Megbízó olyan időpontban mondja fel a szerződést, amikor Megbízott Megfelelő Vételi Ajánlattal rendelkezik.” (K. Adásvétel ÁSZF 5.2.2.(iii) pontja)

[23] 4.C)

„Megbízási díj jár Megbízottnak akkor is, ha a Megbízó olyan időpontban mondja fel a szerződést, amikor Megbízott Megfelelő Vételi Ajánlattal rendelkezik.” (NPL ÁSZF 5.2.2. (iii) pontja)

[24] 5.A)

„Amennyiben az elfogadott vételi ajánlatban szereplő vételár devizaneme eltér a szerződésben megjelölt irányár devizanemétől, úgy a megbízási díj devizaneme az elfogadott vételi ajánlatban szereplő vételárnak megfelelő devizanem.” (N.K. Adásvétel ÁSZF 4.3. pontjának 2. mondata)

[25] 5.B)

„Amennyiben az elfogadott vételi ajánlatban szereplő vételár devizaneme eltér a szerződésben megjelölt irányár devizanemétől, úgy a megbízási díj devizaneme az elfogadott vételi ajánlatban szereplő vételárnak megfelelő devizanem.” (K. Adásvétel ÁSZF 5.3. pontjának 2. mondata)

[26] 5.C)

[27] „Amennyiben az elfogadott bérleti ajánlatban szereplő bérleti ár devizaneme eltér a szerződésben megjelölt Előírányzott Havi Bérleti Díj devizanemétől, úgy a megbízási díj devizaneme az elfogadott bérleti ajánlatnak megfelelő devizanem.” (K. Bérlet Blanketta I. b. pontjának 2. bekezdése)

[28] 5.D)

„Amennyiben az elfogadott bérleti ajánlatban szereplő bérleti ár devizaneme eltér a szerződésben megjelölt Előírányzott Havi Bérleti Díj devizanemétől, úgy a megbízási díj

devizaneme az elfogadott bérleti ajánlatnak megfelelő devizanem.” (N.K. Bérlet Blanketta I. b. pontjának 2. bekezdése)

[29] 5.E)

„Megbízó tudomásul veszi és visszavonhatatlanul elfogadja, hogy amennyiben az adásvételi szerződés létrejön, az ajánlati biztosíték teljes összege a szerződés szerinti vételárba beleszámít. **Amennyiben a kiállított számla devizaneme és az Ajánlati Biztosíték devizaneme eltér, úgy az Ajánlati Biztosíték beszámítása a számla kiállításának napján érvényes OTP deviza eladási árfolyam alkalmazásával történik.**” (N.K. Adásvétel ÁSZF 4.4.1. pontjának utolsó mondata)

[30] 5.F)

„Megbízó tudomásul veszi és visszavonhatatlanul elfogadja, hogy amennyiben az adásvételi szerződés létrejön, az ajánlati biztosíték teljes összege a szerződés szerinti vételárba beleszámít. **Amennyiben a kiállított számla devizaneme és az Ajánlati Biztosíték devizaneme eltér, úgy az Ajánlati Biztosíték beszámítása a számla kiállításának napján érvényes OTP deviza eladási árfolyam alkalmazásával történik.**” (K. Adásvétel ÁSZF 5.4.1. pontjának utolsó mondata)

[31] 5.G)

„Megbízó tudomásul veszi és visszavonhatatlanul elfogadja, hogy amennyiben a *bérletre irányuló* szerződés létrejön, az ajánlati biztosíték teljes összege a szerződés szerinti bérleti díjba beleszámít. **Amennyiben a kiállított számla devizaneme és az Ajánlati Biztosíték devizaneme eltér, úgy az Ajánlati Biztosíték beszámítása a számla kiállításának napján érvényes OTP deviza eladási árfolyam alkalmazásával történik.**” (N.K. Bérlet ÁSZF 6.1. pontjának utolsó mondata)

[32] 5.H)

„Megbízó tudomásul veszi és visszavonhatatlanul elfogadja, hogy amennyiben a bérletre irányuló szerződés létrejön, az ajánlati biztosíték teljes összege a szerződés szerinti bérleti díjba beleszámít. **Amennyiben a kiállított számla devizaneme és az Ajánlati Biztosíték devizaneme eltér, úgy az Ajánlati Biztosíték beszámítása a számla kiállításának napján érvényes OTP deviza eladási árfolyam alkalmazásával történik.**” (K. Bérlet ÁSZF 6.1. pontjának utolsó mondata)

[33] 5.I)

„Amennyiben az elfogadott vételi ajánlatban szereplő vételár devizaneme eltér a szerződésben megjelölt irányár devizanemétől, úgy a megbízási díj devizaneme az elfogadott vételi ajánlatban szereplő vételárnak megfelelő devizanem.” (NPL ÁSZF 5.3. pontjának 2. mondata)

[34] 5.J)

„Megbízó tudomásul veszi és visszavonhatatlanul elfogadja, hogy amennyiben az adásvételi szerződés létrejön, az ajánlati biztosíték teljes összege a szerződés szerinti vételárba beleszámít. **Amennyiben a kiállított számla devizaneme és az Ajánlati Biztosíték devizaneme eltér, úgy az Ajánlati Biztosíték beszámítása a számla kiállításának napján érvényes OTP deviza eladási árfolyam alkalmazásával történik.**” (NPL ÁSZF 5.4.1. pontjának utolsó mondata)

[35] 6.A)

„Megbízó tudomásul veszi, hogy amennyiben az ajánlatot tevő a megbízott bankszámláján ajánlati biztosítékot helyez el, és az ajánlati kötöttség ideje alatt Megbízó az ajánlatot elfogadja (ideértve ellenajánlat tételének vevő általi elfogadását is), de a szerződés megkötésére bármely okból nem kerül sor, úgy az ajánlati biztosíték kezelése körében a Megbízott a következők szerint fog eljárni. Amennyiben a Megbízó által elfogadott vételi ajánlat ellenére az annak megfelelő szerződés megkötésére a vételi ajánlatban rögzített határidőben nem kerül sor vagy e határidő módosítását sem az ajánlattevő, sem a Megbízó nem közli írásban a Megbízottal, és ezt követő 15 (tizenöt) napon belül az ajánlattevő által a szerződési szándékának megerősítéseként a Megbízott bankszámlájára teljesített ajánlati biztosíték összege iránti igényét a Megbízottnál (...) mind az ajánlattevő, mind a Megbízó bejelenti, úgy az Ajánlati Biztosíték összegét – bármely körülmény vizsgálata nélkül – a Megbízott kizárólag a Megbízó és az ajánlattevő közös írásbeli nyilatkozatukban vagy **a bíróság jogerős ítéletében megjelölt személyek részére adja ki.**” (N.K. Adásvétel ÁSZF 4.4.2. (ii) pontja)

[36] 6.B)

„Megbízó tudomásul veszi, hogy amennyiben az ajánlatot tevő a megbízott bankszámláján ajánlati biztosítékot helyez el, és az ajánlati kötöttség ideje alatt Megbízó az ajánlatot elfogadja (ide értve ellenajánlat tételének vevő általi elfogadását is), de a szerződés megkötésére bármely okból nem kerül sor, úgy az ajánlati biztosíték kezelése körében a Megbízott a következők szerint fog eljárni. Amennyiben a Megbízó által elfogadott vételi ajánlat ellenére az annak megfelelő szerződés megkötésére a vételi ajánlatban rögzített határidőben nem kerül sor vagy e határidő módosítását sem az ajánlattevő, sem a Megbízó nem közli írásban a Megbízottal, és ezt követő 15 (tizenöt) napon belül az ajánlattevő által a szerződési szándékának megerősítéseként a Megbízott bankszámlájára teljesített ajánlati

biztosíték összege iránti igényét a Megbízottnál (...) mind az ajánlattevő, mind a Megbízó bejelenti, úgy az Ajánlati Biztosíték összegét - bármely körülmény vizsgálata nélkül a Megbízott kizárólag a Megbízó és az ajánlattevő közös írásbeli nyilatkozatukban vagy **a bíróság jogerős ítéletében megjelölt személyek részére adja ki.**” (K. Adásvétel ÁSZF 5.4.2. (ii) pontja)

[37] 6.C)

„Megbízó tudomásul veszi, hogy amennyiben az ajánlatot tevő a megbízott bankszámláján ajánlati biztosítékot helyez el, és az ajánlati kötöttség ideje alatt Megbízó az ajánlatot elfogadja, de a szerződés megkötésére bármely okból nem kerül sor, úgy az ajánlati biztosíték kezelése körében a Megbízott a következők szerint fog eljárni. Amennyiben a Megbízó által elfogadott bérleti ajánlat ellenére az annak megfelelő szerződés megkötésére a bérleti ajánlatban rögzített határidőben nem kerül sor vagy e határidő módosítását sem az ajánlattevő, sem a Megbízó nem közli írásban a Megbízottal, és ezt követő 15 (tizenöt) napon belül az ajánlattevő által a szerződési szándékának megerősítéseként a Megbízott bankszámlájára teljesített ajánlati biztosíték összege iránti igényét a Megbízottnál (...) mind az ajánlattevő, mind a Megbízó bejelenti, úgy az Ajánlati Biztosíték összegét - bármely körülmény vizsgálata nélkül a Megbízott kizárólag a Megbízó és az ajánlattevő közös írásbeli nyilatkozatukban vagy **a bíróság jogerős ítéletében megjelölt személyek részére adja ki.**” (N.K. Bérlet ÁSZF 6.2. (ii) pontja)

[38] 6.D)

„Megbízó tudomásul veszi, hogy amennyiben az ajánlatot tevő a megbízott bankszámláján ajánlati biztosítékot helyez el, és az ajánlati kötöttség ideje alatt Megbízó az ajánlatot elfogadja, de a szerződés megkötésére bármely okból nem kerül sor, úgy az ajánlati biztosíték kezelése körében a Megbízott a következők szerint fog eljárni. Amennyiben a Megbízó által elfogadott *bérleti* ajánlat ellenére az annak megfelelő szerződés megkötésére a bérleti ajánlatban rögzített határidőben nem kerül sor vagy e határidő módosítását sem az ajánlattevő, sem a Megbízó nem közli írásban a Megbízottal, és ezt követő 15 (tizenöt) napon belül az ajánlattevő által a szerződési szándékának megerősítéseként a Megbízott bankszámlájára teljesített ajánlati biztosíték összege iránti igényét a Megbízottnál (...) mind az ajánlattevő, mind a Megbízó bejelenti, úgy az Ajánlati Biztosíték összegét - bármely körülmény vizsgálata nélkül a Megbízott kizárólag a Megbízó és az ajánlattevő közös írásbeli nyilatkozatukban vagy **a bíróság jogerős ítéletében megjelölt személyek részére adja ki.**” (K. Bérlet ÁSZF 6.2. (ii) pontja)

[39] 6.E)

„Megbízó tudomásul veszi, hogy amennyiben az ajánlatot tevő a megbízott bankszámláján ajánlati biztosítékot helyez el, és az ajánlati kötöttség ideje alatt Megbízó az ajánlatot elfogadja (ideértve ellenajánlat tételének vevő általi elfogadását is), de a szerződés megkötésére bármely okból nem kerül sor, úgy az ajánlati biztosíték kezelése körében a

Megbízott a következők szerint fog eljárni. Amennyiben a Megbízó által elfogadott vételi ajánlat ellenére az annak megfelelő szerződés megkötésére a vételi ajánlatban rögzített határidőben nem kerül sor vagy e határidő módosítását sem az ajánlattevő, sem a Megbízó nem közli írásban a Megbízottal, és ezt követő 15 (tizenöt) napon belül az ajánlattevő által a szerződési szándékának megerősítéseként a Megbízott bankszámlájára teljesített ajánlati biztosíték összege iránti igényét a Megbízottnál (...) mind az ajánlattevő, mind a Megbízó bejelenti, úgy az Ajánlati Biztosíték összegét - bármely körülmény vizsgálata nélkül a Megbízott kizárólag a Megbízó és az ajánlattevő közös írásbeli nyilatkozatukban vagy **a bíróság jogerős ítéletében megjelölt személyek részére adja ki.**” (NPL ÁSZF 5.4.2. (ii) pontja)

[40] 7.A)

„A 2.2. pontban leírtak alapján – tekintettel, hogy Megbízott az ingatlant az ingatlanpiaci közvetítők részére a hivatkozott pontokban rögzített módon elérhetővé és értékesíthetővé teszi –, **Felek megállapodnak abban, hogy ha az adásvételi szerződés vagy adásvételi típusú más szerződés a jelen szerződés hatálya alatt a kivett személy kivételével olyan személlyel jön létre, aki nem minősül a Megbízott által nyilvántartott és közvetített vevőnek (3.3. pont), úgy Megbízó az Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló (elő)szerződés megkötésekor esedékességgel köteles Megbízott részére Átalánydíjat fizetni. Az Átalánydíj mértékét az Egyedi Rész tartalmazza.**” (K. Adásvétel ÁSZF 3.2. pontja)

[41] 7.B)

„Az általános Szerződési Feltételekben (a továbbiakban: ÁSZF) vonatkozó pontjai alapján megjelölt esetekben fizetendő Átalánydíj összege: **a nettó megbízási díj 50%-a +áfa.**” (K. Adásvétel Blanketta Megbízási díj alcímű fejezetének 2. bekezdése)

[42] 7.C)

„A 2.2. pontban leírtak alapján – tekintettel, hogy Megbízott az ingatlant az ingatlanpiaci közvetítők részére a hivatkozott pontokban rögzített módon elérhetővé és értékesíthetővé teszi –, **Felek megállapodnak abban, hogy ha az adásvételi szerződés vagy adásvételi típusú más szerződés a jelen szerződés hatálya alatt a kivett személy kivételével olyan személlyel jön létre, aki nem minősül a Megbízott által nyilvántartott és közvetített vevőnek (3.3. pont), úgy Megbízó az Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló (elő)szerződés megkötésekor esedékességgel köteles Megbízott részére Átalánydíjat fizetni. Az Átalánydíj mértékét az Egyedi Rész tartalmazza.**” (NPL ÁSZF 3.2. pontja)

[43] 7.D)

Az Általános Szerződési Feltételek (a továbbiakban: ÁSZF) vonatkozó pontjai alapján megjelölt esetekben fizetendő Átalánydíj összege: a nettó megbízási díj 50%-a +áfa.”
(Ingatlanközvetítői megbízási Szerződés kizárólagos elnevezésű (NPL Blanketta Megbízási díj alcímű fejezetének 2. bekezdése)

[44] 7.E)

„Megbízó tudomásul veszi, hogy amennyiben az ajánlatot tevő a megbízott bankszámláján ajánlati biztosítékot helyez el, és az ajánlati kötöttség ideje alatt Megbízó az ajánlatot elfogadja (ideértve ellenajánlat tételének vevő általi elfogadását is), de a szerződés megkötésére bármely okból nem kerül sor, úgy az ajánlati biztosíték kezelése körében a Megbízott a következők szerint fog eljárni. Amennyiben a Megbízó által elfogadott vételi ajánlat ellenére az annak megfelelő szerződés megkötésére a vételi ajánlatban rögzített határidőben nem kerül sor vagy e határidő módosítását sem az ajánlattevő, sem a Megbízó nem közli írásban a Megbízottal, és ezt követő 15 (tizenöt) napon belül az ajánlattevő által a szerződési szándékának megerősítéseként a Megbízott bankszámlájára teljesített ajánlati biztosíték összege iránti igényét a Megbízottnál kizárólag a Megbízó jelenti be, úgy **a Megbízott az Ajánlati Biztosíték (...) 50%-t pedig Ingatlanközvetítői ügyintézési díj jogcímén jogosult megtartani.**” (N.K. Adásvétel ÁSZF 4.4.2. (iii) pontja)

[45] 7.F)

„Megbízó tudomásul veszi, hogy amennyiben az ajánlatot tevő a megbízott bankszámláján ajánlati biztosítékot helyez el, és az ajánlati kötöttség ideje alatt Megbízó az ajánlatot elfogadja (ideértve ellenajánlat tételének vevő általi elfogadását is), de a szerződés megkötésére bármely okból nem kerül sor, úgy az ajánlati biztosíték kezelése körében a Megbízott a következők szerint fog eljárni. Amennyiben a Megbízó által elfogadott vételi ajánlat ellenére az annak megfelelő szerződés megkötésére a vételi ajánlatban rögzített határidőben nem kerül sor vagy e határidő módosítását sem az ajánlattevő, sem a Megbízó nem közli írásban a Megbízottal, és ezt követő 15 (tizenöt) napon belül az ajánlattevő által a szerződési szándékának megerősítéseként a Megbízott bankszámlájára teljesített ajánlati biztosíték összege iránti igényét a Megbízottnál kizárólag a Megbízó jelenti be, úgy **a Megbízott az Ajánlati Biztosíték összegének (...) 50%-t pedig Ingatlanközvetítői ügyintézési díj jogcímén jogosult megtartani.**” (K. Adásvétel ÁSZF 5.4.2. (iii) pontja)

[46] 7.G)

„Megbízó tudomásul veszi, hogy amennyiben az ajánlatot tevő a megbízott bankszámláján ajánlati biztosítékot helyez el, és az ajánlati kötöttség ideje alatt Megbízó az ajánlatot elfogadja (ideértve ellenajánlat tételének vevő általi elfogadását is), de a szerződés megkötésére bármely okból nem kerül sor, úgy az ajánlati biztosíték kezelése körében a Megbízott a következők szerint fog eljárni. Amennyiben a Megbízó által elfogadott vételi ajánlat ellenére az annak megfelelő szerződés megkötésére a vételi ajánlatban rögzített határidőben nem kerül sor vagy e határidő módosítását sem az ajánlattevő, sem a Megbízó

nem közli írásban a Megbízottal, és ezt követő 15 (tizenöt) napon belül az ajánlattevő által a szerződési szándékának megerősítéseként a Megbízott bankszámlájára teljesített ajánlati biztosíték összege iránti igényét a Megbízottnál kizárólag a Megbízó jelenti be, úgy **a Megbízott az Ajánlati Biztosíték összegének (...) 50%-t pedig Ingatlanközvetítői ügyintézési díj jogcímén jogosult megtartani.**” (NPL ÁSZF 5.4.2. (iii) pontja)

[47] 7.H)

„Amennyiben a szerződés a Megbízó felmondásával szűnik meg, Megbízó a felmondás közlésekor esedékességgel köteles a már nyújtott szolgáltatások ellenértékeként Megbízottnak a megbízás ellátásával összefüggésben felmerült költségeit megtéríteni - így különösen, de nem kizárólagosan Megbízó köteles megtéríteni a Megbízott által a jelen szerződés 2. pontjában meghatározott, a Megbízott által elvégzett szolgáltatások ellenértékét.” (K. Adásvétel ÁSZF 9. pontja 2. bekezdésének 1. mondata)

[48] 7.I)

„Amennyiben a szerződés a Megbízó rendes felmondásával szűnik meg, Megbízó a felmondás közlésekor esedékességgel köteles a már nyújtott szolgáltatások ellenértékeként Megbízottnak a megbízás ellátásával összefüggésben felmerült költségeit megtéríteni - így különösen, de nem kizárólagosan Megbízó köteles megtéríteni a Megbízott által a jelen szerződés 2. pontjában meghatározott, a Megbízott által elvégzett szolgáltatások ellenértékét.” (NPL ÁSZF 9. pontja 3. mondata)

[49] 7.J)

„Megbízó tudomásul veszi, hogy amennyiben az ajánlatot tevő a megbízott bankszámláján ajánlati biztosítékot helyez el, és az ajánlati kötöttség ideje alatt Megbízó az ajánlatot elfogadja, de a szerződés megkötésére bármely okból nem kerül sor, úgy az ajánlati biztosíték kezelése körében a Megbízott a következők szerint fog eljárni. Amennyiben a Megbízó által elfogadott bérleti ajánlat ellenére az annak megfelelő szerződés megkötésére a bérleti ajánlatban rögzített határidőben nem kerül sor vagy e határidő módosítását sem az ajánlattevő, sem a Megbízó nem közli írásban a Megbízottal, és ezt követő 15 (tizenöt) napon belül az ajánlattevő által a szerződési szándékának megerősítéseként a Megbízott bankszámlájára teljesített ajánlati biztosíték összege iránti igényét a Megbízottnál kizárólag a Megbízó jelenti be, úgy **a Megbízott az Ajánlati Biztosíték összegének 50 %-át a Megbízó részére fizeti meg, 50%-t pedig Ingatlanközvetítői ügyintézési díj jogcímén jogosult megtartani.**” (N.K. Bérlet ÁSZF 6.2. (iii) pontja)

[50] 7.K)

„Megbízó tudomásul veszi, hogy amennyiben az ajánlatot tevő a megbízott bankszámláján ajánlati biztosítékot helyez el, és az ajánlati kötöttség ideje alatt Megbízó az ajánlatot elfogadja, de a szerződés megkötésére bármely okból nem kerül sor, úgy az ajánlati biztosíték kezelése körében a Megbízott a következők szerint fog eljárni. Amennyiben a Megbízó által elfogadott bérleti ajánlat ellenére az annak megfelelő szerződés megkötésére a bérleti ajánlatban rögzített határidőben nem kerül sor vagy e határidő módosítását sem az ajánlattevő, sem a Megbízó nem közli írásban a Megbízottal, és ezt követő 15 (tizenöt) napon belül az ajánlattevő által a szerződési szándékanak megerősítéseként a Megbízott bankszámlájára teljesített ajánlati biztosíték összege iránti igényét a Megbízottnál kizárólag a Megbízó jelenti be, úgy **a Megbízott az Ajánlati Biztosíték összegének 50 %-át a Megbízó részére fizeti meg, 50%-t pedig Ingatlanközvetítői ügyintézési díj jogcímén jogosult megtartani.**” (K. Bérlet ÁSZF 6.2. (iii) pontja)

[51] 8.A)

„**Megkerülés esetén a Megbízó megbízási díjat és kötbért is köteles fizetni.**” (N.K. Adásvétel ÁSZF 6.1. pont utolsó mondata)

[52] 8.B)

„**Felek megállapodnak abban, hogy Megbízó a szerződésben rögzített, az aktuális irányár alapulvételével meghatározott mértékű megbízási díj 50%-ának megfelelő összegű kötbért köteles Megbízott részére megfizetni a 3.1. pontban foglaltak ismételt megszegése, valamint Megkerülés esetén a szerződésszegés bekövetkeztének időpontjától esedékesen.**” (N.K. Adásvétel ÁSZF 7. pont első mondata)

[53] 8.C)

„**Megkerülés esetén a Megbízó megbízási díjat és kötbért is köteles fizetni.**” (K. Adásvétel ÁSZF 7.1. pont utolsó mondata)

[54] 8.D)

„**Felek megállapodnak abban, hogy Megbízó a szerződésben rögzített, az aktuális irányár alapulvételével meghatározott mértékű megbízási díj 50%-ának megfelelő összegű kötbért köteles Megbízott részére megfizetni a 3.1. pontban foglaltak megszegése, illetve a 4.1. pontban foglaltak ismételt megszegése, valamint Megkerülés és kikerülés esetén a szerződésszegés bekövetkeztének időpontjától esedékesen. Megkerülés esetén a Megbízó a megbízási díjat is köteles megfizetni.**” (K. Adásvétel ÁSZF 8. pont első és második mondat)

[55] 8.E)

„Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben Megbízó az ingatlant meghirdeti, meghirdetteti, köteles a jelen szerződés Egyedi Rész I. pontja szerint (a megbízási díj mértéke) meghatározott megbízási díj 50%-át kötbérként Megbízott részére megfizetni, valamint Megbízott jogosulttá válik a jelen megbízási szerződés azonnali hatályú felmondására.” (K. Bérlet ÁSZF 5. pontja utolsó bekezdése)

[56] 8.F)

„Amennyiben Megbízó a jelen szerződés szerint sikeres közvetítésnek minősülő esetről legfeljebb 5 napon belül nem tájékoztatja a Megbízottat, a jelen szerződés Egyedi Rész I. pontja szerint (a megbízási díj mértéke) meghatározott megbízási díj mértékével azonos mértékű kötbért köteles megfizetni Megbízott részére az erre irányuló felszólítást követő legkésőbb 3 napon belül.” (N.K. Bérlet ÁSZF 7. pont utolsó mondata)

[57] 8.G)

„Amennyiben Megbízó a jelen szerződés szerint sikeres közvetítésnek minősülő esetről legfeljebb 5 napon belül nem tájékoztatja a Megbízottat, a jelen szerződés Egyedi Rész I. pontja szerint (a megbízási díj mértéke) meghatározott megbízási díj mértékével azonos mértékű kötbért köteles megfizetni Megbízott részére az erre irányuló felszólítást követő legkésőbb 3 napon belül.” (K. Bérlet ÁSZF 7. pont utolsó mondata)

[58] 8.H)

„Megkerülés esetén a Megbízó megbízási díjat és kötbért is köteles fizetni.” (NPL ÁSZF 7.1. pont utolsó mondata)

[59] 8.I)

„Felek megállapodnak abban, hogy Megbízó az egyedi részben rögzített, az aktuális irányár alapulvételével meghatározott mértékű megbízási díj 50%-ának megfelelő összegű kötbért köteles Megbízott részére megfizetni a 3.1. pontban foglaltak megszegése, illetve a 4.1. pontban foglaltak ismételt megszegése, valamint Megkerülés és kikerülés esetén a szerződésszegés bekövetkeztének időpontjától esedékesen. Megkerülés esetén a Megbízó a megbízási díjat is köteles megfizetni.” (NPL ÁSZF 8. pont első és második mondat)

[60] 9.A)

„Szerződő Felek a Megbízási Szerződés tárgyát képező ingatlan árazását tekintve egyező akarattal az alábbiakban állapodnak meg:

Az irányárat a tényleges érdeklődő szám tükrében Megbízott jogosult felülvizsgálni és szükség szerint saját döntése alapján havonta a kezdő irányár legfeljebb 5%-ával csökkenteni.

A Megbízási Szerződés 150. napján Megbízott jogosult az irányárat a Limitár+5%-ára csökkenteni.” (NPL ÁSZF 5.1. pont utolsó bekezdése)

[61] 9.B)

„Megfelelő Vételi Ajánlat hiányában a Megbízási Szerződés 150. napján Megbízott jogosult az Ingatlanról Értébecslés felülvizsgálatot készíttetni. A felülvizsgálat eredményét követően az értébecslésben szereplő Hitelbiztosítéki Érték (HBÉ) tájékoztatásával egyidejűleg Megbízott jogosult az irányárat és Limitárat csökkenteni HBÉ-re.” (NPL ÁSZF 5.2. pont első és második mondata)

[62] 9.C)

Megbízási díj jár Megbízottnak akkor is, ha a Megbízó a Hitelezővel olyan tartalmú megállapodást köt, amely alapján a Megfelelő Vételi Ajánlatban szereplő vételár eléri vagy meghaladja a Hitelező felé fizetendő kötelezettség és a Megbízott részére járó ingatlanközvetítési díj összegét, és a Megbízó ennek ellenére az ajánlati kötöttség ideje alatt nem fogadja el az ajánlatot, az súlyos szerződésszegésnek minősül, így a Megbízott a megbízási díjra jogosult, melyet a szerződésszegő Megbízó köteles megfizetni.” (NPL ÁSZF 5.2.2. (ii) pontja)

[63] 9.D)

„Megbízási díj jár Megbízottnak akkor is, ha a Megbízó Megfelelő Vételi Ajánlat esetén nem tesz eleget a 4.4. pontban vállalt kötelezettségének, azaz 10 munkanapon belül nem kezdi meg a személyes egyeztetést a jelzálogkövetelés jogosultjával.” (NPL ÁSZF 5.2.2. (iv) pontja)

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[64] A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperes ingatlanközvetítői tevékenysége körében kötött fogyasztói szerződésben 2019. június 22-től, az NPL

szerződésben 2019. július 19-től jelenleg is alkalmazott, a tényállásban rögzített általános szerződési feltételek vastagítva jelölt részei tisztességtelenek, így az annak alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása a már teljesített szerződéseket nem érinti. Kérte továbbá annak elrendelését, hogy a jogsértő alperes saját költségére a bíróság által megállapított szövegű, az érvénytelenség megállapítására vonatkozó közleményt hozzon nyilvánosságra az alperes honlapján 60 napon keresztül.

[65] Keresetének jogalapja körében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:77. § (1) bekezdését, 6:78. § (2) bekezdését, 6:102. § (1) bekezdését, 6:103. § (2) bekezdését, 8:1. § 3. pontját, 6:105. § (1)-(2) bekezdését, 6:104. § (1) bekezdésének i) és j) pontját, a 6:104. § (2) bekezdésének d) és j) pontját, 5:84. § (2) bekezdését, 6:221. § (1) bekezdését, 6:222. § (1) bekezdését, 6:213. § (1) bekezdését, 6:278. § (4) bekezdését, 6:45. § (1) bekezdését és 6:186. § (1) bekezdését jelölte meg.

[66] A felperes előadta, hogy az alperes a fogyasztókkal ingatlanközvetítésre irányuló szerződéseket köt. Az alperes az általa közzétett általános szerződési feltételeit több szerződés megkötése céljából használja úgy, hogy annak kialakításában a fogyasztó nem vett részt.

[67] Az egyes – a felülvizsgálati eljárás szempontjából releváns – szerződési feltételeket érintően a felperes az alábbiakra hivatkozott.

[68] Az 1. A) - H) pontokban támadott általános szerződési feltételekben [ÁSZF Nem Kizárólagos Szerződéshez, adásvételre vonatkozó 3.4. pontja, 4.2.1. i) pontja, ÁSZF Kizárólagos Szerződéshez, adásvételre vonatkozó 4.5. pontja, 5.2.1. i) pontja, ÁSZF Nem Kizárólagos Szerződéshez, bérletre vonatkozó 5. pont 2. mondata, ÁSZF Kizárólagos Szerződéshez 5. pont 2. mondata, ÁSZF NPL Szerződéshez, adásvételre vonatkozó 4.6. pontja és 5.2.1. i) pontja] rögzített egyéves időtartam kikötése – a Szegedi Ítéltábla Gf.II.30.165/2013/3. számú ügyben hozott ítéletére is tekintettel – a jelenlegi ingatlanpiaci viszonyokat is tekintve olyan hosszú időtartam, amelynek esetén a bírói gyakorlat szerint megkövetelt oksági kapcsolat már nem áll fenn, a felek körülményeiben ennyi idő alatt olyan változások következhetnek be, amelyek a korábbi megbízási szerződéses kapcsolatra tekintettel sem indokolják az alperes jutalék-igényét. Ezért e feltétel a Ptk. 6:102. § (1) bekezdésére tekintettel tisztességtelen.

[69] A Kúria Pfv.V.21.336/2015/6. (K-H-P-J-2016-238.) számú határozatában kifejtett álláspontjára hivatkozva a felperes rámutatott, ha a közvetítő eredményes tevékenysége, illetve a közvetítői szerződés megszűnése és az adásvételi szerződés megkötése között hosszabb idő telik el, az nem a díjigényt szünteti meg, hanem legfeljebb a közvetítő számára annak bizonyítását nehezíti meg, hogy az adásvételi szerződés létrejötté az ő tevékenységének eredménye volt. Ilyenkor a közvetítőt terheli annak bizonyítása, hogy az adásvételi szerződés létrejötté a közvetítői tevékenység eredménye. A támadott ÁSZF rendelkezés a fogyasztóra terheli annak bizonyítását, hogy az adásvételi szerződés nem az alperes tevékenységének eredménye, azaz a bizonyítási terhet a fogyasztó hátrányára változtatja meg, ezért a Ptk. 6:104. § (1) bekezdésének i) és j) pontja alapján is tisztességtelennek minősül.

Az 5. A) – D) és I) pontokban támadott általános szerződési feltételeket érintően [az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF keresettel támadott 4.3. pontjának 2. mondata; az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF keresettel támadott 5.3. pontjának 2. mondata; az Ingatlanközvetítői megbízási Szerződés kizárólagos (bérletre vonatkozó) elnevezésű blanketta keresettel támadott I. b. pontjának 2. bekezdése; az Ingatlanközvetítői megbízási Szerződés nem kizárólagos elnevezésű (bérletre vonatkozó) blanketta keresettel támadott I. b. pontjának 2. bekezdése; az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF keresettel támadott 5.3. pontjának 2. mondata] a felperes előadta, hogy az alperes a fogyasztóval kötött szerződésben forintban megállapított ingatlan-vételárhoz igazodó megbízási díjat határoz meg, a teljesítés helye Magyarország. A fogyasztó és az ingatlan vevője diszpozitív jogszabályi rendelkezéstől eltérően állapodhatnak meg a pénznem meghatározásakor, azonban ez nem jelenti azt, hogy az alperes a korábban kikötöthöz képest pénznemet válthat, vagyis a fogyasztóval kötött megállapodását egyoldalúan megváltoztathatja. A megbízási díjtartozás pénznemének bizonyos feltételek megléte esetén az alperes általi önkényes megváltoztatása két okból is a Ptk. 6:102. § (1) bekezdésébe ütköző módon tisztességtelen feltétel. Egyrészt a forintban meghatározott – ingatlan vételárhoz kötött – megbízási díj esetén a fogyasztó forintban meghatározott fizetési kötelezettséggel számol, amelyet az alperes egyoldalúan megváltoztathat, másrészt, az általános szerződési feltétel forma önmagában kizárja azt, hogy a fogyasztó a pénznemre vonatkozó diszpozitív Ptk. rendelkezésektől való eltéréshez hozzájárulhasson, így az eredeti megállapodástól való eltérés egyoldalúan és indokolatlanul, a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével telepít a szerződésben meghatározottól különböző fizetési kötelezettséget a fogyasztóra. E körben a Ptk. 6:78. § (2) bekezdés szerinti külön tájékoztatás elmaradása további tisztességtelenségi okot jelent. A forintban meghatározott ellenérték átváltása sem a Ptk. vonatkozó rendelkezése alapján történik, hanem a fogyasztó számára hátrányosabb módon, ezért a feltétel a Ptk. 6:102. § (1) bekezdésébe és a 6:104. § (2) bekezdés d) pontjába is ütközik, mivel adott esetben az MNB árfolyamtól eltérően a fogyasztó hátrányára, súlyosabb fizetési kötelezettséget megállapítva határozza meg az árfolyamot.

[70] A tisztességtelen feltétel alkalmazása nem jelent feltétlen anyagi előnyt az ÁSZF használójának, a tisztességtelenség fogalmának nem is tényállási eleme, hogy az ÁSZF használója anyagi előnyre tegyen szert. Nem indokolhatja a szerződési feltételek alkalmazását az sem, hogy az alperes pénzforgalmi számláit az OTP Bank kezeli.

[71] A hivatkozott szerződési feltételek a meghatározott körülmények beállta esetén a megbízási díj devizaneme megállapítási módját, illetve az ajánlati biztosíték beszámításának mechanizmusát szabályozzák, amelyek egyebekben – figyelemmel az EUB C-26/13. számú ügyben hozott ítéletére - nem tekinthetők az ingatlanközvetítési szerződés jellemző szolgáltatásának.

[72] A 6. A) - E) pontokban támadott általános szerződési feltételekkel kapcsolatosan [ÁSZF Nem Kizárólagos Szerződéshez, adásvételre vonatkozó, 4.4.2.ii) pont, ÁSZF Kizárólagos Szerződéshez, adásvételre vonatkozó, 5.4.22. ii) pont, ÁSZF Nem Kizárólagos Szerződéshez, bérletre vonatkozó, 6.2. ii) pont, ÁSZF Kizárólagos Szerződéshez, bérletre vonatkozó, 6.2. ii) pont, ÁSZF NPL Szerződéshez, adásvételre vonatkozó, 5.4.2. ii) pont] a felperes kifogásolta, hogy a támadott feltétel szerint az alperes a biztosítéki összeget a jogerős ítéletig visszatarthatja, ha a szerződéskötés valamely okból megghiúsul és a biztosítéki

összeget mind az ajánlattevő, mind az alperessel szerződött fogyasztó is kéri kiadni. E körben utalt arra, hogy a bizalmi vagyongazdálkodásra vonatkozó Ptk. 6:328. § (1) bekezdés rendelkezése alapján is a vagyongazdálkodónak a megbízatása megszűnését követően a kezelt vagyont vissza kell szolgáltatnia. Ennek értelmében az alperes az ajánlattevő által átadott pénzüsszeget a szerződés megkötésének esetén köteles visszaszolgáltatni az ajánlattevőnek az erre irányuló felhívás esetén, és a pénz őrzésére, annak használatára, kezelésére nem jogosult. Ezért a feltétel tisztességtelen a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése és a 6:104. § (2) bekezdés g) pontja alapján is, mivel – ez utóbbi értelmében – a vállalkozásnak (alperes) pénztartozás teljesítésére nem megfelelően meghatározott határidőt ír elő szolgáltatása teljesítésére. Vitatta az alperes hivatkozását, amely szerint az alperes nem jogalap nélküli birtokos, és a birtoklás jogalapjául szolgáló jogviszonyok megváltozása a birtoklás jogalapjára nem hat ki. Hangsúlyozta, attól kezdve, hogy az ajánlati biztosíték a szerződéskötés biztosítékaként megszűnt funkcionálni, az alperes birtoklásának jogalapja is megszűnt, jogalap nélküli birtokossá vált. A támadott ÁSZF rendelkezés szerint a pénz visszaadása jogerős bírósági ítélettől függ, amely – szemben az alperes álláspontjával –, nem segíti elő a peren kívüli ügyintézkedést, és nem is 15 nap.

[73] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

[74] Előadta, hogy a pert megelőző ügyészi eljárásban felhívta a felperes figyelmét a jogi szabályozás hiányosságaira. Hivatkozott arra, hogy szerződéskötési gyakorlatában az ingatlanközvetítői üzletágban a hasonló jellegű szerződés alanyai által széles körben ismert és rendszeresen alkalmazott szokásokat alkalmazza piaci pozíciójának megőrzése érdekében. A jóhiszeműség és tisztesség követelményét szerződéskötési gyakorlatával nem sérti, ügyfeleivel szemben a forgalmi szokásoktól egyoldalúan és indokolatlanul eltérve hátrányos feltételt nem állapít meg.

[75] Érdemi védekezésének jogalapjául a Ptk. 1:3. § (1) bekezdését, a 6:63. § (5) bekezdését, 6:78. § (2) bekezdését, 6:102. § (1) és (2) bekezdését jelölte meg.

[76] Hivatkozott arra, a tisztesség és jóhiszeműség körében az objektív zsinórmértéket az általános forgalmi szokások jelentik. Amennyiben egy feltétel az általános forgalmi szokásoknak megfelel, az azt is jelenti, hogy a jóhiszeműség és tisztesség követelményének is megfelel. Ez a Ptk. 6:63. § (5) bekezdéséből is következik. A jóhiszeműség és tisztesség követelménye megítélésénél a 2/2011. PK. vélemény is iránymutatásul szolgál. E körben utalt a BH.2009.323., az EBH 2005.1333. és a BDT.2013.2945. számú határozatokra.

[77] Sérelmezte, hogy a felperes a tényállítások részeként nem ismertette az ingatlanközvetítő üzletágban a hasonló jellegű szerződés alanyai által széles körben ismert és rendszeresen alkalmazott azon szokásokat. Ezzel a felperes a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 265. § (1) bekezdéséből következő bizonyítási kötelezettségének sem tett eleget. Rámutatott: ugyanakkor a felperes elismeri az ingatlanpiac létezését, és azt, hogy az ingatlanpiacot köztudomású adatok jellemzik, amelyeket a Pp. 266. § (1) és (2) bekezdése alapján a bíróság akkor is figyelembe vesz, ha arra a felek nem hivatkoznak.

[78] Érvelése értelmében az ingatlanpiacon az alábbi köztudomású tények állapíthatók meg:

- amennyiben a közvetítés tárgyát képező ingatlanra a megbízó a szerződés megszűnését követően a megbízott által a megbízó részére közvetített ajánlattevővel szerződést köt, úgy a megbízó köteles a szerződésről a megbízottat írásban tájékoztatni és a megbízott ingatlanközvetítő a szerződés megszűnése ellenére megbízási díjra válik jogosulttá (8. sz. kereseti kérelem);

- ha a közvetítői szerződés megszűnt és a megbízó és a közvetített vevő közötti adás-vételi szerződés megkötése között hosszabb idő telik el, az nem a díjigényt szünteti meg, hanem a közvetítő számára nehezíti meg annak a bizonyítását, hogy a szerződés létrejött az ő tevékenységének az eredménye volt (1. sz. kereseti kérelem);

- kizárólagos ingatlanközvetítői szerződések léteznek, amelyek szerint az adott ingatlan közvetítésére kizárólag az ingatlanközvetítő jogosult és köteles, és főszabályként ilyen esetben a megbízó maga sem értékesítheti a saját ingatlanát (2. sz. kereseti kérelem);

- az elővásárlási jog gyakorlásának előfeltételét képezi az eladó/bérbeadó által elfogadott ajánlat. Amennyiben az elővásárlásra jogosult az ingatlanközvetítő által közvetített vevő vételi ajánlatát fogadja el, az ingatlanközvetítőt a megbízási díj megilleti (3. sz. kereseti kérelem);

- az ingatlanközvetítőt a megbízási díj megilleti, amennyiben az ingatlanközvetítői megbízási szerződés feltételei szerint megfelelő vételi ajánlattal rendelkezik (4. sz. kereseti kérelem);

- ingatlanközvetítői megbízási szerződés esetén a megbízási díj mértéke nem fix forint összeg, ehelyett a megbízási szerződések a megbízási díjat az ingatlan vételára devizaneméhez igazodva százalékos mértékben határozzák meg (5. sz. kereseti kérelem);

- az ajánlati biztosíték az erre irányuló piaci igényekre figyelemmel kialakult forgalmi szokáson alapul, amely a vételi ajánlat komolyságát igazolja. Az ajánlati biztosítékot a potenciális vevő adja át a megbízott részére és az az adásvételi ügylet létrejötté esetén fő szabály szerint a vételár részét képezi. Az ügylet meghiúsulása (az adás-vételi szerződés megkötésének elmaradása) esetén az ajánlati biztosíték fő szabályként az ajánlati biztosítékot adó potenciális vevő részére akkor jár vissza, ha az ügyletkötés nem a potenciális vevőnek, hanem az eladónak felróható okból hiúsul meg (6. sz. kereseti kérelem);

- kizárólagos ingatlanközvetítési megbízási szerződés esetén a kizárólagos megbízást adó megbízó akkor is köteles díjazást teljesíteni a megbízott részére, ha az ingatlant a megbízónak magának sikerül értékesítenie harmadik személy részére (7. sz. kereseti kérelem);

- amennyiben az ajánlati biztosíték – az ügyletkötés elmaradása, meghiúsulása esetén – a megbízót illeti meg, az ajánlati biztosítékkal kapcsolatos, a megbízás tárgyát képező közvetítői tevékenységet meghaladó további külön ügyintézésére tekintettel a megbízott ingatlanközvetítő – az ingatlanközvetítői megbízási díjon felül – külön díjazásra jogosult (7. sz. kereseti kérelem)

- amennyiben a kizárólagos ingatlanközvetítői szerződést a megbízó a teljesítése után egyoldalúan felmondja, a megbízott ingatlanközvetítőt megilleti a díjazás (4. sz. kereseti kérelem);

- amennyiben a megbízó az ingatlanközvetítői szerződés sikeres teljesítésének a tényét elhallgatja, titokban tartja a megbízott ingatlanközvetítő előtt, és a megbízott ingatlanközvetítő által közvetített vevővel szerződést köt, a megbízó a megbízási díjon felül kötbér fizetésére is köteles a csalárd magatartása miatt (8. sz. kereseti kérelem)

- amennyiben a megbízó az ingatlanközvetítői szerződésben vállal kötelezettségeit megszegi, a megbízó szerződésszegésére alapítottnan ugyanúgy kötbért köteles fizetni a megbízott ingatlanközvetítő részére, mint bármely más egyéb szerződés esetén (8. sz. kereseti kérelem);

[79] Álláspontja szerint a perben nem vitatható általános forgalmi szokások hatálya a Ptk. 8:1. § 3. pontja szerinti fogyasztókra is kiterjednek azzal, hogy az ingatlanpiacra lépéssel ingatlanpiaci szereplőkké válnak.

[80] Hangsúlyozta, hogy a támadott feltételek esetleges mellőzése esetén versenyhátrányba kerül, és mindazon piaci szereplő versenyelőnyhöz jut, amelyek által alkalmazott szerződési feltételeket az Ügyész nem támadja meg és így feltételeiket változatlanul érvényesíthetik a fogyasztókkal szemben. A forgalmi szokás bizonyítása hiányában az alperesnek versenyhátrányt okozó döntés meghozatalára kerülhet sor.

[81] Kitért arra is: a feltűnően nagy számú szerződési feltétel egy keresetben való megtámadása arra utal, hogy a per tárgyává tett kérdések jogalkotói, és nem jogalkalmazói kompetenciába tartoznak.

[82] Az alperes érdemben a kereset valamennyi állítását vitatta és megalapozatlannak tartotta, a felülvizsgálattal érintett körben az alábbiakra hivatkozva.

[83] Az 1. A) - H) pontokkal kapcsolatban nem tekintette irányadónak a Szegedi Ítéltábla Gf.II.30.165/2013/3. számú ítéletét. A jelen perben érintett ÁSZF-ben 12 hónapos időtartam szerepel, amely nem tekinthető tisztességtelennek, az irányadó forgalmi szokásoktól nem tér el, sőt kedvezőbb feltételeket biztosít. Indítványozta, hogy a bíróság a Pp. 266. § (2) bekezdése alapján vegye figyelembe azt a köztudomású általános forgalmi szokást, amely szerint a megbízó köteles megbízási díjat fizetni az ingatlanközvetítőnek, ha a megbízási szerződés megszűnését követő 12 hónapon belül a közvetített vevővel szerződést köt.

[84] Álláspontja szerint a felperes által hivatkozott döntésben a Kúria kimondta, hogy a közvetítői szerződés megszűnt és az adásvételi szerződés megkötése közötti hosszabb idő nem szünteti meg a díjigényt. A hosszabb idő legfeljebb a közvetítő számára nehezíti meg annak bizonyítását, hogy az adásvételi szerződés létrejött az ő tevékenységének eredménye volt. A támadott ÁSZF a bizonyítási terhet nem fordítja meg, nem tisztességtelen.

[85] Az 5. A) - J) pontokkal összefüggésben az alperes előadta, hogy az egyedi rész, az egyedi feltétel a megbízási díjat az ingatlan irányáránál meghatározott devizanemhez igazodva százalékos mértékben határozza meg, ezért a felperes e körben tett állítása iratellenes. Amennyiben a vételár devizaneme eltér az irányár devizanemétől, akkor a megbízási díj devizaneme a vételár devizanemére módosul. Mivel a megbízási díj a vételár százalékban meghatározott része, így a devizanemnek nincs relevanciája. A fogyasztót ezzel a kikötéssel nem éri hátrány. Mivel a támadott feltétel nem tér el a szokásos szerződéskötési gyakorlattól, a fogyasztó külön tájékoztatása sem szükséges. Alperes ezt az érvelését a bérleti szerződés létrehozására irányuló megbízások esetén irányadó ÁSZF érvényessége tekintetében is fenntartotta.

[86] Hivatkozott arra, hogy valamennyi bankszámláját az OTP Bank Nyrt-nél vezeti, ezért indokolt az ajánlati biztosíték beszámítás esetén a számla kiállításának napján érvényes OTP deviza eladási árfolyam alkalmazása. Nem kerül előnyösebb helyzetbe az ajánlati biztosíték eltérő devizaneme forintra történő átszámításával, így ezzel a feltétellel a jóhiszeműség és tisztesség elve nem sérül. A fogyasztó megbízót az átváltási árfolyam révén esetlegesen érő hátrány önmagában nem valósítja meg a Ptk. 6:102. § (1) bekezdés szerinti konjunktív feltételeket támasztó tényállást, figyelemmel a 93/13/EGK irányelv 4. cikk (2) bekezdésére is. Az irányadó árfolyam alkalmazásával a pénzbeli ellenszolgáltatás mértékét nem emeli meg, hanem az árfolyamkockázatot hárítja a fogyasztóra.

[87] A 6. A) - E) pontok tekintetében az alperes kifejtette, hogy az ajánlati biztosíték nem jogalap nélkül kerül a birtokába, hanem a megbízási szerződés teljesítésével összefüggésben, és azt a szerződés rendelkezéseinek megfelelően köteles megőrizni. Ezt a felperes is elismerte (válaszirat 7. oldal 3. pont). A támadott ÁSZF semmilyen alakító jogot nem ad a részére, és egyik fél sem szerez indokolatlan előnyt. Az ÁSZF rendelkezése éppen azt biztosítja, hogy a megbízott a megfelelő személynek adja ki az ajánlati biztosítékot, a felek érdekeit tükrözi, a felesleges jogviták megelőzésére szolgál, és összhangban van a jóhiszeműség és tisztesség követelményével. Az ajánlati biztosítékot a megbízó fogyasztó vagy az ajánlattevő részére a megbízási szerződés vagy az ajánlattevővel a vitatott feltételre tekintettel létrejött külön megállapodás alapján szolgáltatja ki, azonban a felperes közérdekű keresetindítási jogának hatálya e külön megállapodásra már nem terjed ki.

[88] Hangsúlyozta, hogy az általános szerződési feltételben szereplő forgalmi szokást – amely a piaci igényre tekintettel alakult ki – a felperes nem vitatta.

[89] A pénztartozás teljesítésével kapcsolatosan előadta, hogy a 15 napos határidő megfelelő, az nem tekinthető tisztességtelennek. A felperes egyebekben nem bizonyította, hogy a támadott feltétel a jóhiszeműség és tisztesség követelményét mennyiben sérti, illetve mennyiben hátrányos a fogyasztóra nézve. A megbízó és az ajánlattevő közös írásbeli nyilatkozatában megjelölt személy részére történő kiadás esetére az ÁSZF nem tartalmaz határidőt, vagyis az ajánlati biztosíték összegét az ingatlanközvetítő alperes a teljesítés előkészítését követően haladéktalanul köteles kiszolgáltatni. Mindezekre tekintettel a feltétel nem valósítja meg a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés g) pontjában foglalt jogsértést és e jogszabályhely nem is releváns.

Az első- és másodfokú ítélet

[90] Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetnek részben helyt adott, az e rendelkezésével érintett általános szerződési feltételeket az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelennek mondta ki azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a megtámadásig, 2019. november 22-ig már teljesítettek, valamint a döntésének megfelelő tartalmú közlemény közzétételére kötelezte az alperest.

[91] Jogi indokolásában megállapította, hogy az alperes mint vállalkozó a vele szerződést kötő fogyasztókkal ingatlanjaik eladására és bérbeadására (továbbiakban: hasznosítására) a Ptk. 6:272. §-ában szabályozott megbízási szerződéseket kötött, és a Ptk. 6:77. § (1) bekezdése szerint ezek megkötése céljából egyoldalúan és a másik fél közreműködése nélkül előre meghatározott általános szerződési feltételeket alkalmazott. A perben nem volt vitás, hogy a perbe hozott szerződéses tartalmak általános szerződési feltételnek minősülnek. A Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján rögzítette a tisztességtelen általános szerződési feltétel fogalmát, és a Ptk. 6:103. § (3) bekezdése alapján azt, hogy a fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés részévé váló tisztességtelen szerződési feltétel semmis, továbbá, hogy az ügyész keresetindítási jogosultságát a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja biztosítja, míg a (2) bekezdés a közérdekű kereset esetén hozandó döntés tartalmát szabályozza.

[92] Az 1/2011. (XII.12.) PK vélemény indokolására utalással kifejtette, hogy a jóhiszeműség és tisztesség objektív kötetmi jogi kategória, amely az általánosan elfogadott etikai követelményrendszert juttatja kifejezésre a szerződési feltételeknek a Ptk. tisztességtelenségre vonatkozó rendelkezéseiben (régí Ptk. 209. § (1) bekezdés, Ptk. 6:102. §) írt szempontok alapján. A jogalkotó a Ptk. megalkotásakor beemelte a korábban külön jogszabályban [a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II.5.) Korm. rendeletben] szabályozott rendelkezéseket, így a Ptk. részletes szabályai már konkrét rendelkezéseket tartalmaznak arra, hogy mely feltételek teljesülése esetén minősül a szerződéses rendelkezés a fogyasztói szerződésben tisztességtelennek.

[93] Alaptalannak ítélte az alperes hivatkozását arra nézve, hogy a tisztesség és jóhiszeműség körében az objektív zsinórmértéket az általános forgalmi szokások jelentik, és amennyiben egy feltétel ezeknek megfelelően került kialakításra, az egyben azt is jelenti, hogy a jóhiszeműség és tisztesség követelményének is megfelel. Rámutatott: a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének azon szabálya, miszerint a szerződés tartalmává válik minden szokás, amelynek alkalmazásában a felek korábbi üzleti kapcsolatukban megegyeztek, és minden gyakorlat, amelyet egymás között kialakítottak, továbbá a szerződés tartalmává válik az adott üzletágban a hasonló jellegű szerződés alanyai által széles körben ismert és rendszeresen alkalmazott szokás, nem jelenti egyben azt is, hogy az üzleti életben kialakított szokás a tisztesség és jóhiszeműség követelményének megfelel. Amennyiben ez így lenne, nem lehetne szó arról, hogy a pénzügyi intézmények által a devizaalapú hitelezés során kialakított szerződési feltételeket utóbb részint a jogalkotó, részint pedig a kialakult bírósági gyakorlat az Európai Unió gyakorlatához történő igazításával tisztességtelennek minősítse. Ezért a perbe hozott szerződési feltételek elbírálásához nem volt szükséges az ingatlanközvetítői üzletágban kialakított szerződési gyakorlat szakértői módszerrel történő feltárása.

[94] Nem fogadta el azt az alperesi hivatkozást, miszerint ha a megjelölt feltételek az általános szerződési feltételeiből kiesnek, akkor a többi piaci szereplővel szemben versenyhátrányba kerül. A tisztességesség és jóhiszeműség követelményének való megfelelés

az alperes által is hivatkozott objektív zsinórmértéken keresztül vizsgálandó, és nem határozhatja meg a versenytársakhoz fűződő viszony, továbbá a forgalmi szokások.

[95] Az elsőfokú bíróság utalt arra, figyelembe vette a fogyasztói szerződés érvényességével kapcsolatos kérdésekről szóló 2/2011. (XII.12.) PK véleményben, a fogyasztói szerződéssel kapcsolatos közérdekű kereset elbírálásának egyes kérdéseiről szóló 3/2011. (XII.12.) PK véleményben és a 93/13/EGK irányelvben foglaltakat. Rámutatott, hogy a szerződés megkötésének folyamata, körülményei a közérdekű perben nem vizsgálhatók, tekintettel arra, hogy a közérdekű perben nem az egyes fogyasztókkal ténylegesen megkötött szerződési feltételek vizsgálata történik.

[96] A Pp. 342. § (1) és (3) bekezdésére tekintettel kitért arra is, hogy a perbe hozott általános szerződési feltételek tekintetében a keresetet meghaladóan nem észlelt nyilvánvalóan semmis feltételt.

[97] Alaplatannak ítélte továbbá az alperes azon védekezését is, miszerint az NPL szerződéshez kapcsolódó általános szerződési feltételeket a felek egyedileg megtárgyalták. Azt az alperesi hivatkozást pedig, miszerint a végleges szerződésben ezek a feltételek megtárgyalásra kerülnek, azért nem tartotta alaposnak, mert az ügyész által indított közérdekű perben ez nem vizsgálható. Önmagában az a körülmény, hogy az egyes feltételek kiegészíthetők az egyedi szerződésben, nem eredményezi azt, hogy a fogyasztó rendelkezésére bocsátott szerződésblanketta ne minősülne általános szerződési feltételnek.

[98] Az elsőfokú bíróság a felülvizsgálattal érintett egyes általános szerződési feltételek tekintetében az alábbiak szerint határozott.

[99] Az 1. A) – H) pontok szerinti feltételek tekintetében úgy ítélte meg, hogy a szerződés megszűnését követő 12 hónapig tartó időtartamra általános szerződési feltétellel kikötni az alperes megbízási díjra való jogosultságát úgy, hogy a korábbi megbízó által ezen időszakban esetlegesen megkötött szerződés tekintetében az alperesnek nincs bizonyítási kötelezettsége arra, hogy a korábbi tevékenysége eredményeként került sor utóbb a szerződés megkötésére, a Kúria K-H-P-J-2016-238. számú jogesetében foglaltakra is figyelemmel a fogyasztót hátrányos helyzetbe hozza, mert a szerződés megszűnését követően kötelezi megbízási díj fizetésére a fogyasztót minden esetben, akkor is, amikor nem az alperes tevékenységének eredményeként került sor az ingatlan adásvételi vagy bérleti szerződés megkötésére, így bizonyítás nélkül juttatja az alperest esetleg minden közreműködés nélkül a fogyasztó részéről ellenszolgáltatás nélküli szolgáltatás nyújtására. Erre tekintettel a bíróság megállapította, hogy ezen pontokban az ítélet rendelkező részében rögzített szerződési feltételekkel a jogok és kötelezettségek egyensúlya a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára került megállapításra. Hangsúlyozta: a szerződés megszűnését követően a megbízó által kötött szerződések esetében az alperes nincsen elzárva attól, hogy bizonyítsa, hogy a szerződés megkötésére az ő korábbi tevékenysége eredményeképpen került sor, ezért megbízási díjra jogosult, így ezen szerződési feltételek kihullása esetén nem kerül hátrányosabb helyzetbe.

[100] Az elsőfokú bíróság a felperes által megjelölt további szöveges tartalom tekintetében a keresetet elutasította, figyelemmel arra, hogy a felperes által nem támadott tájékoztatási

kötelezettségre vonatkozó szerződéses tartalom esetében a felperes által megjelölt szöveg szerződésből való kiejtése esetén az értelmét veszítette volna [1. A), 1. C), 1. G) pontok], továbbá a felperes által megjelölt további szerződéses tartalom a szerződés hatálya alatt megkötött szerződések esetére rögzíti a sikeres ingatlanközvetítői tevékenység definícióját [1. B), 1. D), 1. H)], mely esetben a megbízási szerződés hatálya alatt a megbízott által nyilvántartott és közvetített vevővel történő szerződéskötés esetén a díjigényre való jogosultság nem vitatható, ezért e körben a felperes keresete alaptalan.

[101] Az 1. E) és 1. F) pont alatti feltételekkel kapcsolatban az volt az álláspontja, hogy azok a szerződés megszűnését követő 12 hónapon belüli időtartamra minősítik sikeresen teljesített megbízásnak a korábban közvetített ajánlattevőkkel kötött szerződést, minden további bizonyítás nélkül. Ilyen hosszú idő esetén minden további, alperest terhelő bizonyítás nélkül a szerződésszerű teljesítés általános szerződési feltételben való kimondása a fogyasztót hátrányosabb helyzetbe hozza, mert mentesíti az alperest annak bizonyításától, hogy valóban a korábbi tevékenysége eredményeképpen jött létre a szerződés, így akkor is jár részére a díj, ha nem az ő közvetlen tevékenysége eredménye a későbbi szerződéskötés. Erre figyelemmel ez a rendelkezés a fogyasztóra nézve hátrányosan szabja meg a jogok és kötelezettségek egyensúlyát, ezért tisztességtelen.

[102] Az 5. A) - D) és I) pontok tekintetében az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, a felperes a perben nem igazolta, hogy az alperes a fogyasztóval minden esetben forintban megállapított ingatlan vételárhoz igazodó megbízási díjat határoz meg. Önmagában az, hogy a megbízás teljesítési helye Magyarország, nem jelenti azt, hogy forinttól eltérő más devizanemben nem köthetnek a felek szerződést. Így azok a szerződési feltételek, ahol a fogyasztó a más devizanemben tett vételi ajánlatot megfelelőnek tartja és azt elfogadja, erre tekintettel az általános szerződési feltétel a megbízási díj devizanemét is a fogyasztó által elfogadott vételi ajánlatban szereplő devizanemhez igazítja, nem bontja meg a jogok és kötelezettségek egyensúlyát a fogyasztó hátrányára akkor sem, ha eredetileg az alperessel a megbízási díjat forint devizanemben határozták meg. A megbízási díj az ingatlan vételárának százalékos mértékében került meghatározásra, így az ingatlan vételár meghatározásából eredően, a megbízási díj mindenképpen deviza átváltást igényel. Az, hogy forintban történik a kifizetés vagy az egyébként a szerződésre irányadó devizanemben, a fogyasztóra nézve nem jelent hátrányt, többletfizetési kötelezettséget.

[103] Álláspontja szerint a felperes más pénznemre vonatkozó diszpozitív Ptk. rendelkezéstől való eltéréshez szükséges hozzájárulására való hivatkozása e körben nem értelmezhető, tekintettel arra, hogy az alperessel megkötött szerződéshez képest eltérő devizanemben elfogadott vételi ajánlat ráutaló magatartással az eredeti megállapodástól való eltérést jelenti, így alaptalanul hivatkozik a felperes a szükséges külön tájékoztatás elmaradására mint további tisztességtelenségi okra. Megítélése szerint ez a szerződési rendelkezés nem jelenti a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés d) pontja szerinti egyoldalú szerződésmódosítást, hiszen itt a devizanem váltás nem az alperes részéről generált szerződésmódosítás, hanem a fogyasztónak az alperessel kötött szerződéséhez képest elfogadott eltérő devizanem váltáshoz igazodik.

[104] Az 5. E) - H) és 5. J) pontok esetében a bíróság a szerződési feltétel tisztességtelenségét állapította meg, tekintettel arra, hogy az eltérő devizanem esetén az átszámítás alapját az érvényes OTP deviza eladási árfolyamhoz köti a szerződési feltétel úgy,

hogy az alperes a fogyasztó részére ténylegesen devizát nem ad el, így a magasabb eladási árfolyam alkalmazása a középárfolyamhoz képest a fogyasztót hátrányosabb helyzetbe hozza.

[105] A 6. A) - E) pontokban támadott általános szerződési feltételek tekintetében az elsőfokú bíróság a keresetet alaptalannak ítélte, ezért elutasította. Hangsúlyozta, hogy a támadott szerződési feltétel tisztességtelensége körében a felperes nem a fogyasztó, hanem a közérdekű perben félnek nem minősülő, és ezért a tisztességtelenség körében relevanciával nem bíró ajánlattevő által nyújtott ajánlati biztosítékot nyújtó részéről vizsgálta a szerződési feltételt, amikor arra hivatkozott, hogy az ajánlati biztosíték részére a szerződés megszűnésével visszajárna, a támadott szerződési feltétel pedig ezt gátolja megfelelő időkorlátozás nélkül. Ezzel szemben a támadott szerződési kitétel a fogyasztó és az ajánlattevő közötti vita esetén pont a fogyasztó javára biztosítja azt, hogy az alperes vita esetén csak a jogerős bírósági ítéletben megjelölt személy részére adja ki az ajánlati biztosíték összegét. Ezzel nem hozza hátrányos helyzetbe a fogyasztót akként, hogy a jogerős bírósági ítélet bevétele nélkül esetlegesen a fogyasztónak járó összeget azt megelőzően már az ajánlati biztosítékot nyújtó részére visszaadta, így az összeg kiadása a továbbiakban esetleges végrehajtás útján érvényesíthető csak a fogyasztó részéről. Tekintettel arra, hogy a támadott szerződési feltétel kiesése jelentene a fogyasztóra hátrányosabb helyzetet, ezért e körben a keresetet elutasította.

[106] A felek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészítette az alábbiakkal.

[107] Az alperes általános szerződési feltételeket alkalmaz azon kizárólagos eladásra szóló szerződéseknél (NPL ÁSZF), amelyek esetén a megbízó egy olyan hitel kötelezettje, amelyet a hitelező felé nem szerződésszerűen teljesítettek és a hitel biztosítéka a megbízás tárgyát képező ingatlan. Ezek alapját az alperes által a zálogjogosultakkal kötött megállapodások képezik. Az NPL ÁSZF-ben a többlétszolgáltatások felsorolása között szerepel, hogy az alperes a Megbízó felkérése alapján közreműködik az OTP csoportba tartozó jelzálogjogosult(ak)nál az adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges előzetes hozzájáruló nyilatkozat beszerzése érdekében. A megbízási szerződés aláírását követően átadja a Megbízó részére az OTP csoportba tartozó jelzálogjogosult által aláírt, "a megbízási szerződés 5. számú mellékletét képező nyilatkozatot a Megbízóval szemben nyilvántartott tartozás behajtására irányuló eljárásnak az ingatlanközvetítés időtartama alatt meghatározott feltételek teljesülése esetén történő mellőzéséről, szüneteléséről". A felek kölcsönös érdekeinek megfelelően, amennyiben jelen szerződés bármilyen jogcímen megszűnik, a Megbízott jogosult tájékoztatni erről a jelzálogjogosultakat [NPL ÁSZF 2.2. (ix) pont]. A Megbízó együttműködése alcím alatt szerepel az is, hogy a megbízási szerződés egyedi részében meghatározott megfelelő vételi ajánlat esetén a Megbízó köteles a jelzálog jog követelés jogosultja által meghatározott időponton belül, de legfeljebb 15 munkanapon belül személyes egyeztetést lefolytatni a hitelező képviselőjével. Vállalja továbbá, hogy minden tőle telhetőt megtesz annak érdekében, hogy a jelzálogkövetelés jogosultjával eredményesen záruljon az együttműködés és a jelzálog követelés jogosultja a rendelkezésére bocsássa az ún. "feltételes kiengedő nyilatkozatot" [NPL ÁSZF 4.4. pont].

[108] Az alperes a szerződések megkötésénél blankettát használ, amely általa előre meghatározott és egyedileg meg nem tárgyalta feltételeket tartalmaz.

[109] Az eladásra szóló szerződéseknél használt blanketták tartalmazzák, hogy az irányarat, amelyen a megbízott jogosult az ingatlant hirdetni, a felek közös megegyezéssel írásban módosíthatják. Az NPL típusú szerződésnél viszont a tényleges érdeklődők számának tükrében a megbízott jogosult ezt felülvizsgálni és szükség szerint saját döntése alapján legfeljebb havonta a kezdő irányár legfeljebb 5 %-ával csökkenteni. Az irányár nem lehet kisebb, mint a limitár + 5%. Ezen szerződéstípusnál használt blanketta tartalmazza a limitár definícióját is, amely szerint ez az érdeklődők számának tükrében csökkenő irányár legalacsonyabb összegének meghatározásához szolgáló érték.

[110] Mindhárom blanketta tartalmazza azt is, hogy mi minősül megfelelő vételi ajánlatnak. Eszerint az a megbízott által közvetített ajánlattevő által az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló, írásban megtett ajánlat, amelyben az ajánlattevő meghatározott vállalásokat tesz: például a szerződéskötési szándékának komolysága jeléül az ajánlott vételár minimum 2 %-ának megfelelő összeget ajánlati biztosítékként a megbízott számlájára megfizet. Az ajánlat összegének el kell érnie vagy meg kell haladnia a limitárat, az NPL típusú szerződésnél pedig az irányár 95 %-át. Megfelelő vételi ajánlatnak minősül továbbá bármely más, a megbízott által közvetített ajánlattevő által tett olyan ajánlat, amelyet a megbízó elfogadott.

[111] A megbízási díj mértékét százalékosan, de az ingatlan irányárának devizaneméhez igazodva egy minimum összegben határozzák meg a blanketta szerint. Az NPL típusú szerződéseknél viszont oly módon, hogy a megbízási díj mértéke az általános szerződési feltételek vonatkozó pontjában meghatározott mérték, de az ingatlan irányáránál meghatározott devizanemhez igazodva egy minimum, nem százalékosan jelölt forint összeg.

[112] A megbízott szolgáltatásai mellett – kizárólagos szerződéstípusok esetén – részletesen felsorolt többlétszolgáltatásokat is tartalmaznak az általános szerződési feltételek, rögzítik továbbá azt is, hogy a Megbízó jogosult megjelölni olyan, úgynevezett kivett személyeket, akik nem minősülnek díjfizetési kötelezettség alapjául szolgáló vevőnek, kivéve, ha a megbízott által nyilvántartott és közvetített személy vételi ajánlata alapján élt elővásárlási jogával. Kivett személyeknek minősülnek külön említés nélkül a megbízó Ptk. szerinti közeli hozzátartozói és az ingatlan esetleges tulajdonostársai.

[113] Mindhárom adásvételre irányuló közvetítői szerződésekhez kapcsolódó ÁSZF tartalmazza az ajánlati biztosítékra vonatkozó szabályokat. Ezek szerint amennyiben az adásvételi szerződés létrejön, az ajánlati biztosíték teljes összege a szerződés szerinti vételárba beleszámít. Ebben az esetben a megbízott jogosult a megbízási díj iránti igényébe az ajánlati biztosíték összegét a megbízóval szemben beszámítani, és a megbízási díjról kiállított számláját e beszámítást feltüntetve kiállítani.

[114] Ezen ÁSZF-ek szerint súlyos szerződésszegésnek minősül az ún. megkerülés: ha a megbízó és a megbízott által nyilvántartott és közvetített vevő (ajánlattevő, illetve érdeklődő) között a megbízási szerződés hatálya alatt, vagy a szerződés megszűnésétől számított 12 hónapon belül a közvetítés tárgyát képező ingatlanra a szerződési feltételeknek megfelelő szerződés jön létre és a megbízó a számára előírt határidőn belül a megbízott felé tájékoztatási kötelezettségének nem tesz eleget. Megkerülés esetén a megbízó megbízási díjat és kötbért is köteles fizetni.

[115] A tényállás kiegészítésére is figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett részében részben megváltoztatta, és

egyrésről megállapította

az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 4.2.2. (iii) pontja;

az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (Adásvételre vonatkozó) ÁSZF 3.1. pontjának 2. mondata, 5.2.2. (iii) pontja;

az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 3.1. pontjának 2. mondata, 5.2.2. (iii) pontja;

ÁSZF 5. pont utolsó előtti bekezdés 1. mondata érvénytelenségét;

míg

az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 5.4.2. (iii) pontja tekintetében csak „a Megbízott az Ajánlati Biztosíték (...) 50%-t pedig Ingatlanközvetítői ügyintézési díj jogcímén jogosult megtartani” szövegrész tekintetében állapította meg az érvénytelenséget az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása a már teljesített szerződéseket nem érinti;

másrészről

az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 3.4. és 4.2.1.(i) pontjának érintett szövegrésze [kereset 1. A) – B) pontja];

az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 4.5. és 5.2.1.(i) pontjának érintett szövegrésze [kereset 1. C) – D) pontja];

az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF 5. pont 2. mondatának érintett szövegrésze [kereset 1. E) pontja];

az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF 5. pont 2. mondatának érintett szövegrésze [kereset 1. F) pontja];

az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 4.6. és 5.2.1. (i) pontjának érintett szövegrésze [kereset 1. G) – H) pontja]

tekintetében a keresetet elutasította.

A közlemény szövegét döntéséhez igazítva részben megváltoztatta és azt egységes szerkezetben az alábbiak szerint határozta meg.

"K ö z l e m é n y

A Fővárosi Ítéltábla a 2021. március 23. napján kelt 14.Gf.40.437/2020/13. számú jogerős ítéletével az OTP Ingatlanpont Kft. (1138 Budapest, Váci út 135-139. A. ép.) alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal megállapította, hogy az OTP Ingatlanpont Kft. által 2019. június 22-től – NPL szerződések esetén 2019. július 19-től – alkalmazott, a fogyasztói szerződések részévé váló alábbi általános szerződési feltételek érvénytelenek:

- Az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 3.1. pontjának 2. mondata és

- az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 3.1. pontjának 2. mondata, miszerint

„Megbízó vállalja továbbá, hogy az ingatlant a jelen szerződés hatálya alatt semmilyen módon nem hirdeti.”, továbbá

- az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF 5. pont utolsó előtti bekezdés 1. mondata, miszerint:

„Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés hatálya alatt (...) azt saját hatáskörben nem hirdeti.”

A fenti kikötések azért tisztességtelenek, mert a kizárólagos megbízásra irányuló szerződéses rendelkezések nem zárhatják ki, hogy a fogyasztó maga értékesítse az ingatlant, a szabályozásból eredő korlátozás azonban ezt szükségtelenül gátolja, amely a fogyasztó számára indokolatlan hátrányt jelent.

- *Az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 7.2. pontjának és*

- *az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 7.2. pontjának azon szövegrésze, miszerint:*

"... az Ingatlant maga hirdeti meg értékesítésre vagy az Ingatlant maga értékesíti ..."

A fenti kikötések azért tisztességtelenek, mert a megbízási szerződés megszűnését követően vonják el a fogyasztónak az ingatlan tulajdonával kapcsolatos rendelkezési jogát.

- *Az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 4.2.2.(iii) pontja,*

- *az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 5.2.2.(iii) pontja és*

- *az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 5.2.2. (iii) pontja, miszerint:*

„Megbízási díj jár Megbízottnak akkor is, ha a Megbízó olyan időpontban mondja fel a szerződést, amikor Megbízott Megfelelő Vételi Ajánlattal rendelkezik.”

A fenti kikötések azért tisztességtelenek, mert megbontják a jogok és kötelezettségek egyensúlyát a fogyasztó hátrányára azzal, hogy felmondás esetén elégséges, ha a megbízott oly módon rendelkezik a feltételek szerinti ajánlattal, hogy a fogyasztó arról nem is értesült.

- *Az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 4.4.1. pontjának;*

- *az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 5.4.1. pontjának;*

- az *Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez* elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF 6.1. pontjának;
- az *Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez* elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF 6.1. pontjának;
- az *Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez* elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 5.4.1. pontjának azon szövegrésze, miszerint:

"Amennyiben a kiállított számla devizaneme és az Ajánlati Biztosíték devizaneme eltér, úgy az Ajánlati Biztosíték beszámítása a számla kiállításának napján érvényes OTP deviza eladási árfolyam alkalmazásával történik."

A fenti kikötések azért tisztességtelenek, mert az elszámolás során devizaértékesítés hiányában is az arra irányadó eltérő árfolyam alkalmazását írják elő, szolgáltatás nélkül többletfizetési kötelezettséget hárítva így a fogyasztóra.

- Az *Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez* elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 4.4.2. (iii) pontjának;
- az *Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez* elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 5.4.2. (iii) pontjának;
- az *Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez* elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 5.4.2. (iii) pontjának;
- az *Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez* elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF 6.2. (iii) pontjának;
- az *Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez* elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF 6.2. (iii) pontjának azon szövegrésze, miszerint:

"a Megbízott az Ajánlati Biztosíték (...) 50%-t pedig Ingatlanközvetítői ügyintézési díj jogcímén jogosult megtartani."

A fenti kikötések azért tisztességtelenek, mert a Megbízott eredménytelen közvetítői tevékenység esetében is díjigényt érvényesíthet.

- *Az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 9. pont 2. bekezdés 1. mondatának és*
- *az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 9. pontja 3. mondatának azon szövegrésze, miszerint:*

"Amennyiben a szerződés a Megbízó felmondásával szűnik meg, Megbízó a felmondás közlésekor esedékességgel köteles a már nyújtott szolgáltatások ellenértékeként Megbízottnak a megbízás ellátásával összefüggésben felmerült költségeit megtéríteni - így különösen, de nem kizárólagosan Megbízó köteles megtéríteni a Megbízott által a jelen szerződés 2. pontjában meghatározott, a Megbízott által elvégzett szolgáltatások ellenértékét."

A fenti kikötések azért tisztességtelenek, mert a fogyasztót terhelő megtérítési kötelezettség kereteinek meghatározása nélkül írnak elő fizetési kötelezettséget, amely sem a szerződés megkötésekor, sem később nem kellően meghatározott, így nem világos és nem érthető.

- *Az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 3.2. pontja és*

- *az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 3.2. pontja, miszerint:*

„Felek megállapodnak abban, hogy ha az adásvételi szerződés vagy adásvételi típusú más szerződés a jelen szerződés hatálya alatt a kivett személy kivételével olyan személlyel jön létre, aki nem minősül a Megbízott által nyilvántartott és közvetített vevőnek (3.3. pont), úgy Megbízó az Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló (elő)szerződés megkötésekor esedékességgel köteles Megbízott részére Átalánydíjat fizetni. Az Átalánydíj mértékét az Egyedi Rész tartalmazza.”, továbbá

- *az Ingatlanközvetítői megbízási Szerződés kizárólagos elnevezésű (adásvételre vonatkozó) blanketta Megbízási díj alcímű fejezetének 2. bekezdése és*

- az *Ingatlanközvetítői megbízási Szerződés kizárólagos elnevezésű (NPL adásvételre vonatkozó) blanketta Megbízási díj alcímű fejezetének 2. bekezdése, miszerint:*

„Az általános Szerződési Feltételekben (a továbbiakban: ÁSZF) vonatkozó pontjai alapján megjelölt esetekben fizetendő Átalánydíj összege: a nettó megbízási díj 50%-a +áfa.”

A fenti kikötések azért tisztességtelenek, mert nem a megbízott által nyújtott szolgáltatás mértékéhez igazodnak, hanem a kikötött megbízási díjhoz igazított átalánydíjat határoznak meg, amely eltúlzott; hátrányos módon teremtenek díjfizetési kötelezettséget a fogyasztók számára az alperes tevékenységének sikerességétől függetlenül.

- Az *Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 6.1. pont utolsó mondata,*

- az *Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 7.1. pont utolsó mondata és*

- az *Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 7.1. pont utolsó mondata, miszerint:*

„*Megkerülés esetén a Megbízó megbízási díjat és kötbért is köteles fizetni.*”, továbbá

- az *Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 7. pontja, miszerint:*

„*Felek megállapodnak abban, hogy Megbízó a szerződésben rögzített, az aktuális irányár alapulvételével meghatározott mértékű megbízási díj 50%-ának megfelelő összegű kötbért köteles Megbízott részére megfizetni a 3.1. pontban foglaltak ismételt megszegése, valamint Megkerülés esetén a szerződésszegés bekövetkeztének időpontjától esedékesen.*”, valamint

- az *Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 8. pontja és*

- az *Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 8. pontja, miszerint:*

„Felek megállapodnak abban, hogy Megbízó a szerződésben rögzített, az aktuális irányár alapulvételével meghatározott mértékű megbízási díj 50%-ának megfelelő összegű kötbért köteles Megbízott részére megfizetni a 3.1. pontban foglaltak megszegése, illetve a 4.1. pontban foglaltak ismételt megszegése, valamint Megkerülés és kikerülés esetén a szerződésszegés bekövetkeztének időpontjától esedékesen. Megkerülés esetén a Megbízó a megbízási díjat is köteles megfizetni.”, továbbá

- az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF 5. pontjának utolsó bekezdése, miszerint:

„Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben Megbízó az ingatlant meghirdeti, (...) köteles a jelen szerződés Egyedi Rész I. pontja szerint (a megbízási díj mértéke) meghatározott megbízási díj 50%-át kötbérként Megbízott részére megfizetni”, valamint

- az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF 7. pont utolsó mondata és

- az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF 7. pont utolsó mondata, miszerint:

"Amennyiben Megbízó a jelen szerződés szerint sikeres közvetítésnek minősülő esetről legfeljebb 5 napon belül nem tájékoztatja a Megbízottat, a jelen szerződés Egyedi Rész I. pontja szerint (a megbízási díj mértéke) meghatározott megbízási díj mértékével azonos mértékű kötbért köteles megfizetni Megbízott részére az erre irányuló felszólítást követő legkésőbb 3 napon belül."

A fenti kikötések azért tisztességtelenek, mert a fogyasztó szerződésszegésével arányban nem álló, túlzott mértékű fizetési kötelezettséget írnak elő azzal, hogy megbízási díjat és kötbért is köteles a fogyasztó fizetni.

- Az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 5.1. pont utolsó bekezdése, miszerint:

"Szerződő Felek a Megbízási Szerződés tárgyát képező ingatlan árazását tekintve egyező akarattal az alábbiakban állapodnak meg:

Az irányárat a tényleges érdeklődő szám tükrében Megbízott jogosult felülvizsgálni és szükség szerint saját döntése alapján havonta a kezdő irányár legfeljebb 5 %-ával csökkenteni.

A Megbízási Szerződés 150. napján Megbízott jogosult az irányárat a Limitár + 5%-ára csökkenteni.” és

- *az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 5.2. pontja, miszerint:*

"Megfelelő Vételi Ajánlat hiányában a Megbízási Szerződés 150. napján Megbízott jogosult az Ingatlanról Értébecslés felülvizsgálatot készíttetni. A felülvizsgálat eredményét követően az értébecslésben szereplő Hitelbiztosítéki Érték (HBÉ) tájékoztatásával egyidejűleg Megbízott jogosult az irányárat és Limitárat csökkenteni HBÉ-re.” , valamint

- *az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 5.2.2. (ii) pontja, miszerint:*

"Megbízási díj jár Megbízottnak akkor is, ha a Megbízó a Hitelezővel olyan tartalmú megállapodást köt, amely alapján a Megfelelő Vételi Ajánlatban szereplő vételár eléri vagy meghaladja a Hitelező felé fizetendő kötelezettség és a Megbízott részére járó ingatlanközvetítési díj összegét, és a Megbízó ennek ellenére az ajánlati kötöttség ideje alatt nem fogadja el az ajánlatot, az súlyos szerződésszegésnek minősül, így a Megbízott a megbízási díjra jogosult, melyet a szerződésszegő Megbízó köteles megfizetni.”, továbbá

- *az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 5.2.2. (iv) pontja, miszerint:*

"Megbízási díj jár Megbízottnak akkor is, ha a Megbízó Megfelelő Vételi Ajánlat esetén nem tesz eleget a 4.4. pontban vállalt kötelezettségének, azaz 10 munkanapon belül nem kezdi meg a személyes egyeztetést a jelzálogkövetelés jogosultjával.”

A fenti kikötések azért tisztességtelenek, mert egy nem átlátható szabályozás alapján vonják el a fogyasztó rendelkezési jogát a fogyasztóval szembeni követelés kielégítése érdekében.”

A másodfokú bíróság egyebekben – így többek között az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF keresettel támadott 4.3. pontjának 2. mondata; az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF keresettel támadott 5.3. pontjának 2. mondata; az

Ingatlanközvetítői megbízási Szerződés kizárólagos (bérletre vonatkozó) elnevezésű blanketta keresettel támadott I. b. pontjának 2. bekezdése; az Ingatlanközvetítői megbízási Szerződés nem kizárólagos elnevezésű (bérletre vonatkozó) blanketta keresettel támadott I. b. pontjának 2. bekezdése; az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF keresettel támadott 5.3. pontjának 2. mondata; [kereset 5. A) – D) és I) pontja] és a az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF keresettel támadott 4.4.2. (ii) pontja; az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF keresettel támadott 5.4.2. (ii) pontja; az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF keresettel támadott 6.2. (ii) pontja; az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF keresettel támadott 6.2. (ii) pontja, valamint az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF keresettel támadott 5.4.2. (ii) pontja [kereset 6. A) - E) pontja] tekintetében – az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[116] A felülvizsgálattal érintett általános szerződési feltételek tekintetében a másodfokú bíróság döntésének indokai a következők voltak.

[117] Az 1. A) - H) pontok szerinti feltételekkel kapcsolatban a másodfokú bíróság nem osztotta az elsőfokú bíróság jogi álláspontját a szerződés megszűnését követő 12 hónapban a közvetített ajánlattevővel létrejött szerződések után járó megbízási díj tisztességtelenségével összefüggésben. Előrebocsátotta, hogy a Ptk. 6:292. §-a alapján a közvetítői szerződésre eltérő, speciális rendelkezés hiányában a Ptk. megbízási szerződésre vonatkozó szabályai megfelelően irányadók. A Ptk. 6:291. § (2) bekezdése azonban a közvetítő díjazására vonatkozó speciális rendelkezést rögzít, amely a megbízási díjra vonatkozó általános előírásoktól eltérő szabályt fogalmaz meg: a díj a közvetítőt abban az esetben is megilleti, ha a közvetített szerződést a felek a közvetítői szerződés megszűnését követően kötik meg. Ehhez képest a Szegedi Ítéltábla felperes által hivatkozott Gf.II.30.165/2013/3. számú ítélete – a régi Ptk. szabályait értelmezve – valóban azt az esetet vizsgálta, amikor az ingatlanközvetítő időbeli korlát nélkül érvényesítheti díjigényét a megbízóval szemben és e vonatkozásban állapította meg, hogy nem kizárt az, hogy a megbízott a megbízási szerződés megszűnését követően is igényt tartson jutalékra, ha a szerződéskötés a szerződés tartama alatt kifejtett tevékenységére vezethető vissza. Ha azonban a szerződés megszűnésétől számítva hosszabb idő telik el, már nem releváns az oksági kapcsolat a megbízott tevékenysége és az eredmény, azaz a jogügylet létrejötte között akkor sem, ha a vevőt vagy bérlőt korábban a megbízott közvetítette, tekintettel az eltelt idő alatt a szerződő felek körülményeiben, az érintett ingatlanban és az egyéb (például piaci) viszonyokban bekövetkezett változásokra. Az alperes helyesen hivatkozott arra, hogy a perbeli esetben van időbeli korlát és az érintett rendelkezések egy olyan esetet kívánnak szabályozni, amikor a megbízási időtartama alatt kifejtett tevékenységére visszavezethetően kerül sor a későbbiekben szerződéskötésre, mivel az ingatlan vevőit – noha az adásvételi szerződés megkötésére csak a megbízási jogviszony megszűnését követően kerül sor – ő kutatta fel, az ő tevékenységének eredményeként került kapcsolatba a megbízó a vevővel. Nyilvánvalóan szükséges ugyanakkor olyan feltételek alkalmazása az ingatlanközvetítésre irányuló jogviszonyok szabályozásakor, amelyek alkalmasak arra, hogy a megbízott vállalkozás védelmét biztosítsák az általa végzett közvetítői tevékenység ellenértékére való jogosultság szempontjából. A másodfokú bíróság megítélése szerint a 12 hónap e vonatkozásban nem olyan hosszú időtartam, amely az oksági kapcsolat fennállását alapvető módon kérdőjelezné meg, vagyis amely esetben inkább az oksági kapcsolat hiányára lenne indokolt következtetni.

A 12 hónapos időtartam – a közvetítői szerződések időtartamára is tekintettel – nem jelent olyan időtávot, amelynek alkalmazása sértené a jóhiszeműség és tisztesség követelményét, egyoldalú és indokolatlan hátrányt jelentene a fogyasztók számára, valamint nem sérti a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés j) pontjában foglaltakat sem. Az alperes igényérvényesítése esetén ugyanis a megbízottnak kell bizonyítani, hogy a megbízó az általa közvetített ajánlattevővel kötött szerződést, ahogyan arra az alperes is helyesen utalt fellebbezésében. A fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság az 1. A) - H) pontok tekintetében alaptalannak találta a keresetet, ezért ebben a részében az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és a keresetet elutasította.

[118] Az 5. A) - J) pontok szerinti feltételek kapcsán a másodfokú bíróság – annak megisméltése nélkül – egyetértett az elsőfokú bíróság jogi indokolásával. E pontokon belül az 5. A) - D) és I) pontok szerinti feltételekkel összefüggésben annyiban helytállónak találta a felperes fellebbezését, hogy az egyes blankettákból megállapíthatóan a felek a megbízási díjat forint devizanemben határozzák meg. Ettől függetlenül úgy ítélte, önmagában az, hogy az alperes arra az esetre, ha a fogyasztó a más devizanemben tett vételi ajánlatot elfogadja, a megbízási díj devizanemét a vételi ajánlatban szereplő devizanemhez igazítja, nem bontja meg a jogok és kötelezettségek egyensúlyát a fogyasztók hátrányára. Ez a szabályozási megoldás teremt összhangot a díjat érintő különböző rendelkezések között. A felperesnek az a feltételezése, hogy egyes esetekben a megbízó nem az ingatlan vételárából, illetve bérleti díjából fizetné ki a díjat, önmagában nem szolgál magyarázatul arra, hogy miért hátrányos a szerződési kikötés a fogyasztók számára.

[119] A 6. A) - E) pontok szerinti feltételekkel összefüggésben a másodfokú bíróság a támadott általános szerződési feltételek tisztességtelensége tekintetében maradéktalanul osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját. Helytállónak ítélte az elsőfokú ítéletet abban a tekintetben is, hogy a per tárgyát képező rendelkezések nem az ajánlattevő és az alperes közötti jogviszonyt szabályozzák, ezért az ajánlattevő vonatkozásában kifejtett felperesi érvelés, a vele szemben felmerülő tisztességtelenség nem bírt jelentőséggel. Utalt arra, hogy a Ptk. 6:105. § (1) bekezdése alapján a közérdekű perben a felperes csak a fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződés részévé váló tisztességtelen általános szerződési feltétel érvénytelenségének megállapítását kérheti.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[120] A jogerős ítéletnek az 1. A) - H), az 5. A) - D) és I), továbbá a 6. A) - E) pontjait érintő, a keresetet elutasító rendelkezése ellen – a képviseletében a másodfokú eljárásban eljáró Fővárosi Fellebbviteli Főügyészség útján – a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben az említett feltételek érvénytelenségének megállapítását, és ehhez képest a másodfokú bíróság által meghatározott közlemény kiegészítését kérte.

[121] Megsértett jogszabályhelyként

- az 1. A) - H) pontok szerinti feltétel tekintetében a Ptk. 6:102. § (1) bekezdését, 6:104. § (1) bekezdés i) és j) pontját;

- az 5. A) - D) és I) pontok kapcsán a Ptk. 6:45. § (1) bekezdését, 6:45. § (2) bekezdésének első mondatát, 6:102. § (1) bekezdését, és 6:104. § (2) bekezdés d) pontját;

- a 6. A) - E) pontokkal összefüggésben egyrészt a Pp. 2. § (2) bekezdését, 341. § (1) bekezdését, 346. § (5) bekezdését, másrészt a Ptk. 8:1. § (1) bekezdésének 3. pontját, 5:9. § (1)-(3) bekezdéseit, 6:328. § (1) bekezdését, 6:583. §-át, 6:102. § (1) bekezdését és 6:104. § (2) bekezdésének g) pontját jelölte meg.

[122] Az 1. A) - H) pontok szerinti feltétel vonatkozásában arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság álláspontja a megállapított tényállással ellentétes, abból okszerűtlen következtetést vont le. A támadott kikötés ugyanis – a jogerős ítéletben foglalttól eltérően – minden további, az eredményesség körében végzendő vizsgálati és bizonyítási kötelezettség nélkül írja elő a közvetítői díj megfizetését. Tény, hogy az alperest bizonyítási kötelezettség terheli, de csak annyiban, hogy a megbízási szerződés megszűnése óta 12 hónap még nem telt el, a szerződést megkötő harmadik személy pedig nála érdeklődött és őt az alperes ekként nyilvántartja. Az egyes ÁSZF-ek szerint ugyanis az alperes által nyilvántartott és közvetített ajánlattevőnek, érdeklődőnek minősül, aki közvetlenül vagy közvetve az alperes, illetve szerződött partnere által értesült az eladó ingatlanról. Érvelése értelmében az alperes bizonyítási kötelezettsége nem terjedt ki arra, hogy e 12 hónap alatt történt szerződéskötés kifejezetten az általa korábban kifejtett tevékenység eredménye.

[123] Utalt arra is, hogy a 12 hónapos időtartam a mai felgyorsult, modern viszonyok között (internet, okostelefonok stb.) már olyan jelentős időmúlás, amely felülírja az ÁSZF által felállított ok-okozati összefüggés vélelmét. Azért is tisztességtelen a feltétel, mert az alperes helyett a fogyasztóra telepíti annak bizonyítását, hogy a szerződéskötés nem az alperes közvetítői tevékenységének eredménye. E körben a Kúria Pfv.V.21.336/2015/6. számú ítéletére, továbbá ítéletábrai határozatra és több korábbi eseti döntésre utalt.

[124] Az 5. A) - D) és I) pontok tekintetében a felperes tévesnek és anyagi jogszabályba ütközőnek tartotta az eljáró bíróságok szerződésértelmezését. Hangsúlyozta: helyes értelmezés szerint az eltérő devizanemben adott vételi ajánlatban írt devizanemet kell figyelembe venni a megbízási díj meghatározásakor, amely annak meghatározott százaléka. Ha a vételár és a megbízási díj fizetése ugyanabban a devizanemben történik, akkor a fogyasztó a szerződésben kikötött százalékos mértéknek megfelelő díjat fizet. Ha azonban a vételi ajánlatban írt devizanemtől eltérő devizanemben történik a fizetés, akkor a vételi ajánlat megtétele és a szerződéskötés eltérő időpontja miatt a két időpont közötti árfolyamingadozás okán a ténylegesen fizetendő összeg eltérhet (az átszámítás eredményeként) a szerződésben kikötött százalékos mértéktől.

[125] Kifogásolta azt az ítéleti megállapítást is, hogy a díj megfizetése mindenképp átváltást igényel, mert a megbízási díj devizaneme a vételi ajánlatban írt devizanemmel egyezik meg. Rámutatott, ha a fogyasztó nem a vételi ajánlatban írt devizanemben kívánja megfizetni a megbízási díjat, úgy épp az átváltásra tekintettel a kikötött százalékos aránytól mindenképpen eltérő lesz a más devizanemben fizetendő összeg.

[126] Az ún. devizahitelekre utalással kitért arra is, hogy a jogerős ítéleti álláspont nem helytálló azért sem, mert ha a vételár meghatározása a forintösszeg vételi ajánlat megtétele

napján érvényes valamely devizaárfolyamon való átszámítás alapján történik, és a felek abban állapodnak meg, hogy a szerződéskötés napján az aktuális, a forintösszegnek megfelelő devizaösszeget tüntetik fel, akkor az árfolyamingadozás miatt a fizetendő díj ugyancsak eltérhet a kikötött százalékos aránytól. Megjegyezte továbbá, hogy a jogszabálynak megfelelő, a teljesítés helye szerinti jegybanki (MNB) árfolyam nem feleltethető meg a szerződésben meghatározott pénzüpi vételi árfolyamnak, ezért a támadott feltétel alapján a forintban meghatározott ellenérték átváltása sem a Ptk. szerint történik, hanem a fogyasztóra hátrányosabb módon.

[127] A 6. A) - E) pontok szerinti feltételek kapcsán a felperes arra hivatkozott, hogy az eljáró bíróságok nem merítették ki a keresetet, tekintettel arra, hogy e kikötéseket a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés g) pontja szerinti tisztességtelenség okán is támadta, mivel azok a fogyasztóként eljáró megbízó felé is tisztességtelenség, miután nem megfelelően meghatározott határidőt írnak elő a szolgáltatás teljesítésére, és e kereseti kérelemről a bíróságok nem döntöttek. Erre tekintettel a felperes szerint sérült a kérelemhez kötöttség és az ítélet teljességének elve, továbbá a bíróságok indokolási kötelezettségüknek sem tettek eleget.

[128] E feltételekkel összefüggésben anyagi jogi oldalról a felperes álláspontja az volt, önmagában az megbontja a szerződéses egyensúlyt, hogy az alperes vállalkozó – aki pénz őrzésére, használatára, kezelésére jogszabály, illetve annak megfelelő szerződéses rendelkezések alapján nem lenne jogosult – a fogyasztó hátrányára rendelkezési jogot szerez az ajánlati biztosíték felett.

[129] Tévesnek tartotta a bíróságok azon álláspontját, miszerint a támadott rendelkezés a fogyasztó érdekeit védi. Kiemelte: az ajánlati biztosíték nem illeti meg az alperest, annak általa történő kezelése is aggályos, mert a biztosíték nem a megbízási, hanem az adásvételi szerződés biztosítéka, a közvetítő pedig az adásvételi szerződést kötő felek körén kívül eső harmadik személy. Az alperes továbbá nem a fogyasztó, hanem a saját érdekében tartja vissza a biztosítékot, arra figyelemmel, hogy meghatározott esetben joga van azt beszámítani a megbízó fogyasztóval szembeni követelésébe. Ezért e kikötés kizárólag az alperes díjigénye érvényesítésének könnyítését szolgálja.

[130] Arra is kitért, az alperest a visszatartás joga azért sem illeti meg, mert ha a megbízó és az ajánlattevő között vitás, hogy a biztosíték melyiküket illeti, akkor az alperes indokolatlan körülményeket támaszt velük szemben a biztosíték kiszolgáltatása feltételül.

[131] Érvelése értelmében azért sem a fogyasztót védi a támadott kikötés, mert ha a fogyasztó, aki az alperessel szerződésben áll, igényt támaszt a biztosítékra, a részére történő kiadás megtagadása tisztességtelen. Továbbá az alperes úgy foglalja blankettába a megbízó nyilatkozatát, hogy a visszaszolgáltatás felett a megbízási szerződés aláírásakor egy akkor még ismeretlen (potenciális) ajánlattevő nevében nyilatkoztatja a fogyasztót.

[132] A felperes álláspontja szerint továbbá azt is vizsgálni kell, hogy az alperessel jogviszonyba lépő vevő/bérlő jelölt fogyasztónak minősül-e, ha ugyanis az ajánlattevő ilyen minőségben tesz az alperes által kidolgozott blankettán vételi ajánlatot, és rendelkezésére bocsátja az ajánlati biztosítékot, ezzel az alperessel szerződéses jogviszonyra lép, és e jogviszonyban fogyasztónak minősül. A tisztességtelenség szempontjából pedig közömbös,

hogy az alperes melyik szerződés (a megtekintési nyilatkozat alapján létrejött, vagy az ingatlanközvetítésre irányuló megbízási szerződés) alapján alkalmazza a blankettát, tekintettel arra, hogy mindkét jogviszonyban fogyasztónak minősül a vele szerződő természetes személy.

[133] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme elsődlegesen a felülvizsgálati kérelem visszautasítására irányult, vitatva a Fővárosi Fellebbviteli Főügyészség képviseleti jogának fennálltát a felülvizsgálati kérelem előterjesztésére, míg érdemben a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[134] Elöljáróban, az alperes elsődleges felülvizsgálati ellenkérelmére tekintettel a Kúria rögzíti, hogy a Fővárosi Fellebbviteli Főügyészség jogosult volt a felülvizsgálati kérelem előterjesztésére. Az ügyészt mint absztrakt közjogi jogalanyt a 2/2012/KMPJE számú határozat I. pontja értelmében az illetékes ügyészi szerv képviseli, amely eljárási szakaszonként változhat. Az adott közérdekű kereset iránti ügyben az elsőfokú eljárásban a Fővárosi Főügyészség, a másodfokú eljárás során a Fővárosi Fellebbviteli Főügyészség képviselte a felperest. Utóbbi ügyészi szerv az ügyészség közérdekvédelmi feladatairól szóló 3/2012 (I.6.) LÜ utasítás (a továbbiakban: LÜ utasítás) 52. § (2) bekezdésének első mondata alapján – amely szerint a felülvizsgálati kérelmet a másodfokon eljáró ügyész nyújtja be, egyidejűleg felterjesztve azt a Legfőbb Ügyészségre – képviseleti jogkörében járt el a felülvizsgálati kérelem előterjesztésekor. Erre tekintettel az alperes által hivatkozott, a Pp. 415. § (1) bekezdés a) pontja szerinti okból a felülvizsgálati kérelem visszautasításának nem volt helye, ezért azt a Kúria érdemben vizsgálta.

[135] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint részben alapos.

[136] Az 1. A) - H) pontok szerinti általános szerződési feltételek lényege, hogy az alperest mint megbízottat a megbízóval kötött megbízási szerződés hatálya alatt és annak megszűntetésétől számított 12 hónapon belüli, a megbízott által közvetített ajánlattevővel történő, a szerződési feltételek szerinti típusú szerződéskötés esetén megilleti a kikötött megbízási díj.

[137] E feltételek tisztességtelenség miatti érvénytelenségét elutasító jogerős ítéleti rendelkezés kapcsán a felperes megsértett jogszabályhelyként – kereseti hivatkozásával egyezően – a Ptk. 6:102. § (1) bekezdését [Tisztességtelen általános szerződési feltétel] és 6:104. § [Egyes tisztességtelen kikötések fogyasztói szerződésben] (1) bekezdésének i) és j) pontját jelölte meg. Tekintettel e két jogszabályhely egymáshoz való viszonyára [előbbi a tisztességtelenség generálklauzulája, utóbbi ehhez képest speciális, a fogyasztói szerződésekre irányadó, a 93/13/EGK irányelv (fogyasztói irányelv, a továbbiakban: Irányelv) mintájára a Ptk. által jelzésszerűen, nem taxatív nevesített tisztességtelenségi okokat tartalmazó norma] a Kúria elsődlegesen az utóbbi körében előadott felülvizsgálati indokokat vizsgálta.

[138] A Ptk. 6:104. § (1) bekezdés i) és j) pontja tekintetében a felperes felülvizsgálati hivatkozásának lényege szerint a támadott feltétel bizonyítási terhet telepít a fogyasztóra arra nézve, miszerint a szerződéskötés nem az alperes közvetítői tevékenységének eredménye, figyelemmel az előírt 12 hónapos időtartamra is, amely a jelenkori technikai fejlettség szintje mellett „felülírja” az általános szerződési feltételek által teremtett ok-okozati összefüggés vélelmét, egyúttal a bizonyítási terhet a fogyasztó hátrányára változtatja meg.

[139] A Kúria ezzel összefüggésben elsődlegesen arra mutat rá, hogy – amint arra a másodfokú bíróság jogerős ítélete [126] pontjában helytállóan hivatkozott –, a megbízási szerződéshez képest speciális közvetítői szerződés anyagi jogi szabálya [Ptk. 6:291. § (2) bekezdés] szerint a díj a közvetítőt abban az esetben is megilleti, ha a közvetített szerződést a felek a közvetítői szerződés megszűnését követően kötik meg. Erre tekintettel az alperes keresettel támadott általános szerződési feltételeinek az utólagosan (a közvetítői szerződés megszűnését követően) megkötött szerződések alapján járó díjra vonatkozó jogát rögzítő kikötése megfelel az említett jogszabályi előírásnak, amire tekintettel önmagában az utólagos díjigényre való jogosultság kikötése nem minősülhet tisztességtelennek [Ptk. 6:102. § (4) bekezdés második fordulata].

[140] Ugyanezen anyagi jogi rendelkezés a felperes által hivatkozott bizonyítási kötelezettségre is kiható jelentőségű, tekintettel arra, hogy egy követelés iránti anyagi jog – perben történő érvényesítés esetén: igény – bizonyításának rendjét (a bizonyítási kötelezettséget, illetve terhet) mint eljárásjogi kérdést minden esetben az alkalmazandó anyagi jogi rendelkezés determinálja. Ebből következően az anyagi jogból adódó eljárásjogi (bizonyítási) helyzet körében azt kellett vizsgálni, hogy az alapjaiban a Ptk. 6:291. § (2) bekezdésével egyező tartalmú feltétel hordoz-e olyan további általános szerződési tartalmat, amely a felperesi álláspontnak megfelelően a 12 hónapos időintervallumra tekintettel a fogyasztóra hátrányos bizonyítási terhet keletkeztet.

[141] E körben – a másodfokú bíróság indokolásában írtakkal egyetértve – a Kúria a felperes által hivatkozott Szegedi Ítéltábla Gf.II.30.165/2013/3. számú ítéletében írtakat nem tekintette irányadónak, egyrészt az alapul fekvő anyagi jogszabály (1959-es Ptk.), másrészt az ott vizsgált (időbeli korlát nélküli) jogkérdés eltérése miatt.

[142] A közvetítői szerződés megszűnése után kötött szerződésre tekintettel az alperes által igényelt díj tekintetében – annak vitatása esetén – követelésének jogalapja és összege tekintetében (törvény eltérő rendelkezése hiányában) egyaránt az igényt érvényesítő közvetítőt terheli a bizonyítás a Pp. 265. § (1) bekezdése [Bizonyítási érdek] alapján. Ez a bizonyítás kiterjed arra, hogy a közvetített szerződés a közvetítői szerződés megszűnését követő 12 hónapon belül jött létre, és arra is, hogy a szerződő partner a közvetítő tevékenysége révén (általa nyilvántartott érdeklődőként) került kapcsolatba a szerződés tárgyát illetően a megbízóval, ami szükségképpen annak a bizonyítását is jelenti, hogy a 12 hónapon belüli szerződéskötés az általa korábban kifejtett tevékenység eredménye.

[143] A Kúria egyetért a másodfokú bíróság álláspontjával a tekintetben is, hogy a 12 hónapos időintervallum szerződési feltételbe foglalása nem hátrányos a fogyasztó számára. Amint arra a Kúria – az 1959-es Ptk. hatálya alatti ügyben hozott, de e vonatkozásban a jelen ügyben is irányadó, és éppen a felperes által hivatkozott – Pfv.V.21.336/2015/6. számú

ítéletének indokolásában rámutatott, a szerződés megszűntével nem a közvetítő díjigénye szűnik meg, hanem annak bizonyítása nehezül el a közvetítő számára, aki a díj iránti igényét alapvetően az általános elévülési időn (5 éven) belül érvényesíthetné. A felhívott jogesetben az általános szerződési feltétel szerinti ugyancsak 12 hónapos időtartamot a Kúria ehhez képest olyannak ítélte, ami jelentősen kedvezőbb a fogyasztó számára, és nem tisztességtelen. A Kúria a korábbi határozatában foglaltaktól való eltérést a jelen felülvizsgálati eljárásban nem tartott indokoltnak sem az alapul fekvő anyagi jogi kódex eltérő voltára, sem a felperes által említett technikai, illetve kommunikációs eszközökre tekintettel, amelyeknek a per főkérdése szempontjából nincs adekvát jelentősége.

[144] A bizonyítás tehát – a kifejtettek értelmében – az alperest terheli, azt a támadott feltétel nem fordítja át a fogyasztóra, így az utóbbi helyzetét semmilyen formában nem teszi terheesebbé, az ellenbizonyítás lehetősége pedig az általános bizonyítási szabályok szerint illeti meg.

[145] Erre tekintettel az 1. A) - H) pontok szerinti általános szerződési feltételek tisztességtelensége nem állapítható meg.

[146] A felülvizsgálattal érintett 5. A) - D) és I) pontok szerinti feltétel lényege, hogy amennyiben az elfogadott vételi/bérleti ajánlatban szereplő ár devizaneme eltér a szerződésben megjelölt irányár devizanemétől, úgy a megbízási díj devizaneme az elfogadott ajánlatnak megfelelő devizanem.

[147] E feltételek tisztességtelenség miatti érvénytelenségét elutasító jogerős ítéleti rendelkezés kapcsán a felperes kizárólag anyagi jogi jogszabálysértésekre [Ptk. 6:45. § (1) bekezdés és (2) bekezdés első mondata, 6:102. § (1) bekezdés és 6:104. § (2) bekezdés d) pontja] hivatkozott. Érvelésének lényege szerint e feltételek alkalmazása esetén előállhat olyan helyzet, hogy a fogyasztó a szerződésben kikötötnél valójában magasabb összegű megbízási díjat fizet az alperesnek.

[148] A támadott feltételek tartalmát illetően a Kúria arra mutat rá, hogy azok önmagukban nem teszik lehetővé az alperes számára, hogy a szerződést egyoldalúan módosítsa és ennek következtében – a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott Ptk. 6:104. § (2) bekezdés d) pontjában írtaknak megfelelően – a szerződésben megállapított ellenszolgáltatás mértékét a fogyasztó hátrányára egyoldalúan megemelje. E feltételek ugyanis kivétel nélkül kizárólag akkor eredményezik a megbízási díj tekintetében a szerződésben meghatározottól más devizanemre történő áttérést, ha a fogyasztó a szerződésben meghatározott devizanemtől eltérő devizanemben tett vételi/bérleti ajánlatot elfogadta. Az elfogadó nyilatkozat megtételére a támadott feltételek nem kötelezik a fogyasztót – erre a felperes maga sem hivatkozott –, az tehát a szerződéskötési szabadságából [Ptk. 6:59. § (1)-(2) bekezdés] eredő önálló és az alperestől független döntésének következménye. A fogyasztó elfogadó nyilatkozata hiányában pedig alternatív lehetőségei vannak: az ajánlattevő módosítja ajánlatát és a közvetítői szerződésben kikötött devizanemmel egyező devizanemben tesz új ajánlatot [ebben az esetben a támadott 5. A) - D) és I) pontok alkalmazására értelemszerűen nem is kerül sor], vagy nem tesz újabb ajánlatot, aminek az az eredménye, hogy nem jön létre szerződés a fogyasztó és az ajánlattevő között, ami által a támadott feltételek alkalmazása fel sem merül.

[149] Nem találta tisztességtelennek a Kúria a támadott feltételeket a Ptk. 6:102. § (1) bekezdésének generálklauzulájára tekintettel sem. A Kúria egyetért a felperes által kifejtettekkel a megbízási díj meghatározásának módját illetően: az az elfogadott vételár/bérleti díj alapján, annak meghatározott százalékában történik. Ugyanakkor megjegyzi, nem értelmezhető a felperes felülvizsgálati kérelmének 12. oldal második bekezdésében írt azon felvetése, miszerint: „Abban a szerződésben biztosított esetben azonban, ha a vételi ajánlatban írt devizanemtől eltérő devizanemben történik a fizetés, akkor a két időpont (vételi ajánlat megtétele és szerződéskötés) közötti árfolyamingadozás miatt a ténylegesen fizetendő összeg az átszámítás eredményeként eltérhet a megbízási szerződésben kikötött százalékos mértéktől.” Az 5. A) - D) és I) pontok tekintetében ugyanis – akár elfogadta a fogyasztó a szerződésben meghatározottól eltérő ajánlat szerinti devizanemet, akár az ajánlat eleve a szerződés szerinti devizanemre szólt –, csak azonos devizanemet eredményezhet az ajánlattevő és a fogyasztó, illetve a közvetítő és a fogyasztó közötti jogviszonyban is. Másképpen: ha a fogyasztó elfogadja az eltérő devizanemben történő teljesítésre vonatkozó vételi/bérleti ajánlatot, ezzel a közvetítővel kötött jogviszonyában is automatikusan módosulás következik be az érintett általános szerződési feltételek által. Ebből következően nem állhat elő a felperes által hivatkozott olyan eset, hogy a „fizetés” (akár az ajánlattevő, akár a fogyasztó részéről) az elfogadott ajánlattól eltérő devizanemben történne.

[150] A Kúria kiemeli: a támadott általános szerződési feltételek funkciója nem több, mint az eredetileg a szerződésben (a megbízási díjra vonatkozóan is) meghatározott devizanemnek (ebből a szempontból: az eredeti kirovó pénznemnek) a fogyasztó által elfogadott ajánlat alapján a ténylegesen fizetendő pénz devizaneméhez (ebből a szempontból: a lerovó pénznemhez) történő igazítása (a devizanem tekintetében egyneművé tétele), ami tehát csak az eredeti devizanem módosulását eredményezi. A vizsgált feltételeknek azonban nincs akként értelmezhető tartalma, miszerint az elfogadott ajánlat szerinti (a fentiek szerint: a kirovó) devizanemhez képest a megbízó által ténylegesen fizetendő (a fentiek szerint: a lerovó) devizanem eltérő volna, vagy lehetne.

[151] Ebből következően a megbízási díjnak a felperes által felülvizsgálati kérelmében felvetett módon – az elfogadott vételi ajánlatban írt devizanemtől eltérő devizanemben – történő fizetése már a szerződéses kereteken kívüli, tehát nem szerződésszerű teljesítés volna a fogyasztó részéről.

[152] Ugyanezen okból nem értelmezhető a felperesnek az átszámítással kapcsolatos érvelése sem az általa felvetett azon esetekben, amikor a fogyasztó nem a vételi ajánlatban írt devizanemben kívánja megfizetni a megbízási díjat, illetve, ha „a vételár meghatározása a forintösszeg vételi ajánlat megtétele napján érvényes valamely devizaárfolyamon való átszámítás alapján történik, és a felek abban állapodnak meg, hogy a szerződéskötés napján az aktuális, a forintösszegnek megfelelő devizaösszeget tüntetik fel, akkor árfolyamingadozás miatt a kikötött százalékos aránytól a fizetendő díj eltérhet”. Ezek az elvi esetek az 5. A) - D) és I) pontok szerinti feltételek tisztességes/tisztességtelen jellegének megítélésén túlmutatnak, nem azok körében, hanem a közvetítői szerződés fogyasztó általi teljesítésével összefüggésben értelmezhetőek, továbbá a támadott pontok szövegéből nem következnek, ezért azok tisztességtelenségét nem alapozhatják meg.

[153] Az említett felperesi hivatkozások nem adekvát jellegére tekintettel a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján sem állapítható meg ezen általános szerződési feltételek tisztességtelensége.

[154] A Ptk. 6:45. § (1) bekezdésével és (2) bekezdés első mondatával kapcsolatban a felperes által előadottak alapján pedig – a Ptk. 6:102. § (1) bekezdésének, illetve 6:104. § (2) bekezdés d) pontjának sérelme nélkül – nem állapítható meg a jóhiszeműség és tisztesség követelményének sérelmével bármiféle hátrány megjelenése a fogyasztók terhére, ezért az azokra történt felülvizsgálati hivatkozásnak nem volt relevanciája.

[155] A kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság az 5. A) - D) és I) pontok szerinti feltételek tekintetében is helytállóan, jogszabálysértés nélkül utasította el a keresetet.

[156] A 6. A) - E) pontok szerinti általános szerződési feltételek érintett részének lényege, hogy amennyiben az elfogadott ajánlat ellenére a szerződés megkötésére bármely okból nem kerül sor, és az ajánlati biztosíték iránti igényét mind az ajánlattevő, mind a megbízó bejelenti a megbízottnál – bármely körülmény vizsgálata nélkül – a megbízott az ajánlattevő által a megbízott bankszámláján elhelyezett ajánlati biztosítékot a bíróság jogerős ítéletében megjelölt személy részére adja ki. E tekintetben a felperes eljárási és anyagi jogi jogszabálysértésekre is hivatkozott.

[157] A felperes eljárásjogi oldalról a kérelemhez kötöttség [Pp. 2. § (2) bekezdés], az ítélet teljessége [Pp. 341. § (1) bekezdés] elvének megsértésére, valamint az ítélet jogi indokolásának [Pp. 346. § (5) bekezdés] hiányosságára hivatkozott amiatt, hogy álláspontja szerint az eljáró bíróságok nem bírálták el a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés g) pontjára alapított keresetét. Anyagi jogi oldalról azt állította, hogy a jogerős ítélet a Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 3. pontját, 5:9. § (1)-(3) bekezdéseit, 6:328. § (1) bekezdését, 6:583. §-át, 6:102. § (1) bekezdését és 6:104. § (2) bekezdésének g) pontját sérti.

[158] A Kúria álláspontja szerint – a jogerős ítéletben foglaltaktól eltérően – a felperes nem terjeszkedett túl a közérdekű perben az ügyészt megillető perbeli legitimáció keretein, amelynek anyagi jogi alapját a Ptk. 6:105. § (1) bekezdésének a) pontja teremti meg számára. Egyrészről ugyanis az e körben támadott általános szerződési feltétel közvetlenül érinti az alperessel közvetítői szerződéses jogviszonyban álló fogyasztót, mert adott esetben – ha az alperesnél letett ajánlati biztosíték jogosultjának a személye vitás –, őt is peres eljárás lefolytatására kényszeríti, amelyre nem kerülne sor e feltétel hiányában (illetve nem amiatt kerülne sor rá). Másrészről az ajánlattevőt – aki szintén lehet természetes személy, azaz fogyasztó – a megbízó és az alperes jogviszonyán keresztül közvetve, és az ÁSZF ajánlati biztosíték elhelyezésére vonatkozó kötelezettségét előíró szabálya révén közvetlenül is szintén érinti a támadott feltétel. Erre tekintettel a Ptk. 8:1. § (1) bekezdésének 3. pontját sérti a másodfokú bíróság jogerős ítéletének [267] pontjában foglalt azon álláspont, miszerint a felperes nem a fogyasztó, hanem a közérdekű perben félnek nem minősülő, ezért a tisztességtelenség körében relevanciával nem bíró ajánlattevő által nyújtott ajánlati biztosítékot nyújtó részéről vizsgálta meg ezt a szerződési feltételt.

[159] A másodfokú bíróság eltérő jogi álláspontja miatt érdemben nem vizsgálta a felperes fellebbezésének további hivatkozásait, nem foglalt állást a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése és

6:104. § (2) bekezdés g) pontja szerinti tisztességtelenség kérdésében. E mulasztásával az ügy érdemi elbírálására kiható módon megsértette a felülvizsgálati kérelemben felhívott eljárási szabályokat. Érdemi elbírálás hiányában a Kúria – a felek alkotmányos jogorvoslati jogának elvonása nélkül – az e körben érintett általános szerződési feltételek tisztességtelensége tárgyában érdemben nem foglalhatott állást.

[160] A kifejtettekre tekintettel a Kúria a Pp. 405. § (1) bekezdésének utaló szabálya folytán alkalmazandó Pp. 341. § (2) bekezdésének megfelelően részítéletet hozva a jogerős ítéletet – a felülvizsgálattal támadott részében – az 1. A) - H) és az 5. A) - D), valamint I) pontok szerinti általános szerződési feltételek tekintetében a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, míg a 6. A) – E) pontok szerinti általános szerződési feltételek tekintetében a Pp. 424. § ((3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és a másodfokú bíróságot ebben a keretben új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

[161] Az utóbbi keretben megismételt eljárásban a másodfokú bíróságnak érdemben kell elbírálnia a felperes fellebbezését [Pp. 424. § (4) bekezdés].

[162] A Kúria a részítéleti rendelkezéseknek megfelelően határozott – a hatályában fenntartott rendelkezés tekintetében – a felülvizsgálati eljárási költség viseléséről [Pp. 82. § (1) bekezdés, 83. § (1) bekezdés], illetve – a hatályon kívül helyező rendelkezés tekintetében – annak megállapításáról [Pp. 424. § (4) bekezdés], amely utóbbi viselése tárgyában a megismételt eljárásban eljáró bíróságnak kell határoznia.

[163] Az alperes által a felülvizsgálati ellenkérelmében felszámított felülvizsgálati eljárási költség összegét a Kúria túlzottnak ítélte, tekintettel egyrészt a meg nem állapítható felülvizsgálati pertárgyértékre, másrészt arra, hogy a felülvizsgálati eljárásban az eredeti keresettel érintett, összesen 9 csoportba foglalt általános szerződési feltételek közül mindössze 3 volt érintett, amelyekkel kapcsolatban az alperes felülvizsgálati álláspontjának, jogi érveinek kidolgozása nem mérhető az első- illetve a másodfokú eljárási szakaszok munkaigényességéhez, amire figyelemmel indokolt volt az igényelt összeg leszállítása a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján.

[164] A Pp. 88. § (2) bekezdése értelmében az ügyész helyett a perköltséget jogszabályban meghatározott módon az állam téríti meg. Az elsőfokú bíróság által e körben követendő eljárást a 34/2017.(XII.27.) IM rendelet szabályozza.

[165] A felperes személyére tekintettel a Pp. 79. § (7) bekezdése értelmében le nem rótt, a meg nem állapítható felülvizsgálati pertárgyértékre figyelemmel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 39. § (3) bekezdés d) pontja és 50. § (1) bekezdése szerinti mértékű felülvizsgálati eljárási illetéknek az érdemben elbírált pertárgyakra eső – arányosított összegű – részének viseléséről a Kúria a Pp. 405. § (1) bekezdése és 364. § utaló rendelkezései folytán alkalmazandó 102. § (3) bekezdése alapján rendelkezett akként, hogy azt az állam viseli.

[166] A hatályon kívül helyezéssel érintett pertárgyra eső, további felülvizsgálati eljárási illetéket a Kúria a Pp. 424. § (3) bekezdése alapján állapította meg.

[167] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet az alperes kérelmére a Pp. 405. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 376. § (1) bekezdés a) pontjának megfelelően tárgyaláson bírálta el.

[168] A részítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja zárja ki.

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat

[169] Ptk. 6:102. § (1) bekezdés; 6:104. § (1) bekezdés i), j) pont és (2) bekezdés d) pont; Ptk. 6:291. § (2) bekezdés; 8:1. § (1) bekezdés 3. pont

Pp. 2. § (2) bekezdés; 341. § (1) bekezdés; 346. § (5) bekezdés

A döntés elvi tartalma

[170] Nem tisztességtelen az az általános szerződési feltétel, amely a közvetítői szerződés megszűnését követő 12 hónapos időtartamra a közvetítő tevékenységével okozati összefüggésben létrejött vételi/bérleti szerződés esetén a közvetítő díjigényre való jogosultságát köti ki.

Budapest, 2022. április 5.

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin s.k. a tanács elnöke, Dr. Cseh Attila s.k. előadó bíró, Dr. Farkas Attila s.k. bíró

hitelélül:

A kiadmány

S.K.

bírószági ügyintéző