



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 4.Pf.20.574/2023/5.

A felperes:

Az Ügyész

A felperes képviselője:

Fővárosi Fellebbviteli Főügyészség
1055 Budapest, Markó u. 27.

Az alperes:

alperes

alperes címe

Az alperes képviselője:

ügyvéd1 Ügyvédi Iroda (ügyintéző: ügyvéd1 ügyvéd)

A per tárgya: tisztességtelen szerződési feltétel érvénytelenségének megállapítása

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 11.G.42.588/2022/9-I.

A fellebbezést benyújtó fél: alperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja, a blanketta neve tanúsítvány

elnevezésű blanketta 1. bekezdésének 4. mondatától terjedő szövegrésze, a blanketta neve¹ szerződés ingatlan keresésére elnevezésű blanketta 3. pontja 1. mondatának 1. és 2. fordulata, 10. pontja, a blanketta neve² elnevezés³ elnevezésű szerződésblanketta elnevezés¹ feltételek I.11.2.b) pontja és az I.11.1.h) pont utolsó mondata érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet elutasítja és az e pontok érvénytelenségére vonatkozó elnevezés²t mellőzi, a elnevezés² szövegét továbbá az alábbiak szerint módosítja:

A elnevezés³ ingatlan bérbeadására 11.III. pont első mondata és a blanketta neve² elnevezés³ elnevezésű blanketta elnevezés¹ feltételek I.11.4. c) pontjának első mondata azért tisztességtelen, mert a fogyasztó kisebb súlyú szerződésszegését kikerülésnek minősítik, és e pontok ehhez is ugyanazt a jelentős joghátrányt, a kötbérfizetési kötelezettséget fűzik, mint olyan lényeges szerződésszegő magatartásokhoz, amelyek valóban a díjigény csorbítására vezetnek. Ez pedig a felek szerződésből eredő jogai és kötelezettségei között szükséges egyensúlyt a fogyasztó hátrányára bontja meg, ezáltal e feltételek tisztességtelennek minősülnek.

A blanketta neve² elnevezés³ elnevezésű szerződésblanketta elnevezés¹ feltételek I.11.1.f) pontjában foglalt feltétel azért tisztességtelen, mert az egyik félnek a szerződés teljesítésére kötelezése a másik teljesítése nélkül kirívóan a fogyasztó hátrányára állapítja meg a szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket.

Mellőzi továbbá a „2020. június 22-től jelenleg is alkalmazott Megállapodás blanketta neve² + elnevezés³ csomag elnevezésű blanketta” szövegrészt.

Az alperes illetékfizetési kötelezettségét 22.000 (huszonkétezer) forintja leszállítja azzal, hogy ezen összeget a Nemzeti Adó- és Vámhivatal bankszámlaszám¹ számú illetékbevételi számlájára kell teljesítenie e határozat meghozatalának napjától számított 60 napon belül, míg az állam terhén maradó eljárási illeték összegét 14.000 (tizennégyezer) forintban állapítja meg.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a Magyar Államot, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 20.000 (húszezer) forint + áfa, valamint 16.000 (tizenhatezer) forint együttes első- és másodfokú részperköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A felperes keresetében kérte a 2022. április 28-tól jelenleg is alkalmazott blanketta neve Tanúsítvány elnevezésű blanketta első bekezdése negyedik mondatától kezdődő szövegrésze, a 2020. február 4-től jelenleg is alkalmazott elnevezés³ ingatlan bérbeadására elnevezésű blanketta 8.1.e) pontja, 9. pontja, 11.III. pontjának első mondata, 11. pontjának utolsó mondata, a 2021. október 20-tól jelenleg is alkalmazott blanketta neve¹ szerződés ingatlan keresésére elnevezésű blanketta 3. pontja első mondatának első és második fordulata, 10., 11. pontja, a 2020. május 6-tól jelenleg is alkalmazott blanketta neve⁴ – blanketta neve³ elnevezésű blanketta 3.1. pontja, 5. pont első mondata és 6.2. pont második mondata, a 2022. május 6-tól jelenleg is alkalmazott blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I.11.1.f) pontja, I.11.1.h) pontjának utolsó mondata, I.11.2.b) pontja, I.11.3.b) pontjának első és második mondata, I.11.4.c) pontjának első mondata, utolsó mondatának első fordulata mint általános szerződési feltétel tisztességtelenségének megállapítását azzal, hogy azok annak alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek; az érvénytelenség megállapítása a már teljesített szerződéseket nem érinti.

Indítványozta: a bíróság rendelje el a Ptk. 6:105. § (2) bekezdése alapján, hogy a jogsértő saját költségére a bíróság által megállapított szövegű, az érvénytelenség megállapítására vonatkozó elnevezés²t hozzon nyilvánosságra két különböző országos elérési hírportálon, valamint kérte az alperes kötelezését az esetlegesen felmerülő perköltségek megfizetésére.

Keresetét a Ptk. 5:13. § (1) bekezdésére, a Ptk. 5:30. § (1) bekezdésére, Ptk. 6:95. §-ára, a Ptk. 6:104 § (1) bekezdés a) c) pontjára, 6:104 § (2) bekezdés a), j) pontjára, Ptk. 6:186. § (1) bekezdésére, Ptk. 6:187. § (1) bekezdésére, 6:278. § (4) bekezdésére, Ptk. 6:48. § (1) bekezdésére és a 2012. évi CXVI. tv. 3. § (1) bekezdésére alapította.

[2] Az alperes ellenérelmében elsődlegesen a per megszüntetését kérte a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 240. § (1) bekezdés a) pontja alapján arra hivatkozással, hogy a felperes nem rendelkezik perindítási jogosultsággal, így a keresetlevelet vissza kellett volna utasítani a 176. § (1) bekezdés g) pontja alkalmazásával. Előadása szerint a tényleges szerződés végleges tartalma minden esetben a felek alkuja eredményeként alakul ki, ugyanis az érintett nyomtatványok tartalmától eltérhetnek, így a szerződés aláírásáig nem állapítható meg, hogy e feltételek a ténylegesen megkötésre kerülő szerződések részévé válnak-e, ezért a felperes a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:105. § (1) bekezdés a) pontja alapján nem rendelkezik perindítási joggal e nyomtatványok tartalmát illetően. Megítélése szerint a Ptk. 6:105. § (3), illetve (4) bekezdése alapján sem kérhető e körben a tisztességtelenség megállapítása, mert a „nyilvánosan megismerhetővé tett” és a „nyilvánosan ajánlja” jogszabályi kitételek nem valósulnak meg. Vitatta azt is, hogy a perbeli nyomtatványok általános szerződési feltételeket tartalmaznak, mivel a felek kölcsönös üzleti érdekei szerint véglegesített és elfogadott egyedi szerződések jönnek létre. Utalt a Ptk. 6:77. § (1) és (2) bekezdésére.

Az ügy érdemére vonatkozóan a kereset elutasítását kérte, tekintettel arra, hogy a támadott feltételek nem általános szerződési feltételek, továbbá az általa elnevezés¹en kifejtett indokok alapján e rendelkezések nem tisztességtelének.

[3] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével az Ügyész 2022. november 30. napján érkezett keresete alapján megállapította, hogy az alperes alperes ingatlanközvetítői tevékenysége körében kötött,

- 2022. április 28-tól jelenleg is alkalmazott blanketta neve tanúsítvány elnevezésű blanketta
- 2020. február 4-től jelenleg is alkalmazott elnevezés³ ingatlan bérbeadására elnevezésű blanketta
- 2021. október 20-tól jelenleg is alkalmazott blanketta neve¹ szerződés ingatlan keresésére elnevezésű blanketta
- 2022. május 6-tól jelenleg is alkalmazott blanketta neve² elnevezés³ elnevezésű blanketta
- 2020. június 22-től jelenleg is alkalmazott Megállapodás blanketta neve² + elnevezés³ csomag elnevezésű blanketta
- 2020. május 6-tól jelenleg is alkalmazott blanketta neve⁴ blanketta neve⁵ elnevezésű blanketta

fogyasztói szerződésben alkalmazott alábbi általános szerződési feltételek tisztességtelenek, így az annak alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása a megtámadásig már teljesített szerződéseket nem érinti:

[4] „(...) Megtekintő aláírásával az előbbieket ellentételezéseként szerződéses ellenszolgáltatásként vállalja továbbá, hogy a jelen megállapodás aláírásától számított kettő évig a jelen tanúsítvány alapján megismert adatokat harmadik személynek (ideértve hozzátartozóit is), különösen más ingatlanközvetítőnek nem adja tovább, az ingatlan(ok)al kapcsolatos tárgyalást kizárólag az Ingatlanügynökség és / vagy a ingatlaniroda Hálózathoz tartozó ingatlanügynökség részvételével kezdeményez, folytat le vagy vesz részt ilyen tárgyaláson, az ingatlan(ok)at kizárólag ezek nevében eljáró személy jelenlétében tekinti meg, az ingatlan(ok)ra vonatkozó bármilyen tartalmú előszerződés vagy szerződés megkötéséről, valamint az ahhoz vezető tárgyalás megkezdéséről az Ingatlanügynökséget a vonatkozó esemény kezdetétől számított 3 napon belül értesíti és lehetővé teszi az Ingatlanügynökség jelenlétét. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Megtekintő fenti kötelezettségét megszegi és a Megtekintő vagy harmadik személy az ingatlan(ok) vonatkozásában a ingatlaniroda Hálózatot és/vagy Ingatlanügynökséget megkerülve köt adásvételi szerződést, úgy Megtekintő az Ingatlanügynökség részére az ingatlan(ok) irányárának 2%-ával megegyező összegű kötbért köteles fizetni az erre vonatkozó felszólítást követő 8 napon belül.” (blanketta neve tanúsítvány első bekezdése, annak negyedik mondatától)

[5] „Amennyiben olyan bérbevételi ajánlat születik, melyet az ajánlattevő pénzüsszeggel biztosított, és melyet a Megbízó elfogad, de a felek között bérleti szerződés a bérleti ajánlatot tévő érdekkörébe eső okból nem kerül sor, valamint a letett pénzüsszeg Megbízót illeti. Ilyen esetben csökkentett blanketta neve¹ díj kerül elszámolásra, amely kizárólag a Megbízottnak az adott ajánlattevővel összefüggő közreműködésének blanketta neve¹ díját fedezi. A csökkentett blanketta neve¹ díj bruttó (azaz ÁFÁ-val növelt) összege az ajánlattevő által letett biztosíték összegének 50%-ával egyenlő. A csökkentett blanketta neve¹ díjat a Megbízott jogosult beszámítással rendezni. A csökkentett blanketta neve¹ díj

megfizetése sem a elnevezés³ további fennállását, sem a későbbi sikeres bérbeadás alapján járó blanketta nevel díjigényt nem érinti.” (elnevezés³ ingatlan bérbeadására 8.1. e) pontja)

[6] „Megbízó a jelen elnevezés³ szerinti blanketta nevel díjigényt megalapozó szerződéskötésről nem tájékoztatja a Megbízottat legkésőbb a vonatkozó szerződés megkötésétől számított 3 munkanapon belül.” (elnevezés³ ingatlan bérbeadására 11. III. pontjának első mondata)

[7] „Kikerülés esetén Megbízott kötbérre jogosult, melynek mértéke az ingatlan hasznosítása esetén 3 havi bérleti díj, a tulajdonjog átruházás és/vagy a 8.1.c) pontban meghatározott üzletrész átruházás esetén az Ingatlan vételára alapján számított blanketta nevel díj kétszerese.” (alperesi elnevezés³ ingatlan bérbeadására 11. pontjának utolsó mondata)

[8] „Megbízó vállalja, hogy a jelen szerződés alapján, a részére bemutatásra kerülő ingatlan(ok)ról tudomására jutott adatokat, információkat harmadik személynek (ideértve közeli hozzátartozókat és más ingatlanközvetítőket is) nem adja tovább, továbbá az ingatlan(ok)kal kapcsolatos tárgyalást kizárólag a Megbízott részvételével folytat (...).” (blanketta nevel szerződés ingatlan keresésére 3. pontja első mondatának első és második fordulata)

[9] „Felek megállapodnak, hogy jelen elnevezés³ megszűnésétől függetlenül Megbízott a blanketta nevel díjra jogosult, amennyiben Megbízó olyan ingatlanra köt jelen elnevezés³ szerinti szerződést, melyre vonatkozóan Megbízó blanketta neve tanúsítványt írt alá Megbízott részére. A vevői szerződés érvényességi ideje alatt megtekintett ingatlanokra vonatkozóan.” (blanketta nevel szerződés ingatlan keresésére 10. pontja)

[10] „Felek megállapodnak, hogy amennyiben Megbízó jelen elnevezés³ban foglalt kötelezettségét megszegi, úgy a Megbízott részére a vonatkozó ingatlan irányárának 2%-ával megegyező összegű kötbért köteles fizetni az erre vonatkozó felszólítást követő 8 napon belül. A kötbér megfizetése nem mentesíti Megbízót a blanketta nevel díj megfizetése alól.” (blanketta nevel szerződés ingatlan keresésére 11. pontja)

[11] „A Megbízó jelen Megállapodás aláírásával vállalja, hogy a jelen Megállapodást, illetve a elnevezés³t ____ év ____ hó ____ napjától számított ☐1 (egy) hónapon belül ☐ 3 (három) hónapon belül ☐ 6 (hat) hónapon belül ☐ 9 (kilenc) hónapon belül ☐ 12 (tizenkettő) hónapon belül egyoldalúan nem szünteti meg.” (blanketta neve⁴ – blanketta neve⁵ elnevezésű blanketta 3.1. pontja)

„(...) ideértve különösen a joglemondásokat (...).” (blanketta neve⁴ – blanketta neve⁵ 5. pontjának első mondata)

[12] „Figyelemmel a Jelen Megállapodás alapján vállalt többszolgáltatásokra és kötelezettségekre, Felek kifejezetten vállalják, hogy a 3.1. pontban választott fenntartási időtartamon belül a jelen Megállapodást a 6.3. pont szerinti azonnali hatályú felmondás kivételével nem mondják fel, és a elnevezés³ rendes felmondási jogát nem gyakorolják.” (blanketta neve⁴ – blanketta neve⁵ elnevezésű blanketta 6.2. pontjának második mondata)

[13] „Valamely, a Megbízott által közvetített személy az Ingatlanra jelen elnevezés³ hatálya alatt Vételi Ajánlatot tesz, és a Vételi Ajánlatot a Megbízó visszautasítja, vagy a Vételi Ajánlattól eltérő feltételeket szab meg annak elfogadására (mely feltételek eltérnek a jelen elnevezés³ban írt Definíciók szerinti Vételi Ajánlattól), vagy neki felróhatóan nem veszi át, vagy arra annak átvételétől számított 2 munkanapon belül neki felróhatóan nem válaszol (Ilyen esetben a Vételi Ajánlatban megjelölt ellenérték képezi a blanketta neve¹ díj alapját.). Amennyiben az Ingatlanra több Vételi Ajánlat is érkezik, úgy ezen pont szerinti díjazás a Megbízottat abban az esetben illeti meg, ha a Megbízó valamennyi Vételi Ajánlatot visszautasítja és / vagy az(oka)t nem veszi át. Ilyen esetben a legmagasabb összegű ajánlott ellenérték képezi a blanketta neve¹ díj alapját) (...)” (blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I. 11.1. f) pontja)

[14] „A bruttó 50 millió forintot elérő Irányárú Ingatlan esetén, valamint a 11.1.e) esetben ez az időtartam 36 hónap.” (blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I. 11.1. h) pontjának utolsó mondata)

[15] „Nem érinti azonban a Megbízott díjigényét, illetve a Megbízott a már átvett díj visszafizetésére nem köteles, ha a Megbízó a másik féltől átvett vételárrészt, vagy annak egy részét bármilyen jogcímen megtartotta (szerződéses foglaló, kártérítés, részteljesítés elszámolása stb.), vagy bár jogszerűen megtarthatta/felvehette volna, de azt önkéntesen visszaadta, vagy arról lemondott. Amennyiben a Megbízó által jogszerűen megtartható/felvehető összeg nem éri el a bruttó blanketta neve¹ díj kétszeresét, úgy a Megbízott ezen a címen csak a jogszerűen megtartható/felvehető összeg 50 %-ára tarthat igényt. A csökkentett blanketta neve¹ díj megfizetése sem a elnevezés³ további fennállását, sem a későbbi sikeres Eladás alapján járó díjigényt nem érinti.” (blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I. 11.2. b) pontja)

[16] „A blanketta neve¹ díj kifizetése készpénzben történik.” (blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I. 11.3. b) pontjának első mondata)

„A blanketta neve¹ díj késedelmes megfizetése esetén a Megbízott a jelen szerződés aláírásának napján érvényben lévő jegybanki alapkamat két és félszeresének megfelelő

késedelmi kamatot jogosult felszámítani.” (blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I. 11.3. b) pontjának második mondata)

[17] „A blanketta neve¹ díj fizetésének elkerülése és/vagy annak mértéke csökkentése érdekében, illetve azt eredményező módon a Megbízottat a díjigényét megalapozó jogügyletről a Megbízó felróható módon nem tájékoztatja legkésőbb a vonatkozó jogügylet szerződésének megkötésétől számított 3 munkanapon belül (...)” (blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I. 11.4. c) pontjának első mondata)

[18] „Kikerülés esetében a Megbízó a blanketta neve¹ díjon felül a 11.5. pont szerinti kötbért köteles fizetni a Megbízottnak (...)” (blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I. 11.4. c) pontja utolsó mondatának első fordulata).

[19] A bíróság elrendelte, hogy az alperes a bíróság által megfogalmazott elnevezés²t 30 napon belül 20-as betűmérettel és Times New Roman betűtípussal függessze ki valamennyi irodájának kirakatüvegén, ennek hiányában az alperes által használt üzlethelyiségben 60 napra.

[20] Ezt meghaladóan a keresetet – a elnevezés³ ingatlan bérbeadására elnevezésű blanketta 9. pontjában foglalt feltétel vonatkozásában – elutasította és határozott a perköltség viselése tárgyában is.

[21] Döntését az alábbi érvekkel támasztotta alá:

Az elsőfokú bíróság az alperes alaki kifogását az alábbi indokok alapján nem találta alaposnak: a Kúria a Gfv.VII.30.200/2020/8. sz. határozatában megállapította, hogy a perképesség Pp.-ben meghatározott definíciója az ügyészre nem értelmezhető, mivel az ügyészségről szóló 2011. évi CLXIII. törvény értelmében csak a Legfőbb Ügyészségnek van a polgári jog szabályai szerinti jog- és cselekvőképessége. Azok a jogszabályok, amelyek az ügyészt keresetindításra jogosítják fel, nem nevesítik az eljárásra jogosult ügyészséget, hanem az ügyész szót használják. Az ügyészség közérdekvédelmi feladata körében az ügyész mint általános jogalany jár el, melyhez nem szükséges, hogy magánjogi jogalanyisággal, illetve a Pp. szerinti perbeli jogképességgel és cselekvőképességgel rendelkezzen.

Az alperesnek a Ptk. 6:105. § (3) és (4) bekezdésében foglaltak hiányára vonatkozó érvelésével szemben a Kúria a Gfv.VII.30.200/2020/8. sz. ítélete rögzítette, hogy az ügyész a Ptk. 6:105. § (1) és (2) bekezdések alapján terjesztette elő a keresetét.

[22] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a támadott feltételek a Ptk. 6:77. § (1) bekezdése szerinti általános feltételek. Az általános szerződési feltételek alkalmazásának oka, hogy a gazdaságban létrejövő ügyletek jelentős részénél a szerződések megkötése sokszor nélkülözi a klasszikus kétoldalú „alku folyamatot”, a szerződéskötések különös jogi formái

(technikai) alakulnak ki, ilyen többek között az általános szerződési feltételek alkalmazása. Ez esetben az egyedi szerződéskötési alkut az egyik fél által szerződéskötések tömegére elkészített szerződési feltételek váltják fel, melyekkel kapcsolatban a másik fél közreműködése rendszerint az elfogadás passzív szerepére korlátozódik. Az általános szerződési feltételek funkciója a szerződéskötés megkönnyítése a tekintetben is, hogy egyoldalúan meghatározott feltételek alapján szabályozza a jogviszonyt és annak tartalma egyoldalúan módosítható. Utalt a BH2014. 83. számú döntésében kifejtettekre, miszerint vélelem szól amellett, hogy a fogyasztói szerződésben az általános szerződési feltételt a felek egyedileg nem tárgyalták meg; e jogszabályi vélelem megdöntése a közérdekű perben fogalmilag kizárt. A fogyasztóval szerződő fél csak egyedileg, szerződésenként hivatkozhat a konkrét fogyasztókkal szemben arra, hogy a velük létrejött jogviszonyban az adott feltétel nem minősül általános szerződési feltételnek, mivel azt a szerződéskötéskor érdemben megtárgyalták. Ha a szerződéskötéshez rendszeresített blanketta maga tartalmazza a benne foglalt kikötések módosításának lehetőségét a fogyasztó számára, nem jelenti, hogy a blankettában foglalt kikötések ne lennének általános szerződési feltételek (Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.20.002/2021/4.).

[23] A blanketta neve tanúsítvány első bekezdése az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperesnek mint harmadik félnek a saját akaratától függő jelenléte a szerződéskötést megelőző tárgyalásokon a tulajdonosnak a Ptk. 5:13. § (1) bekezdése szerinti rendelkezési jogát sérti, ezzel a szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel alkalmazójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg, ezért e rendelkezés a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen.

A megtekintéssel a fogyasztó jogviszonyba kerül az alperessel, melyben az alperes az ingatlan bemutatását vállalja és azt teljesíti, ezért ellentételezésként a fogyasztónak vállalnia kell, hogy a megtekintett ingatlanra vonatkozóan kizárólag rajta keresztül szerződik, melynek megszegése az ingatlan értékének 2%-át kitevő kötbérfizetési kötelezettséggel jár. A tanúsítványt aláíró fogyasztó nem feltétlenül kötött blanketta nevel szerződést az alperessel, valamint az alperes a megtekintett ingatlanra vonatkozóan nem feltétlenül rendelkezik „kizárólagossággal”, vagyis az ingatlant mások is ajánlhatják megvételre. E feltétel tisztességtelen, a fogyasztót a szerződéskötési szabadságától megfosztja, ugyanis az alperes a nyilatkozatban kizárja a blanketta neve tanúsítványt aláíró fogyasztót abból, hogy ugyanezen ingatlanra más ingatlanközvetítőn keresztül szerződjön.

A blanketta nevel szerződés ingatlan keresésére blankettának a blanketta neve tanúsítvány fenti rendelkezéseivel a titoktartási kötelezettség, valamint az alperesnek az eladóval folytatott tárgyalásokon való jelenlétének biztosítására vonatkozó rendelkezésével lényegében megegyező 3. pontja első mondatának első és második fordulatra az ítélet indokolási része nem tér ki. A kikötés tisztességtelenségének indokai csupán a rendelkező részbe foglalt elnevezésből ismerhetők meg. E szerint az utóbbi fordulat a tulajdonos Ptk. 5:13. § (1) bekezdésében szabályozott rendelkezési jogát sérti azzal, hogy az alperes a feleknek a tulajdonjog tárgyát érintő megállapodásáról minden körülményre tekintettel tudomást kíván szerezni, azonban nem minden körülményre állapítható meg az érdekeltsége.

[24] elnevezés3 ingatlan bérbeadására 8.1.e) pontja tisztességtelenségét az elsőfokú bíróság azon okból állapította meg, hogy e feltétel alapján a fogyasztót teljesítésre kötelezi abban az esetben is, ha az alperes a szerződést nem teljesíti [Ptk. 6:104. § (1) bekezdés c)

pontja]. Utalt a Kúra Pfv.VII.30.200/2020/8. számú ítéletében kifejtettekre. Jelenleg is irányadónak tekintette az r.Ptk. értelmezésén kialakult bírói gyakorlatot, miszerint az ingatlanközvetítésre sikerdíj mellett kötött szerződés blanketta neve1 szerződésnek minősül. Mindezekre figyelemmel a Ptk. 6:104. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen a blanketta neve2 elnevezés3 elnevezés1 feltételei I.11.2.b) pontja szerinti feltétel is, mivel a megbízott a díjra akkor tarthat igényt, ha a közvetítői tevékenysége során szerződéskötésre kerül sor.

[25] blanketta neve1 szerződés ingatlan keresésére 10. pontját az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése és a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés j) pontja alapján tisztességtelennek találta. Kiemelte: a bírói gyakorlat következetes abban a tekintetben, hogy nem zárja ki a megbízott jogos igényét a jutalékra a elnevezés3 megszűntét követően sem abban az esetben, ha a szerződéskötés a elnevezés3 alatt kifejtett tevékenységére vezethető vissza. Ha azonban a szerződés megszűnésétől hosszabb idő telik el, az oksági kapcsolat már nem releváns és nehezen bizonyítható az alperes tevékenysége és a szerződés létrejötte között. E kikötés tisztességtelenül írja elő a fogyasztó számára a szerződés szerinti kötelezettség teljesítését a szerződés megszűnését követően, valamint kötelezi a fogyasztót túlzott mértékű pénzösszeg fizetésére. Hivatkozott a Szegedi Ítéltábla Gf.II:30.165/2013/3., a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.318/2019/7/II. és a Kúria Gfv.VII.30.200/2020/8. számú ítéletére.

[26] A blanketta neve2 elnevezés3 elnevezés1 feltételek I.11.1.e) és h) pontjában szereplő feltételeket is fenti indokok alapján találta tisztességtelennek az elsőfokú bíróság.

A blanketta neve2 elnevezés3 elnevezés1 feltételek I.11.1.h) pontja utolsó mondata tisztességtelensége vonatkozásában hivatkozott a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.318/2019/7/II. számú ítéletére, melyet a Kúria Gfv.VII.30.200/2020/8. számú ítéletével hatályában fenntartott.

[27] A blanketta neve2 elnevezés3 elnevezés1 feltételek I.11.1.4.c) pont első mondatában és a elnevezés3 ingatlan bérbeadására 11.III. pontjában foglalt kikötés – mely előírja a megbízott tájékoztatását a megbízott díjigényét megalapozó jogügyletről a szerződéskötéstől számított három napon belül, valamint ennek elmulasztása esetén a megbízott számára kötbérfizetési kötelezettséget ír elő – tisztességtelen azáltal, hogy a fogyasztó számára feltűnően rövid határidőt állapít meg kötelezettségének teljesítésére, miközben mulasztás esetére kimentési lehetőséget nem biztosít. Az utóbbi kikötés tisztességtelensége a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés j) pontja alapján is megállapítható, mivel kikerülés esetén a teljes ingatlan értékéhez viszonyított, a blanketta neve1 díj kétszeresét kitevő túlzottan magas mértékű kötbér fizetését írta elő.

[28] A elnevezés3 ingatlan bérbeadására 11. pont utolsó mondatában és a blanketta neve2 elnevezés3 elnevezés1 feltételek I.11.1.4.c) pont utolsó mondatában foglalt, az alperesi teljesítés elmaradása esetén kikötött kötbér tisztességtelen a Ptk. 6:95. §-a, a Ptk. 6:187. § (1) bekezdése és a 3/2011. PK vélemény alapján. A teljesítés elmaradása esetére kikötött kötbér érvényesítése a teljesítés követelését kizárja, így a feltétel semmis a Ptk. 6:187. § (1) bekezdése alapján. E körben utalt a Kúria Gfv.VII.30.200/2020/8. számú ítéletében foglaltakra.

[29] A blanketta neve⁴ – blanketta neve³ 3.1. pontjában, 5. pont első mondatában és 6.2. pont második mondatában foglalt kikötést az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:278. § (4) bekezdése alapján – figyelemmel a 3/2011. PK véleményben foglaltakra is – semmisnek találta. Az ingatlan eladására kötött közvetítói szerződést a bírói gyakorlat nem tekinti tartós jogviszonynak, ugyanis a jogszabály csak a tartós jogviszonyok esetében ad lehetőséget a felmondás jogának korlátozására, illetve kizárására.

[30] A blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételei I.11.1.f) pontja a Ptk. 6:104. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen, mivel egyoldalúan a vállalkozást jogosítja fel a rendelkezés értelmezésére. E pont a fogyasztó felróható magatartásának esetkörét nem definiálja, ahhoz semmilyen támpontot nem ad. A feltétel tisztességtelensége a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés a) pontja alapján megállapítható a vételi ajánlat elfogadására tűzött két napos határidő indokolatlan rövidsége miatt, ugyanis az ingatlan adásvételének nem az eladási ár az egyetlen megfontolást igénylő feltétele. A blankettán nincs olyan rovat, amelyben a fogyasztó a vételár, a birtokbaadás, illetve az első vételár részlet összegén túli igényeit jelezheti az alperesnek. E rendelkezés alapján a tulajdonos nem dönthet úgy, hogy valamely vételi ajánlatot visszautasít, mert adott esetben a reménybeli vevője személyében rejlő okból számára nem kívánja az ingatlanát eladni vagy a vételár összegének első részletén és a birtokbaadás idején túli esetlegesen felmerülő feltételei nem teljesülnek. E kikötés a Ptk. 5:13. § (1) bekezdése, 5:30. § (1) bekezdésbe ütközik és a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján is tisztességtelen.

[31] A blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételei I.11.3. b) pont első mondatába foglalt kikötés, miszerint a blanketta neve¹ díj készpénzben fizetendő, a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen, ugyanis az alperesnek van bankszámlája, melyre a fogyasztó a sikerdíjat utalni tudja. E rendelkezéssel az alperes jelentős, indokolatlan fizetési kötelezettséget ró a fogyasztóra, ugyanis a készpénzes fizetést nem főszabályként, hanem egyetlen lehetőségként rögzíti. A pénzügyi tranzakciós illetékekről szóló 2012. évi CXVI. törvény alapján a számláról való átutalás (0,3 %-os fizetési limit), illetve a pénzfelvétel (0,6 %-os felsőhatár nélküli) tranzakciós illeték-fizetési kötelezettséggel jár, melyet a pénzügyi szolgáltató átháríthat a fogyasztóra. E rendelkezés indokolatlanul korlátozza az egyenrangú fizetési lehetőségek közül a nem készpénzhez kapcsolódó teljesítéseket annak megfelelő indoka nélkül, megfosztva a fogyasztót a választás lehetőségétől és attól, hogy a rendelkezésre álló lehetőségek közül esetlegesen a kényelmesebb, pénzkímélő fizetési módok közül válasszon.

[32] A blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I.11.3.b) pont utolsó mondatában írt kikötés a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés j) pontja értelmében tisztességtelen, ugyanis a törvényes késedelmi kamat két és félszeresében megállapított mértékű kamatfizetés előírása, különös tekintettel a jegybanki alapkamat növekedésére, valamint a blanketta neve¹ díj mértékére túlzott mértékű pénzügyi terhet ró a fogyasztóra.

[33] Az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:105. § (2) bekezdése alapján annak alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal valamennyi fogyasztóra vonatkozóan kimondta a támadott általános szerződési feltételek tisztességtelenségét azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a megtámadásig már teljesítettek. Kötelezte az alperest a Ptk. 6:105. § (2) bekezdése és a 3/2011. PK vélemény 7. pontjában foglaltakra tekintettel az általa megfogalmazott elnevezés² közzétételére.

[34] Az elsőfokú bíróság a elnevezés³ ingatlan bérbeadására elnevezésű blanketta 9. pontjában foglalt feltétel vonatkozásában a keresetet elutasította, mivel annak tisztességtelensége azért nem állapítható meg, mert bár a megbízó köteles a bérbevételi ajánlat elfogadására, ha az abban foglalt feltételek megfelelnek a elnevezés³ban kikötött feltételeknek, azonban a elnevezés³ 7. pontja lehetőséget biztosít a fogyasztónak a bérlő-jelölttel szembeni többletigényének meghatározására is.

[35] Az elsőfokú bíróság a túlnyomó részt pervesztes alperest a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján kötelezte a le nem rótt illeték megfizetésére az állam javára.

[36] Az elsőfokú ítélet ellen az alperes élt fellebbezéssel, melyben elsődlegesen – amennyiben az ítéltábla az ügyész perbeli legitimációjának hiányára vonatkozó érvelésének helyt ad – a Pp. 379. §-a alapján kérte az ítélet hatályon kívül helyezését, az eljárás megszüntetését, ennek hiányában másodlagosan az ítélet megváltoztatásával a kereset teljes egészében történő elutasítását, a felperes perköltségben való marasztalását. Jogi képviselője munkadíját a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése, valamint 4/A. §-a alapján áfa felszámítása mellett kérte megállapítani.

[37] A felperes perbeli legitimációjának hiánya.

Az alperes szerint az elsőfokú bíróság nem vizsgálta meg az alaki védekezését, így ítélete a Pp. 2. § (2) és a 279. § (1) bekezdésébe ütközik. Továbbra is fenntartotta álláspontját, miszerint a felperes a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja alapján perindítási joggal a perbeli nyomtatványok tartalmát illetően nem rendelkezett, ugyanis nemcsak a keresettel érintett rendelkezések, hanem az egész nyomtatvány tartalmát nézve nem mondható el, hogy a szerződés megkötésekor a fogyasztó tényleges ráhatása a választás, a módosítás vagy az éppen a feltétel elhagyásának lehetősége nélkül a szerződés azonos tartalommal válik a felek között ténylegesen létrejövő szerződés részévé. E nyomtatványok a szerződéskötés érdekében alkalmazásra felajánlott feltételeknek minősülnek, melyek esetleges támadására a Ptk. 6:105. § (4) bekezdése teremthetett volna a felperesnek perbeli legitimitást, azonban e nyomtatványok nem nyilvánosak, így nyilvános ajánlatnak nem tekinthetők. A Ptk. 6:105. § (3) bekezdése vonatkozásában kiemelte, hogy a feltételek nem nyilvánosan megismerhetők, így e körben sem adott a felperes perindítási jogosultsága. A jogalkotó e rendelkezésekben az ügyész perindítási jogával kapcsolatban szándékosan differenciált és az (1) bekezdés szerinti eljárás a ténylegesen megkötött szerződésekre vonatkozik, míg a (3), (4) bekezdésben hivatkozott jogok a szerződéskötésre vagy szerződéskötésre alkalmazandó általános szerződési feltételek megtámadására adja meg a jogot, így a jelen per tárgyát képező nem

nyilvános és nyilvánosan nem ajánlott szerződéskötést előkészítő szövegtervezetei tekintetében az ügyésznek nincs megtámadási jogosultsága, ez esetben az eljárás jogszabálysértő [Pp. 240. § (1) bekezdés a), pont, Pp. 176. § (1) bekezdés g) pont], mivel a felperes nem rendelkezik perbeli legitimációval.

[38] Általános szerződési feltételként történő minősítés.

E körben az elsőfokú bíróság nem értékelte megfelelően a nyomtatványok tartalmát, azokból helytelen jogkövetkeztetést vont le, így az ítélet a Ptk. 6:77. § (1), (2) bekezdésével ellentétes. A jogviszony létrejötté minden esetben a felek közötti egyedi megállapodás eredménye, ezért a Ptk. 6:103. § (1) bekezdésében foglaltak sem irányadók. E nyomtatványok csupán segítik a felek közötti szerződések megkötését megelőző tárgyalások lefolytatását, mely nem jelenti, hogy a nyomtatvány változatlan tartalmával jön létre a konkrét szerződés. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság indokolásában nem tért ki a nyomtatványok egymáshoz való kapcsolatára, azok vizsgálatára. A elnevezés³ kizárólagosságáról egy kiegészítő feltételeket tartalmazó nyomtatvány, mely nem eredményez önálló jogviszonyt, ugyanis az csak az alap elnevezés³ megkötését követően, annak feltételeit kiegészítően e körben lefolytatott egyeztetés eredményeként jöhet létre. A nyomtatvány jellege folytán a felek aktivitása nélkül nem kerülhet kitöltésre, kiegészítésre, így önmagukban alkalmatlanok általános szerződési feltételkénti előzetes minősítésre.

[39] Az alperes az egyes kikötéseket érintő fellebbezési kérelmével kapcsolatban az alábbiakat adta elő:

blanketta neve tanúsítvány nyomtatványra vonatkozó érvénytelenség megállapítása.

Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta döntése során az ellenkérelemében előadottakat, melynek indokát nem adta. Tévesnek tartotta az elsőfokú bíróság álláspontját, miszerint az ingatlan iránt érdeklődő esetleges vevőről mint jövőbeli tulajdonosról beszél, ugyanis addig semmilyen tulajdonjoghoz kapcsolódó részjogosítvány nem illeti meg, amíg nem lesz az ingatlan tulajdonosa, de legalább valamilyen erre vonatkozó szerződést nem köt, így e tanúsítvány nem sérti a Ptk. 5:13. § (1) bekezdését és a fogyasztó rendelkezési jogát. E feltétel a fogyasztó szerződéskötési szabadságát nem korlátozza, de bizonyos szerződéses kötelezettséget megerősítő garanciákat tartalmaz, hogy a fogyasztó alapvető együttműködési kötelezettségét elősegítse, miután az alperes a teljesítését megkezdte. E tanúsítvány célja, hogy egyértelművé tegye, hogy a megtekintő kitől szerzett elsőre információt az ingatlan eladására irányuló lehetőségről, ki mutatta meg először a fogyasztónak az adott ingatlant, ugyanis ez alapján tudja a díjigényét érvényesíteni a megbízójával szemben. E rendelkezés nem tisztességtelen, nem ütközik a Ptk. 6:102. § (1) bekezdésébe. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta döntése meghozatala során a Ptk. 6:102. § (2) bekezdését a 6:1. § (3) és 6:59. § (2) bekezdését, döntése a Pp. 2. § (2) bekezdésébe, 279. § (1) bekezdésébe, és 346. § (4), (5) bekezdésébe is ütközik.

[40] elnevezés³ ingatlan bérbeadására 8.1.e) pontja, blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I. 11.2. pont

A szerződéses jogviszony elsődleges célja nem a elnevezés³sal érintett ingatlan sikeres értékesítése, hanem az azt biztosító helyzet megteremtése. Az alperes feladata

eredményorientált, de nem eredménykötelem. A szerződés tartalmaz olyan szolgáltatásokat, amelyek vállalkozás jelleggel kerülnek teljesítésre, csupán érdeke a feleknek és nem célja a siker elérése. A perbeli nyomtatványokkal egy atipikus szerződéses jogviszony jön létre, egy összetett együttműködési struktúra, melyre vonatkozó érvelését az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta. Az alperes felkutatott egy megbízóval szerződni kívánó felet, akinek a későbbiekben az érdekkörében felmerülő okból a szerződés meghiúsult és így a megbízó jogszerűen, mintegy fájdalomdíjként bevételhez jutott (foglaló, vételi ajánlat során fizetett biztosíték). A megbízó olyan rendelkezése, amely szerint önkényesen lemond vagy visszaad egy ilyen összeget, nem eredményezheti az alperes tevékenységének ellentételezés nélkül maradását. Amennyiben a fogyasztó szerződésszerűen jár el, hátrány nem éri, így e feltételek nem tekinthetők tisztességtelennek. A fenti esetekben a csökkentett blanketta nevel díj a fogyasztó által megtartható összeg 50%-a. Utalt a Ptk. 6:1. § (3) bekezdésében rögzített szerződési szabadság elvére; a törvény nem tiltja, hogy a felek megállapodásukban „vegyes” díjazásban állapodjanak meg, mégpedig oly módon, hogy az adott szolgáltatásra az a díjazás, díjazási mód lesz érvényes.

[41] A blanketta nevel szerződés ingatlan keresésére elnevezésű szerződésblanketta 3. pontja vonatkozásában az alperes kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolása nem tartalmaz utalást arra, hogy milyen mérlegeléssel jutott a elnevezésben elfoglalt álláspontra, miszerint „a rendelkezés tisztességtelen mert az alperes jelenlétet előíró rendelkezése a szerződéskötést megelőző tárgyaláson sérti a tulajdonos Ptk. 5:13. § (1) bekezdésében szabályozott rendelkezési jogát azzal, hogy a feleknek a tulajdonjog tárgyát érintő megállapodásról minden körülményre tekintettel tudomást kíván szerezni, azonban nem minden körülményre állapítható meg az alperes érdekeltsége”. Ezért e döntés a Pp. 2. § (2) bekezdése, 279. § (1) bekezdése és 346. § (4), (5) bekezdésébe is ütközik. Továbbra is hangsúlyozta, hogy a Ptk. 5:13. § (1) bekezdésbe ütközés vizsgálata e nyomtatványnál értelmetlen, mivel nem az ingatlan tulajdonosa lesz a szerződésben részes fél, a megbízó itt a „jövőbeli vevő”, az ő tulajdonosi jogainak a sérelméről nem lehet szó, az fogalmilag kizárt.

[42] blanketta nevel szerződés ingatlan keresésére elnevezésű blankettaszerződés 10. pontja.

E pontban foglaltak a blanketta neve tanúsítvány aláírásától számított két évig kötik a fogyasztót, ami nem indokolatlanul hosszú idő, különös tekintettel arra, hogy a határidő az adott ingatlan megtekintésétől, nem pedig a blanketta nevel szerződés ingatlan keresésére elnevezésű nyomtatványon lévő szerződéses kapcsolat megszűnésétől kezdődik. E rendelkezés nem kötelezi túlzott mértékű pénzösszeg fizetésére a fogyasztót, hanem annak a blanketta nevel díjnak a megfizetésére, amit a felek az 5. pontban rögzítettek. A bírósági gyakorlat (BDT2009. 2083.) szerint a blanketta nevel szerződés megszűnése után a megbízott igényt tarthat közvetítési díjra, amennyiben a szerződéskötés a megbízottnak a szerződés tartalma alatt kifejtett tevékenységére vezethető vissza és a blanketta nevel szerződés megszűnésétől számított észszerű időn belül került sor a szerződéskötésre. Azt, hogy az adásvételi szerződés az alperes szerződés tartalma alatt kifejtett tevékenységére vezethető vissza, a blanketta neve tanúsítvány igazolja. Ezért e rendelkezés nem minősül tisztességtelennek.

Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg e feltétel Ptk. 6:102. § (1), valamint 6:104. § (2) bekezdés j) pontjába ütközését, továbbá figyelmen kívül hagyta a Ptk. 6:102. § (2), 6:1. § (3),

és a 6:59. § (2) bekezdését, döntése pedig a Pp. 2. §, 279. § (1), 346. § (4), (5) bekezdésébe ütközik.

[43] blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I. 11.1.h) pontja

Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság ítélete indokolása [150] bekezdésében e nyomtatvány 11.1.e) pontjában szereplő feltételeket is tisztességtelennek találta, noha ezt a kereset és az ítélet egyéb része nem érinti. A h) pont kapcsán rámutatott, hogy az adott ügylet esetén az 50.000.000 forintot elérő értékű ingatlanok értékesítéséhez kötődő díjazás mértéke jelentős üzleti alkutétel lehet, ahol a felek dönthetnek úgy is, hogy olyan megállapodást kötnek, amely adott esetben az ingatlan birtokbavételét biztosítja a vevőnek, a tulajdonszerzés időben azonban eltolódik (előszerződés, tartós bérleti vagy zártvégű lízingszerződés). Az ilyen ügyletek még kezelhető üzleti kockázatot jelentenek a vevőnek a birtokszerzés mellett, így a díjfizetés elkerülése érdekében 36 hónapig is van lehetősége eltolni a felek jogviszonyából eredő tulajdonszerzést úgy, hogy arról a megbízott nyilvános adatbázisból nem is értesülhet.

[44] elnevezés³ ingatlan bérbeadására elnevezésű blankettaszerződés 11. pont, blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I.11.4.c) pont

Az elsőfokú bíróság döntése meghozatala során nem vette figyelembe e rendelkezéseknél, hogy a kötbérikötés a fogyasztó általi kikerülő magatartáshoz van kötve, mely a fogyasztó célzatos tevékenységével megvalósuló szerződésszegés, tehát nem teljesítés elmaradása esetére kikötött meghíúsulási kötbérről van szó, így a Ptk. 6:187. § (1) bekezdésében foglalt kikötés nem vonatkozik a perbeli rendelkezésre. Hivatkozott az e körben kialakult bírói gyakorlatra (Kúria Gfv.30.200/2020/8.), miszerint az adott szerződéses kikötések szerződésszegés esetére kikötött kötbérnek minősülnek. A 11.4. pont kiegészítő jellegű értelmezésével megállapítható, hogy a kikötött kötbér nem a nem teljesítés, hanem a megbízó szerződésszegésének szankciója.

[45] blanketta neve⁴ – blanketta neve³ elnevezésű szerződésblanketta 3.1., 5. és 6.2. pontja

A nyomtatvány 3.1., 5. és 6.2. pontja tekintetében kifejtette, hogy az ítéletben hivatkozott Ptk. 6:287. § (4) bekezdése a felmondás kizárásáról és korlátozásáról szól. A támadott rendelkezésekben a fél által önként, választása szerint felvállalható többletkötelezettség és/vagy joglemondás nem tiltott, különösen, amikor ezek fejében a másik féltől többletszolgáltatást vehet igénybe. A szerződés határozott tartama alatti egyoldalú megszüntetése nem összeegyeztethető a szerződéses célokkal és körülményekkel. Az elsőfokú bíróság nem értékelte, hogy a elnevezés³ kizárólagosságáról nyomtatvány nem tisztán blanketta neve¹ vagy közvetítői szerződés, hiszen a megbízott az alap elnevezés³hoz képest konkrétan számonkérhető szolgáltatásokat nyújt, a megbízó pedig ezért vállalja, hogy az adott időtartamon belül nem köt mással szerződést. Így téves az adott jogviszonyt a Ptk. szerinti blanketta neve¹ szerződésnek minősíteni, a Ptk. 6:278. § (4) bekezdését alkalmazni.

[46] blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I.11.1.f) pont

Nincs konkrétan definiálva a szerződésben a felróhatóság fogalma – amely a szerteágazó életbeli események miatt nem is lehetséges és nem is szokásos – abból nem következik a szerződés értelmezésére való egyoldalú jogosultság és a feltétel tisztességtelensége. Utalt arra, hogy az ingatlanpiacon megkötendő ügyletek esetében rövid határidőkre, a felek közötti gyors reakcióra, kommunikációra van szükség a hatékony együttműködés érdekében. Hangsúlyozta, hogy a megbízónak a lényeges tartalmi követelményeket közölni kellett a szerződés jogviszony létrejöttét megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötéssel egyidejűleg vagy a körülmény felmerülésekor az együttműködési kötelezettség alapján. A elnevezés³ 4. pontjában foglaltak csak minimum feltételek, lehetőség van a szerződésben rögzíteni a megbízó által fontosnak tartott egyéb feltételeket. A megbízott csak olyan vételi ajánlatokat közvetít, amely megfelel a megbízó igényeinek, így nem éri hátrány a megbízottat e rendelkezés alapján. Továbbra is értelmezhetetlennek tartotta a Ptk. 5:13. § (1) és 5:30. § (1) bekezdésére történő hivatkozást, ugyanis az adott rendelkezés nem keletkeztet a megbízó számára szerződési kötelezettséget, csupán a megbízott blanketta nevel díjra való jogosultságát szabályozza.

[47] blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I.11.3.b) pont első mondata

Az alperes hivatkozása szerint a készpénzfizetés kikötése önmagában nem tisztességtelen, teljes jogú pénzforgalmazási formája a magyar gazdasági életnek. A pénzügyi tranzakciós illeték lehetséges mértékéből önmagában nem lehet következtetést levonni az adott fogyasztót terhelő banki költségekre, mert az attól is függ, hogy melyik pénzintézetnél milyen kondíciókkal rendelkező bankszámlával rendelkeznek. Nincs arra vonatkozó jogszabályi előírás, hogy elektronikus fizetést köteles lenne biztosítani a fogyasztók számára. A készpénzfizetésből semmilyen hátrány nem éri a fogyasztót. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta az ellenkérelemben hivatkozottakat, tévesen értékelte az adott szerződéses rendelkezést a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése szerint tisztességtelennek, nem vette figyelembe a Ptk. 6:102. § (2) bekezdését, így ítélete a Pp. 279. § (1) bekezdésébe ütközik.

[48] blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I.11.3.b) pont második mondata

Az alperes megítélése szerint a késedelmi kamat mértékét minden esetben abból a szempontból kell vizsgálni, hogy a késedelmes fizetés kamatkövetkezménye ne legyen és ne is lehessen reális alternatívája egy szabadpiaci felhasználású bankhitelnek. E körülmény tükrében pedig az e pontba foglalt késedelmi kamat mértéke nem tekinthető túlzott mértékűnek. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta az ellenkérelemben írtakat, tévesen értékelte az adott szerződéses rendelkezést a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés j) pontja alapján tisztességtelennek, nem vette figyelembe a Ptk. 6:102. § (2) bekezdését, ezért az ítélet a Pp. 279. § (1) bekezdésébe ütközik.

[49] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítéletnek az alperesi fellebbezéssel érintett részében történő helybenhagyását kérte azzal, hogy az esetlegesen felmerülő perköltség megfizetésére az ítéltábla az alperest kötelezze. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást a csatolt okiratok, valamint a peres felek által tett nyilatkozatok tartalmával összhangban helyesen állapította meg és az abból levont jogkövetkeztetése is helytálló, megfelelően indokolt. Az alperes alaki védekezésével kapcsolatban hangsúlyozta, hogy a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja a jelen per megindítását részére lehetővé tette, e

körben utalt a Kúria Pfv.V.21.742/2019/7. számú ítélete [43] pontjára, melyben foglaltakat a Kúria az alperesi képviselő lényegileg a perbelivel egyező korábbi hivatkozása alapján tette meg. A Fővárosi Ítéltábla azonos tényállás alapján azonos franchise-hálózatba tartozó alperes vonatkozásában a 4.Pf.20.002/2021/4. számú ítéletében is hasonlóan foglalt állást, mely határozat a BDT2021. 4354. szám alatt közzétételre került. A közérdekű perben a per érdemére tartozó kérdés annak eldöntése, hogy a felperes a keresettel támadott kikötéseket helytállóan tekinti-e a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja vagy a 6:105. § (3), illetve (4) bekezdése szerinti perindítást megalapozó, illetve a Ptk. 6:77. § (1) bekezdésében foglalt kritériumokat teljesítő szerződési feltételeknek. Mindezek nem bírálhatók el a keresetlevél perfelvételre alkalmassága körében, így eljárásjogi szempontból is értelmezhetetlen az alperesi okfejtés. A Pp. 176. § (1) bekezdés g) pontjában foglalt visszautasítási ok hiányában pedig az erre alapított Pp. 240. § (1) bekezdés a) pontja szerinti permegszüntetés nem merülhet fel.

Az általános szerződési feltételként történő minősítés körében rámutatott: a perben kizárólag annak van jelentősége, hogy a vizsgált szerződésblankettákat és bennük a támadott szerződéses feltételeket az alperes több fogyasztói szerződés megkötése céljából egyoldalúan a fogyasztó közreműködése nélkül dolgozta ki, ezért a támadott kikötések általános szerződési feltételként vizsgálhatók. Az alperesnek a franchise-hálózat más tagjai ellen indított ügyészi perekből ismert hivatkozásai megalapozatlanok, mely tényt a Kúria Pfv.V.21.742/2019/7. számú ítélete is alátámaszt. Közérdekű perben az általános szerződési feltétel egyedi megtárgyaltságának vizsgálata kizárt [BH2014. 83., Gfv.30.200/2020/8., Pfv.V.21.291/2020/11., Pfv.V.21.096/2021/7., Pfv.V.21.226/2021/7.]. A Kúria az alperesével lényegileg egyező korábbi védekezés vonatkozásában egyértelművé tette, hogy „a közérdekű kereset alapján indult perben az alperes és az egyes megbízók közötti konkrét szerződések megkötésének körülményei (a nyomtatványok használatának a folyamata), így az, hogy az alperes lehetőséget biztosított-e az általános szerződési feltételektől eltérő megállapodásra, illetve, hogy egyes szerződéses rendelkezések a felek tárgyalásának eredményeként váltak-e a konkrét szerződések részévé, nem értékelhető” (Pfv.21.291/2020/11. [46]), továbbá „önmagában az egyedi megtárgyaltság alátámasztására a nyomtatványok eltérés lehetőségét biztosító rendelkezései nem alkalmasak” (Pfv.21.096/2021/7. [50]).

[50] Az alperesnek az egyes kikötéseket érintő fellebbezési kérelmével kapcsolatban az alábbiakat adta elő:

A fogyasztó titoktartási kötelezettségét előíró kikötések tisztességtelensége.

blanketta neve tanúsítvány első bekezdés negyedik mondatától, blanketta neve1 szerződés ingatlan keresésére 4. pont első mondata.

E kikötések hiányában a fogyasztót kizárólag az üzleti titokról szóló 2018. évi LIV. törvény (Üttv.) rendelkezései [1. §. (1), 2. § (2) bekezdése] alapján terhelne titoktartási kötelezettség. A törvény az üzleti titokhoz fűződő jogosultságot a jogszerű gazdasági, pénzügyi, üzleti élet sérelmének a lehetőségéhez köti. E rendelkezések értelmében az alperes addig tekinthető az üzleti titok jogosultjának, amíg ahhoz fűződő jogának megsértése jogszerű gazdasági, pénzügyi üzleti érdekét sérti. Mindebből az következik, hogy amennyiben az ingatlant az alperes által közvetített vevőnek értékesítik, a közvetítői díját megfizették, úgy a közvetítői szerződés teljesítésbe ment, ezzel megszűnik az alperes azon gazdasági, pénzügyi érdeke, amelyet korábban megsértett volna. Így a fogyasztó általi üzleti titoknak minősülő adatok felfedése esetén hivatkozhat az Üttv. 6. §-ában foglalt jogsértésre, nem érvényesítheti a 7-9. §-ban foglalt szankciókat. Mindezzel szemben a támadott kikötés a blanketta neve tanúsítvány esetében kétéves időkorláthoz kötött, a blanketta neve1 szerződés ingatlan keresésére

elnevezésű szerződésblanketta tekintetében időkorlát nélküli titoktartási kötelezettség terheli a fogyasztót kötbérfizetési kötelezettség terhe mellett. E titoktartási kötelezettség nem csupán életszerűtlen, hanem az Üttv. rendelkezéseihez képest lényegesen hátrányosabb a fogyasztóra. E rendelkezés tisztességtelensége az EUB C-415/11. számú „Aziz” ítélet [69] bekezdésében rögzített tisztességtelenségi próba alapján is megállapítható. Mindezekre tekintettel a kikötések a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság által kifejtetteken túl a fent írtak szerint is tisztességtelenek.

[51] A közvetítő tárgyalásokon való jelenlétét biztosító kikötések tisztességtelensége (blanketta neve tanúsítvány elnevezésű blanketta első bekezdése annak negyedik mondatától, blanketta neve 1 szerződés ingatlan keresésére elnevezésű blanketta 3. pontja első mondatának első és második fordulata).

[52] A felperes hivatkozott a Fővárosi Ítéltábla 10.Gf.40.519/2018/6-III. számú ítéletére, melyben a bíróság a jelen ügyben vizsgálthoz hasonló tartalmú kikötés tisztességtelenségét állapította meg. Utalt továbbá a Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.21.176/2012/4. számú döntésére, miszerint a közvetítő tárgyalásokon, valamint szerződéskötésnél való jelenlétének a tűrésére kötelező kikötések a megbízó tulajdonosi jogainak gyakorlását egyoldalúan és indokolatlanul korlátozzák, ezért az tisztességtelen. E rendelkezések tisztességtelensége az EUB C-415/11. számú „Aziz” ítéletében rögzített tisztességtelenségi próba alapján is megállapítható. Kiemelte, hogy a vevő személyének, a vételár összegének és az első vételár-részlet teljesítése időpontjának ismerete függ össze közvetlenül a közvetítő díjigényével, ugyanis ezek az ingatlan értékesítésére kötött közvetítői szerződést érintő lényeges körülmények. A Ptk. 6:62. § (1) bekezdése alapján az ingatlan értékesítése céljából közvetítői szerződést kötő megbízó együttműködési és tájékoztatási kötelezettsége kiterjed annak biztosítására, hogy a lényeges körülmények a közvetítő számára ismertté váljanak. A felek tárgyalásain egyebekben felmerülő, de a közvetítő díjigényének meghatározásához szükségtelen számos egyéb információ már nem tartozik a közvetítői szerződést érintő lényeges körülmények körébe, ezért a támadott kikötések hiányában a felhívott rendelkezés alapján a megbízó együttműködési és tájékoztatási kötelezettsége sem terjed ki annak biztosítására, hogy a közvetítő előtt az adásvételi szerződést kötő felek magánautonómiájába tartozó egyéb körülmények is ismertté váljanak. A blanketta neve tanúsítványban foglaltakkal kapcsolatban hangsúlyozta, hogy ezen információk nem a megtekintő és a közvetítő, hanem az ingatlan értékesítésére közvetítői szerződést kötő megbízó és a közvetítő szerződéses kapcsolatában hatnak ki a díjazásra, ezért csak az utóbbi szerződéses kapcsolatban tekinthetők lényeges körülménynek.

[53] Az ingatlan keresésére vonatkozó elnevezés³ kapcsán vizsgálni szükséges a megbízó utasítási jogára vonatkozó szabályozást [Ptk. 6:273. § (1) bekezdés]. A támadott kikötés hiányában a fogyasztó maga dönthet arról, hogy az alperesnek tárgyalásokon való jelenlétét szükségesnek és kívánatosnak tartja-e és erre tekintettel az alperes a jogszabály alapján a tárgyalásokon vagy azon egy részén való jelenlétre vagy éppen a tárgyalásoktól vagy azok egy részétől való távolmaradásra utasítja-e. A támadott szabályozás eltér a diszpozitív szabályozástól, így a kikötés a fogyasztónak a Ptk.-ban biztosított utasítási jogát korlátozza. E kikötések a jóhiszeműség és tisztesség követelményének nem felelnek meg, az elsőfokú bíróság által kifejtett indokok mellett a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján is tisztességtelenek.

[54] Tisztességtelen kötbérikötések

(blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I.11.4.c) pont utolsó mondatának első fordulata, elnevezés³ ingatlan bérbeadására 11. pont utolsó mondata, blanketta neve¹ szerződés ingatlan keresésére 11. pontja).

E rendelkezések a tisztességtelen kikötésekben megállapított kötelezettségek elmulasztását szankcionálják, így érvénytelen szerződési kikötés kötbérrel nem biztosítható (Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.21.176/2012/4.). E kikötések érvénytelensége önmagában e körülményre tekintettel is megállapítható a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján. A fellebbezésben megjelölt eseti döntésben a bíróság nem e kikötések tisztességtelenségét bírálta el. A támadott rendelkezések a teljesítés elmaradása esetén is lehetővé teszik a kötbér és a blanketta neve¹ díj egyidejű érvényesítését [Ptk. 6:187. § (1) bekezdés]. Kötbér a teljesítés mellett csak abban az esetben érvényesíthető, ha azt a blanketta kifejezetten ekként nevesítve késedelmi kötbérként alkalmazná, ezért a támadott kikötések a Ptk. 6:187. § (1) bekezdésébe ütközés okán semmisek, továbbá a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelenek.

A blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I.11.4.c) pontjában foglaltak tisztességtelenek az alábbiak szerint is: eseti döntésekre hivatkozással a felperes rámutatott arra, hogy a kötbérnek kifejezettnek és határozottnak kell lennie, pontosan meghatározva, hogy az milyen típusú szerződésszegést szankcionál. A 11.4.a)-c.) pontok szerződésszegő magatartásokat sorolnak fel, azonban e felsorolás nem taxatív, hanem példálózó jellegű, így nem állapítható meg egyértelműen azon szerződésszegő magatartások köre, melyekre az alperes kötbérigénye alapítható, tehát a szerződéses feltétel tisztességtelen a Ptk. 6:103. § (2) bekezdése alapján is.

A blanketta neve tanúsítvány elnevezésű blanketta első bekezdése-

A „megkerüléshez” mint szankcionálandó magatartáshoz kötött kötbér alkalmazhatósága tekintetében a megkerülésnek minősülő szerződésszegő magatartások példálózóan sem kerülnek felsorolásra, tehát nem állapítható meg egyértelműen azon szerződésszegő magatartások köre, melyekre az alperes kötbérigénye alapítható. E rendelkezés az elsőfokú bíróság ítéletében és a keresetben megjelölt ok mellett a Ptk. 6:103. § (2) bekezdése alapján is tisztességtelen.

[55] A fogyasztó szerződéskötésről való tájékoztatási kötelezettségét előíró kikötések tisztességtelensége (elnevezés³ ingatlan bérbeadására 11.III. pont, blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I.11.4.c) pont első mondata).

Az indokolatlanul rövid határidő a kimentési lehetőségtől vagy annak hiányától függetlenül önmagában annak rövideége miatt is tisztességtelen. Helytállóan értékelte az elsőfokú bíróság a határidő elmulasztásához fűzött kötbér szankciót is. E kikötés hiányában az együttműködési és tájékoztatási kötelezettségre vonatkozó diszpozitív szabályozás alapján a fogyasztó nem mulaszthatná el a tájékoztatási kötelezettsége teljesítését és értelemszerűen kimentési, illetve kötbérfizetési kötelezettsége sem keletkezne, ha a kötelezettségének hosszabb időn belül tenne eleget. E kikötések a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelenek.

[56] Az ingatlanközvetítői szerződés eredménykötelmi jellegétől a fogyasztó hátrányára eltérő kikötések tisztességtelensége (elnevezés³ ingatlan bérbeadására 8.1.e) pontja, blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I.11.2.b) pontja).

E kikötésekkel egyező tartalmú kikötések tisztességtelenségét a Kúria Pfv.V.21.096/2021/7. számú precedensképes eseti döntésében az [52] bekezdésben foglalt érvek alapján megállapította. Sikerdíjas megállapodás esetén tisztességtelen, ha az alperes a sikeres közvetítéstől függetlenül is díjazásra tarthat igényt a jutalék formájában megállapított díjazás fenntartása mellett úgy, hogy a megbízó felé megfelelő adásvételi szerződés megkötésére képes és alkalmas vevőt ténylegesen nem közvetít, különösen arra tekintettel, hogy az alperes további tevékenysége eredményeként létrejött ügylet utáni díjra való jogosultsága sem szűnik meg.

A blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I.11.2.b) pontjában foglalt kikötés tisztességtelenségét a Fővárosi Ítéltábla a 14.Gf.40.135/2019/5. számú jogerős ítélete is megállapította.

[57] blanketta neve¹ szerződés ingatlankeresésére 10. pontja, blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek 11.1.h) pontjának utolsó mondata

Az irányadó bírói gyakorlatra (Szegedi Ítéltábla Gf.II.30.165/2013/3.) is figyelemmel a rendelkezések tisztességtelenek, mivel hosszabb idő elteltével hiányzik az oksági kapcsolat a közvetítő tevékenysége és az eredmény, azaz a jogügylet létrejötte között. A közvetítő tevékenysége és a szerződéskötés közötti oksági kapcsolat hiányában eredménykötelmi jellegű díjazás esetén a fogyasztó közvetői díj fizetésére érvényesen nem kötelezhető, így alaptalan azon alperesi hivatkozás, miszerint a kikötés nem kötelezi túlzott mértékű pénzösszeg fizetésére a fogyasztót. Az ítéltábla a 14.Gf.40.318/2019/7. számú döntése a jelen ügyben vizsgálttal egyező kikötés tisztességtelenségét a három éves időtartam hosszára, valamint a közvetítő tevékenysége és a szerződéskötés közötti oksági kapcsolat hiányára tekintettel találta tisztességtelennek. E kikötések tisztességtelensége a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése és a 6:104. § (2) bekezdés j) pontja alapján is megállapítható.

[58] A felmondási joggal kapcsolatos kikötések tisztességtelensége

(blanketta neve⁴ – blanketta neve³ 3.1. pontja, 5. pontja első mondata, 6.2. pontjának második mondata)

A 3.1. és 6.2. pontjaival teljesen egyező kikötés tisztességtelenségét a Fővárosi Ítéltábla több ítéletében megállapította, mivel azok jogszabályba ütközően kizárják és korlátozzák a fogyasztó felmondási jogát; mindezt a Kúria Pfv.V.21.742/2019/7. számú ítéletének [52] bekezdésében írtak is megerősítik. Utalt továbbá a Kúria Pfv.V.21.165/2021/10. számú ítéletének [52]-[56] bekezdésében foglaltakra is.

[59] A vételi ajánlat visszautasításával kapcsolatos kikötés tisztességtelensége

(blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I.11.1.f) pontja)

A Kúriának egységes a gyakorlata, miszerint a szerződési feltétel tisztességtelenségét már önmagában az is megalapozza, hogy a visszautasítás felróhatóságának vizsgálata nélkül kötelezi a megbízót díj fizetésére a vételi ajánlat visszautasítása esetén (Kúria

Pfv.V.21.096/2021/7. [53] bekezdés). A visszautasítás felróhatósági szempontú vizsgálatának szükségességét támasztja alá a Kúria Pfv.V.21.742/219/7. [49] és a Pfv.V.21.291/2020/11. [53] eseti döntésében foglaltak is. Az utóbbi határozat a két munkanapos határidő indokolatlan rövidege vonatkozásában is megerősíti az elsőfokú bíróság és a felperes álláspontját.

[60] A fogyasztó készpénzes fizetési kötelezettségét rögzítő kikötés tisztességtelensége (blanketta neve² elnevezés³ elnevezésű blanketta elnevezés¹ feltételek I.11.3.b) pont első mondata)

E kikötés hiányában a fogyasztó a törvény alapján készpénz helyett átutalással is teljesíthet, ezért a kikötés egyoldalúan és indokolatlanul jelentős egyenlőtlenséget idéz elő a felek szerződésből eredő jogaiban és kötelezettségeiben a fogyasztó kárára. Nem várható el, hogy a fogyasztó egyedi megtárgyalást követően elfogadja-e e kikötést, így az a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen.

[61] A késedelmi kamatra vonatkozó kikötés tisztességtelensége (blanketta neve² elnevezés³ elnevezésű blanketta elnevezés¹ feltételek I.11.3.b) pont második mondata)

Az elsőfokú bíróság helyesen vetette össze az alperes által kikötött késedelmi kamatot a Ptk.-ban szabályozott késedelmi kamattal. E kikötés hiányában a fogyasztó a Ptk. 6:48. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat fizetésére lenne köteles. A kikötés olyan mértékben hozza hátrányosabb helyzetbe a fogyasztót az irányadó diszpozitív szabályokhoz képest, hogy ezzel a felek jogaiban jelentős egyenlőtlenséget idéz elő a fogyasztó hátrányára. A fogyasztótól nem várható el az sem, hogy e kikötést egyedi megtárgyalást követően elfogadja. E kikötés a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése, valamint a 6:104. § (2) bekezdés j) pontja alapján tisztességtelen.

[62] Az alperes fellebbezése részben helytálló.

[63] Az alperes fellebbezésében alaptalanul kérte, hogy az ítéltábla a Pp. 240. § (1) bekezdés a) pontja alapján a pert szüntesse meg, mivel a Pp. 176. § (1) bekezdés g) pontjai szerint visszautasítási ok, ha félnek nincs perbeli jogképessége vagy a pert nem a jogszabályban erre feljogosított személy indítja. Téves az az alperesi érvelés, amely szerint a felperes alaptalanul hivatkozott a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontjára a keresetindítási joga körében, mivel a perbeli nyomtatványok nem általános szerződési feltételek, továbbá azok nem ismerhetők meg nyilvánosan, így a felperesnek nincs perindítási jogosultsága.

[64] A Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja szerint a fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés részévé váló tisztességtelen általános szerződési feltétel érvénytelenségének megállapítása iránt az ügyész közérdekű keresetet indíthat. A Pp. 60. § (1) bekezdése szerint abban a perben, amelynek megindítására külön törvény jogosítja fel az ügyészt vagy amelyet ellene lehet indítani, az ügyész a fél jogait gyakorolja. Mindezekre figyelemmel az ügyész mint jogszabályban erre feljogosított személy indította a közérdekű pert, ezért a Pp. 176. § (1) bekezdés g) pontjára figyelemmel a 240. § (1) bekezdés a) pontja alkalmazására nem

kerülhetett sor. Így sem az ítélet hatályon kívül helyezésének és az elsőfokú bíróság új határozat hozatalára utasításának [Pp. 380. § c) pont; 381. §], sem hatályon kívül helyezésnek és a per megszüntetésének (Pp. 379. §) nincs indoka, az ítélet érdemi felülbírálatának van helye.

[65] Az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:77. § (1) bekezdése alkalmazásával, egyben a Kúria ítélezési gyakorlatával (Pfv.21.742/2019/7., Gfv.30.200/2020/8., Pfv.21.291/2020/11., Pfv.21.096/2021/7., Pfv.21.226/2021/7.) összhangban állapította meg, hogy a per tárgyát képező szerződéses kikötések általános szerződési feltételnek minősülnek, ugyanis a Ptk. 6:77. § (1) bekezdése nem kívánja meg sem a szerződési feltételek változtathatatlanságát, sem azok automatikus elfogadását. A felhívott jogszabályhely szerint általános szerződési feltételnek minősül az a szerződéses feltétel, amelyet annak alkalmazója több szerződés megkötése céljából egyoldalúan, a másik szerződő fél közreműködése nélkül előre meghatározott. A per tárgyát képező szerződésblanketták az alperes franchise partnere által biztosított, általa kidolgozott nyomtatványok, az azokban található szerződési feltételek tehát egyoldalúan, a másik fél közreműködése nélkül, előre kerültek kialakításra és a blanketták elkészítését az alperes oldalán több szerződés megkötése motiválta. Vélelem szól amellett, hogy a felek az általános szerződési feltételt a fogyasztói szerződésben egyedileg nem tárgyalták meg, illetve arra, hogy e vélelem megdöntése – a Ptk. 6:77. § (2) bekezdése alapján – közérdekű perben fogalmilag kizárt (BH2014. 83). Önmagában az egyedi megtárgyaltság alátámasztására a nyomtatványok eltérés lehetőségét biztosító rendelkezései nem alkalmasak. A jogszabályi vélelem megdöntéséhez ugyanis azt kellene tudni bizonyítania az alperesnek, hogy ezen tényközlésre tekintettel kivétel nélkül, minden vele szerződő fél érdemben is befolyásolhatta a 2/2011. PK véleményben kifejtett módon a saját szerződése tartalmát, ez pedig csak a szerződésblanketták felhasználásával kötött valamennyi egyedi szerződés létrejöttének és tartalmának a vizsgálatával tárható fel, amely szerződések nem képezik a közérdekű per tárgyát. Az alperes ezért csak egyedileg, szerződésenként, a konkrét fogyasztókkal szembeni perben hivatkozhat arra, hogy a velük létrejött szerződésben nem minősül általános szerződési feltételnek az adott feltétel, mivel azt a szerződéskötéskor érdemben megtárgyalták. Az alperes szerződéskötés során a perbeli blankettákat alkalmazta, a Ptk. 6:105. § (3) és (4) bekezdésének sérelme fel sem merülhetett. (Kúria Pfv. 21.226/2021/7.)

[66] Az egyes kikötéseket érintő fellebbezés tekintetében az ítéltábla az alábbi álláspontra helyezkedett:

[67] blanketta neve tanúsítvány, blanketta neve1 szerződés ingatlan keresésére 3. pontja 1. mondatának 1. és 2. fordulata

Mindenekelőtt kiemeli az ítéltábla, hogy a blanketta neve tanúsítvány kifogásolt rendelkezése egyrészt a megtekintő személy főszolgáltatását megállapító kikötés, figyelemmel arra, hogy az itt vállaltakon túl őt további kötelezettség nem terheli, másrészt világos és érthető, ezért erre a Ptk. 6:102. § (3) bekezdése értelmében a tisztességtelen általános szerződési feltételekre vonatkozó rendelkezések nem alkalmazhatók. Ugyanakkor az ítéltábla e tilalmat a Pp. 342. § (3) bekezdése, valamint a 370. § (1) bekezdése által felállított korlátokra figyelemmel nem vehette figyelembe, mivel sem az alperes kereseti ellenkérelmében előadott jogállításai között, sem a fellebbezésében nem szerepelt a Ptk.

6:102. § (3) bekezdésére történő hivatkozás. Ezért e kikötés tisztességtelenségét is érdemben volt szükséges vizsgálni, az ingatlan keresésére irányuló szerződés – tartalmilag ezzel megegyező – 3. pontjának első mondatával együtt.

[68] A blanketta neve tanúsítvány – az adatkezelésre vonatkozó tájékoztatást meghaladóan – a felperes által kifogásolt feltételen kívül rendelkezést nem tartalmaz. Így e tanúsítvány nem tartalmaz olyan jognyilatkozatot, amelyben az alperes bármilyen szolgáltatás nyújtására kötelezettséget vállalna. A megtekintőt e nyilatkozat alapján jogosultságok nem illetik, az alperest kötelezettség nem terheli, tartalma alapján kizárólag a megtekintőt terhelik kötelezettségek, úgy, mint a titoktartás, az alperes részvételével történő megtekintés és tárgyalás, továbbá a szerződéskötési tárgyalás megkezdéséről való értesítés kötelezettsége. Mindazokban az esetekben, amikor a blanketta neve tanúsítvány nem az ingatlan keresésére kötött elnevezés³ teljesítése során kerül kiállításra, az alperes és a megtekintő között sem közvetítői szerződés, sem blanketta nevel szerződés, sem pedig egyéb szerződéses jogviszony nem jön létre a kiszemelt ingatlan bemutatására. Az alperesnek nincs olyan egyéb, nem a tanúsítványban foglalt szerződéses kötelezettsége sem, amely a megtekintő személy tanúsítványban meghatározott kötelezettségeivel szemben állna. Ennek következtében aggálytalanul megállapítható, hogy a tanúsítványban foglalt kikötés a megtekintő egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozata.

[69] Egyoldalú kötelezettségvállalás esetén, amikor az egyik fél kötelmeivel szemben a másik felet nem terheli semmilyen szolgáltatási kötelezettség – a Ptk. normaszövegének szóhasználatához igazodva – a jogok, illetve kötelezettségek egyensúlya nem értelmezhető. Ezért fogalmilag kizárt ezek egyensúlyának a fogyasztó terhére való megbomlása, így a tisztességtelenség fogalmi elemének a megvalósulása is.

[70] blanketta nevel szerződés ingatlan keresésére 3. pont

Mindenekelőtt rámutat a másodfokú bíróság, hogy annak ellenére érdemben felülbírálnak találta az elsőfokú bíróság ítéletét, és szükségtelennek ítélte a Pp. 380. § c) pontjának alkalmazását, hogy az ítélet indokolása semminemű indokot nem tartalmaz e kikötés tisztességtelenségét megállapító döntéssel kapcsolatban, mivel az elsőfokú bíróság jogi álláspontja a rendelkező rész elnevezés²éből megállapítható volt. Mivel a Pp. 380. § c) pontját nem kellett alkalmazni, szükségtelen volt a Pp. 380. § c) pontja szerinti intézkedés megtétele is.

[71] E kikötés tekintetében az ítéltábla az alábbi álláspontra helyezkedett:

A blanketta neve tanúsítványnál is kifogásolt kikötés tartalma más megítélés alá esik abban az esetben, ha a tanúsítvány ingatlan keresésére irányuló blanketta nevel szerződés teljesítése során kerül kiállításra. Ez esetben a tanúsítványban foglalt megtekintői nyilatkozat az ingatlan keresésére irányuló szerződés részévé válik (V.ö. annak 3. és 4. pontjával). Ez esetben nem a fogyasztó főszolgáltatása a nyilatkozatban vállalt magatartás tanúsítása, továbbá annak a jogviszonynak a keretében, amellyel összefüggésben a nyilatkozat megtételre kerül, az alperest is terheli szolgáltatási kötelezettség, ezáltal a megtekintő személy

kötelezettségvállalása nem egyoldalú. Ilyen esetben összemérhetők a felek szerződésen alapuló jogai és kötelezettségei, vizsgálható azok egyensúlya, illetve annak fogyasztót sújtó hiánya.

[72] Kiemelendő, hogy a fogyasztó kötelezettségsszegése önmagában nem jár számára joghátránnyal. A szerződés 3. pontja, de egyéb pontja sem fűz jogkövetkezményt a kikötésben előírt kötelezettség megszegése esetére. Hátrányos jogkövetkezményt a blanketta neve tanúsítvány határoz meg az ingatlan irányárának 2%-ával megegyező mértékű kötbér formájában. E kötbérfizetésnek azonban nem elégséges feltétele a tanúsítványban is vállalt kötelezettségek megszegése, hanem az is szükséges további feltétel, hogy a megtekintő vagy harmadik személy az ingatlanra az alperest vagy a ingatlaniroda Hálózatot megkerülve kössön adásvételi szerződést. Ez utóbbi körülményre figyelemmel egyértelműen megállapítható, hogy a keresettel kifogásolt kikötések célja az alperes blanketta nevel díjigényének biztosítása.

[73] Az alperesnek jogszerű és méltányolható igénye, hogy a megtekintő személy megtartsa az ingatlannal kapcsolatos adatokban megnyilvánuló üzleti titkát, amelyek birtokába az alperes közvetítő tevékenysége során jutott. Ennek, továbbá az alperes közreműködésével vagy értesítése mellett folytatott tárgyalások útján biztosítható, hogy ne őt megkerülve kerüljön sor adásvételi szerződés megkötésére, illetve amennyiben mégis így történne, kárának esetleg hosszadalmas bizonyítása nélkül kerülhessen sor annak vagy egy részének a megtérítésére. (Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.20.783/2022/8.)

E kötelezettségek nem rónak a fogyasztóra az alperesnek a díjfizetéshez fűződő szerződésből eredő jogosultságával arányban nem álló terhet sem, ezáltal a felek szerződésből fakadó jogainak és kötelezettségeinek egyensúlyát a kifogásolt kikötések nem bontják meg a fogyasztó hátrányára.

Emellett – az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben – a titoktartásra, az alperes szerződéses tárgyalásokon való jelenlétének biztosítására, a jelenlétében történő megtekintésre, valamint a tárgyalások megkezdéséről való értesítésre vonatkozó kötelezettségek nem zárják el a fogyasztót attól, hogy az adott ingatlanra más ingatlanközvetítő közreműködése mellett szerződjön, túl azon, hogy a vevőnek nem fűződik semmilyen érdeke más ingatlanközvetítő tevékenységének igénybe vételéhez ugyanazon ingatlan esetében, hiszen annak eladó voltáról, a szerződés lehetséges feltételeiről már tudomással bír az alperes tevékenysége révén.

A fentiek kiemelésével az ítéltábla az elsőfokú bíróság döntését e körben megváltoztatta, a keresetet elutasította, a elnevezés2ből e pontok érvénytelenségére vonatkozó szövegrészt mellőzte.

[74] elnevezés3 ingatlan bérbeadására 8.1.e) pontja, blanketta neve2 elnevezés3 elnevezés1 feltételek I. 11.2.b) pontja.

Az alperes által használt szerződésblanketták blanketta nevel típusú szerződésnek minősülnek, így az ítélet nem ütközik a Ptk. 6:288. §-ába, 6:278. § (4) bekezdésébe, 6:292. §-ába, 6:1. § (3) bekezdésébe és a 6:59. § (2) bekezdésébe sem. A Ptk. hatálybalépését követően is irányadó az a bírói gyakorlat, amely az ingatlanközvetítői szerződést blanketta nevel típusú

szerződésnek minősíti abban az esetben is, ha az sikerdíjas, azaz díjra a megbízott csak akkor tarthat igényt, ha a közvetítés eredményeként létrejön a szerződés. (EBH2005. 1333, Pfv.21.742/2019/7., Pfv.21.291/2020/11., Pfv.V.21.096/2021/7). Az ingatlanközvetítői szerződésekben, mint ahogy a perbeli szerződésblankettákban is, az ingatlan értékesítése (ingatlanközvetítés) az a jellegadó sajátosság, ami a szerződés minősítését egyértelműen meghatározza. Nem zárja ki az ingatlanközvetítői szerződés blanketta nevel jellegét az eredménytől függő díjazás. A Ptk. 6:291. §-a közvetítő díjazása kapcsán az eredménytől függő (sikerdíjas) díjazást fogadja el és modellezi, egyebekben (Ptk. 6:292. §) a közvetítői szerződésre a Ptk.-nak a blanketta nevel szerződésre vonatkozó szabályait rendeli alkalmazni (Kúria Pfv.21.742/2019/7., BH2020. 181., Pfv.21.291/2020/11, Pfv.21.096/2021/7). (Kúria Pfv. 21.226/2021/7.)

Mindezekre tekintettel a szerződés eredményesnek akkor tekintendő, amennyiben az alperes közvetítői tevékenysége folytán létrejött az adásvételi, illetve bérleti szerződés; egyéb esetben az alperes sikerdíjra nem tarthat igényt. Az ítéltábla a kifejtettekre figyelemmel a elnevezés³ ingatlan bérbeadására 8.1.e) pontja tisztességtelensége vonatkozásában osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját tekintettel arra, hogy e rendelkezés abban az esetben is díjfizetésre kötelezi a megbízót, amennyiben az alperes közvetítői tevékenysége folytán a megbízó és a megtekintő között bérleti szerződés nem jött létre.

[75] Ezzel szemben a blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I.11.2.b) pontjában foglaltak alapján – figyelemmel a 11.a) pontban megfogalmazott „teljesítés” fogalmára – az állapítható meg, hogy az alperest a támadott rendelkezés alapján díjigény illeti meg. Amennyiben szerződéses foglalo, kártérítés [Ptk. 6:62.§ (3), (4) bekezdés], részteljesítés elszámolása a felek között felmerül, az szükségképpen feltételezi az adásvételi szerződés létrejöttét. Ezáltal az alperes díjigényének feltétele teljesült, az megegyezik a közvetítői szerződés fent felhívott szabályaival. E rendelkezés nem a szerződés teljesítését, hanem a szerződés megkötését írja elő a díjfizetés feltételeként. E feltétel alapján az alperest a szerződés létrejöttére figyelemmel illeti meg a díjazás függetlenül attól, hogy az teljesedésbe ment-e vagy sem.

Az elsőfokú bíróság által azonos okból tisztességtelennek talált két kikötés tartalma között az az alapvető különbség, hogy míg az előbbi a fogyasztóra arra az esetre is díjfizetési kötelezettséget ró, amikor az alperes által közvetített érdeklődővel nem kerül sor szerződéskötésre, addig az utóbbi azt szabályozza, hogy a díjigény felfüggesztő feltételének bekövetkezését követően akkor is megilleti a díj az alperest, amennyiben az általa közvetített szerződés nem megy szerződésszerűen teljesedésbe, és emiatt valamely igény megilleti a megbízót a szerződő partnerével szemben.

[76] Az e pontba foglalt kikötés egyes, a perbelitől eltérő szövegrészletének tisztességtelenségét mind a Fővárosi Ítéltábla, mind a Kúria is megállapította. Ezen ügyekben vizsgált feltétel szövege nem teljes mértékben egyezik meg a jelen perben támadott I.11.2.b) pontban foglaltakkal. Például a Fővárosi Ítéltábla által a 4. Pf.20.002/2021/6. számú ügyben vizsgált feltétel szövege azt tartalmazta, hogy „ha a Megbízó az ajánlattevőtől átvett biztosítékot (...) vagy annak egy részét bármilyen jogcímen megtartotta (...)”, míg jelen ügyben e helyett „ha a Megbízó a másik féltől átvett vételárreszt, vagy annak egy részét bármilyen jogcímen megtartotta (szerződéses foglalo, kártérítés, részteljesítés elszámolása stb.)” szövegrész szerepel. Tehát a lényeges különbség a feltételek között az, hogy az ajánlattevőtől átvett biztosíték nem feltétlenül adásvételi szerződést biztosít (V.ö. a vevő

ajánlattételi biztosítékadási kötelezettségével), ezzel szemben a fent kifejtettek szerint a vételárresz, szerződéses foglaló, kártérítés, részteljesítés elszámolása kizárólag adásvételi szerződés megkötése esetén merülhet fel, azaz az alperes a blanketta neve1 szerződésben foglaltakat teljesítette. (A Kúria e pont vonatkozásában a Pfv.V.21.096/2021/7. számú ítéletében osztotta az ítéltábla 4.Pf.20.002/2021/6. számú ügyben a feltétel tisztességtelenségére vonatkozó álláspontját.)

[77] Mindezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a elnevezés3 ingatlan bérbeadására 8.1.e) pontja tekintetében helybenhagyta, míg a blanketta neve2 elnevezés3 elnevezés1 feltételek I.11.2.b) pontja vonatkozásában megváltoztatta, a keresetet elutasította, a elnevezés2ből az e pont érvénytelenségére vonatkozó szövegrészt mellőzte.

[78] blanketta neve1 szerződés ingatlan keresésére 10. pont

Az ítéltábla e körben nem osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, miszerint e feltétel a Ptk. 6:102. § (1) és a 6:104. § (2) bekezdés j) pontja alapján tisztességtelen.

A Kúria a Gfv.30.309/2021/6. számú ítéletében – hasonló tartalmú rendelkezést vizsgálva – rámutatott arra, hogy a blanketta neve1 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, így az utólagosan megkötött szerződések alapján járó díjra vonatkozó jogát rögzítő kikötés megfelel e jogszabály előírásának, amire tekintettel önmagában az utólagos díjigényre való jogosultság kikötése a Ptk. 6:102. § (4) bekezdés második fordulata alapján nem minősülhet tisztességtelennek.

A közvetítői szerződés megszűnése után kötött szerződésre tekintettel az alperes által igényelt díj vonatkozásában – annak vitatása esetén – követelésének jogalapja és összege tekintetében egyaránt az igényt érvényesítő közvetítőt terheli a bizonyítás a Pp. 265. § (1) bekezdése alapján. E bizonyítás arra terjed ki, hogy a közvetített szerződés a közvetítői szerződés megszűnését követően mikor jött létre, illetve a szerződő partner a közvetítő tevékenysége révén került-e kapcsolatba a szerződés tárgyát illetően a megbízóval. A korábbi, a r.Ptk. hatálya alatti ügyben hozott, de a jelen ügyben is irányadó Pfv.V.21.336/2015/6. számú ítélet indokolása szerint a szerződés megszűnésével nem a közvetítő díjigénye szűnik meg, hanem annak bizonyítása nehezül el a közvetítő számára, aki a díj iránti igényét alapvetően az általános elévülési időn (öt éven) belül érvényesítheti.

Mindezekre tekintettel e rendelkezés a jogszabályban írtaknak megfelel, ezért tisztességtelensége a Ptk. 6:102. § (4) bekezdésére figyelemmel nem állapítható meg. Az ítéltábla a felperes által állandó bírói gyakorlatként hivatkozott Szegedi Ítéltábla Gf.II.30.165/2013/3. számú ítéletét a Kúria fenti határozataiban elfoglalt álláspontjára figyelemmel nem tekintette irányadónak. Az ítéltábla jelen tanácsát pedig az ítéltábla másik tanácsának eltérő döntése sem köti.

[79] E szerződési feltétel tisztességtelensége nem állapítható meg, az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét e körben megváltoztatta, a keresetet elutasította, e rendelkezésre vonatkozó szövegrészt a elnevezés2ből mellőzte.

[80] elnevezés³ ingatlan bérbeadására 11. III. pont első mondata

Az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság azon megállapításával, hogy a kikötés tisztességtelen, mert az megbontja a szükséges egyensúlyt a felek szerződésből fakadó jogai és kötelezettségei között. Azonban nem azért, mert a bejelentési kötelezettségre „feltűnően rövid” határidőt szab, a kimentés lehetősége nélkül. Az ítéltábla több határozatában [4.Pf.20.381/2023, 4.Pf.20.761/2023] is kifejtette, hogy a szerződésben meghatározott határidők elévülési jellegűek, hiszen a Ptk.-nak az időmúlás joghatását szabályozó 6:21. §-a értelmében jogvesztő határidőt kizárólag jogszabály határozhat meg. Az elévülési határidő esetében pedig a kötelezett akadályoztatása esetén alkalmazandó a Ptk. határidő nyugvásáról rendelkező 6:24. § (1) bekezdése. Tehát a bejelentés megtételére előírt háromnapos határidő elmulasztása esetére megilletni a fogyasztót a kimentés lehetősége. De emellett további okból sem osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját az ítéltábla. Egy határidő feltűnő rövidege annak tisztességtelenségét nem eredményezheti, legfeljebb az, ha a szabott határidő az előírt kötelezettség teljesítésére nem megfelelő. Egy határidő akkor megfelelő, ha az elégséges mind a kötelezettség teljesítésére, mind pedig a teljesítés előkészítésére. A kikötés, de a felek szerződésének egyetlen más feltétele sem szab meghatározott alaki követelményt a fogyasztó ezirányú bejelentésére. Ennek megfelelően a bejelentési kötelezettségének a fogyasztó akár elektronikus levélben, de akár telefonon is eleget tehet. Még egy néhány mondatos elektronikus levél megírása, nemhogy egy telefonhívás, nem olyan időigényes, hogy annak teljesítésére a háromnapos határidő ne lenne megfelelő. Mivel sem a telefonhívás, sem az elektronikus levél elküldése nem igényel különösebb előkészületet, a teljesítés előkészítése sem tesz indokolttá három napnál hosszabb határidőt.

[81] Ugyanakkor az ingatlan bérbeadására irányuló blanketta neve¹ szerződés 11. pontja I-III. közötti alpontokba szedve a kikerülés példálózó eseteit határozza meg, amelyhez a kikötés további rendelkezése 2%-os kötbérfizetési kötelezettséget fűz szankcióként.

A III. pont értelmében a fogyasztó kisebb súlyú szerződésszegését, azt is, ha bár eleget tesz a bejelentési kötelezettségének, de erre nem az itt írt határidőn belül kerül sor, hanem a 3. nap után, kikerülésnek minősíti, és a 11. pont ehhez is ugyanazt a jelentős joghátrányt, a kötbérfizetési kötelezettséget fűzi, mint olyan lényeges szerződésszegő magatartásokhoz, amelyek valóban a díjigény csorbítására vezetnek. Ez pedig a felek szerződésből eredő jogai és kötelezettségei között szükséges egyensúlyt a fogyasztó hátrányára bontja meg, ezáltal tisztességtelennek minősül a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján.

[82] Az ítéltábla a blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I.11.4.c) pont első mondata tisztességtelensége vonatkozásában utal a fentebb kifejtettekre azzal, hogy a kikerülés eseteit az I.11.4. pont a-c) pontjai határozzák meg, melyekhez a kikötés további rendelkezése a 11.5. pont szerinti kötbérfizetési kötelezettséget fűzi szankcióként.

Mindezekre figyelemmel szükséges volt a elnevezés² e kikötésekre vonatkozó indokolásának fentiek szerinti módosítása.

[83] A elnevezés³ ingatlan bérbeadására 11. pontja utolsó mondatának fellebbezéssel támadott szövegrészét az elsőfokú bíróság azért találta tisztességtelennek, mert az a szerződésszegéshez viszonyított szankcióként túlzott mértékű kötbér fizetésére kötelezte a fogyasztót. Az ítéltábla egyetért a döntéssel és annak indokaival. Csupán kiemeli, hogy e rendelkezés alapján a megbízó kikerülés esetén az ingatlan hasznosítása esetében akár négyszeres, míg az e pontban írt további esetben a megbízó háromszoros díjat köteles fizetni figyelemmel arra, hogy a díj a hasznosításra megkötött szerződés, illetve a tulajdonjog átruházása esetén mint a sikeres közvetítés díja az alperest megilleti. Hangsúlyozza azt is az ítéltábla, hogy a kötbér eltúlzott volta szempontjából nem a közvetített szerződésben meghatározott bér, hanem az alperest a szerződés teljesítése esetére megillető sikerdíj mértékét kell szem előtt tartani. Ehhez képest pedig nyilvánvalóan eltúlzott a szerződéses szolgáltatás két- illetve háromszorosát kitevő kötbér.

[84] blanketta neve¹ szerződés ingatlan keresésére 11. pontjának utolsó mondata, blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I. 11.4.c) pontja utolsó mondatának első fordulata.

Az elsőfokú bíróság döntése megfelel a jogszabályoknak, az ítéltábla annak indokait megismételni, kiegészíteni nem kívánja.

[85] blanketta neve⁴ – blanketta neve⁵ 3.1. pontja, 5. pontjának első mondata, 6.2. pontjának második mondata

A 3.1 pontba foglalt feltétel általános szerződési feltétel. A Kúria rámutatott, hogy önmagában az a tény, hogy a szerződésblanketta 3.1. pontjában a megbízó megadhatja a fenntartási időtartam kezdetét és hosszát, nem változtat az általános szerződési feltétel jellegén, figyelemmel arra is, hogy közérdekű perben a keresettel érintett feltétel egyedi megtárgyalásának vizsgálata fogalmilag kizárt. (Pfv.21.742/2019/7.)

Az említett általános szerződési feltételeket a Kúria már több alkalommal vizsgálta és mindannyiszor érvénytelennek minősítette azon okból, hogy e szerződések elnevezés³ típusú szerződések és tartós blanketta neve¹ jogviszony hiányában a Ptk. 6:278. § (4) bekezdésének tiltó rendelkezésébe ütközik a felmondási jog szerződéses korlátozása, amely semmisségi ok figyelembe vehető a közérdekű kereset alapján indult perben is (Pfv.21.291/2020/11., Pfv.21.096/2021/7.).

[86] blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I.11.1.f) pont

Az ítéltábla osztotta e kikötés esetében is az elsőfokú bíróság azon megállapítását, hogy az tisztességtelen, mert megbontja a szükséges egyensúlyt a felek szerződésből fakadó jogai és kötelezettségei között, azonban a tisztességtelenséget eltérő okból találta megállapíthatónak. Nem értett egyet azonban a tisztességtelenség indokaival. Nem találta megállapíthatónak a kikötés tisztességtelenségét a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés [a) pontja] alapján azért, mert az egyoldalúan az alperest jogosítaná fel valamely szerződési feltétel értelmezésére. E nevesített tisztességtelenségi ok fennállásához nem elégséges, hogy valamely kikötés tartalma vagy az abban használt fogalmak bármelyike értelmezésre szorul, így a felróható magatartás esetkörei definiálásának hiánya sem. A felek a szerződésükben, így az általános szerződési feltételekben sem kötelesek a jogszabályi absztrakt rendelkezéseknél konkrétan szabályozni jogviszonyukat. Emellett és főként: a kikötés kiesése sem változtatna azon a

helyzetén, hogy jogvita esetén valamely magatartás felróhatóságát a Ptk. – ugyancsak absztrakt módon megszövegezett – 1:4. § (1) bekezdése alapján kell elbírálni.

A Ptk. 6:104. § (1) bekezdés a) pontján alapuló tisztességtelenség elengedhetetlen feltétele, hogy a kikötés olyan kifejezett rendelkezést tartalmazzon, amely a feltétel támasztóját arra jogosítja, hogy ő határozza meg, miként kell valamely feltételt értelmezni, akár oly módon is, hogy a kikötés alkalmazójának értelmezése irányadó a kikötés tekintetében. A blanketta neve² elnevezés³ feltételek I.11.1.f) pontja ilyen kifejezett felhatalmazást nem tartalmaz, ezért a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés a) pontjának alkalmazására nem is kerülhet sor.

[87] Ugyancsak tévesnek találta az ítéltábla a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés a) pontján alapuló tisztességtelenség megállapítását. E rendelkezés kizárólag arra az esetre alkalmazható, és csupán az esetben tulajdonít jelentőséget a szabott határidő hosszának, ha a feltétel a fogyasztó meghatározott magatartását szerződési nyilatkozata megtételének vagy elmulasztásának minősíti. Mivel a blanketta neve² elnevezés³ feltételek I.11.1.f) pontja nem minősíti a fogyasztó egyetlen magatartását sem szerződési nyilatkozata megtételének, sem elmulasztásának, a felhívott jogszabály alkalmazásának alapvető feltétele hiányzik.

Ugyanakkor egy határidő rövidsége önmagában is alkalmas lehet annak megállapítására, hogy a kikötés a szerződésből eredő jogokat, illetve kötelezettségeket a fogyasztó hátrányára határozza meg.

Az ítéltábla azonban nem találta úgy, hogy az ajánlat elfogadására megszabott kétnapos határidő a döntés alapos megfontolásához, az eladó ügyleti akaratának kialakításához indokolatlanul rövid. E kikötés tisztességtelenségnek minősítése esetén az ebből eredő érvénytelenség jogkövetkezménye a feltételnek a szerződésből való kikerülése. Ez esetben a felek jogviszonyára a feltétel helyébe lépő diszpozitív jogszabályok irányadók. A kikötés két nappal több határidőt biztosít az ajánlat elfogadására a fogyasztónak, mint a Ptk. ajánlati kötöttség megszűnését szabályozó 6:65. § (1) bekezdése.

[88] Ezzel szemben a kikötés azáltal, hogy az ajánlat elutasítása, válasz nélkül hagyása, ellenajánlat tétele esetére is díjfizetési kötelezettséget ró a fogyasztóra, a sikerdíj megfizetése felfüggesztő feltételének, az alperes által közvetített személlyel való szerződéskötésnek a bekövetkezése nélkül kötelezi a fogyasztót a blanketta neve¹ díj megfizetésére. A Kúria és a Fővárosi Ítéltábla is több határozatában rámutatott, hogy az ingatlanközvetítésre adott sikerdíjas elnevezés³ bár nem eredménykötelem, ám a megbízott díjának esedékessége attól a feltételtől függ, hogy sikeresen, szerződéskötést eredményezően teljesítette-e szerződéses kötelezettségét, ahogy ezt fentebb e határozatában is kifejtette az ítéltábla. A kikötés e feltételtől függetlenül ír elő díjfizetési kötelezettséget egyúttal ugyanezen szerződési pont a) pontjának is ellentmondóan. Az egyik félnek a szerződés teljesítésére kötelezése a másik teljesítése nélkül, kirívóan a fogyasztó hátrányára állapítja meg a szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket, amire figyelemmel e feltétel a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen.

A fentiekre figyelemmel a tisztességtelenség indokait a elnevezés²ben is szükséges volt módosítani.

[89] Az ítéltábla megjegyzi, hogy e feltétellel kapcsolatban a Kúria többek között a Pfv.21.742/2019/7. számú ítéletében már állást foglalt, azt tisztességtelennek találta. Indokolása szerint a jelen ügyben irányadó a szerződésjog alapelvei között elfekvő Ptk. 6:62. § rendelkezése a feleket terhelő együttműködési és tájékoztatási kötelezettségről, mely a szerződéskötő felek relációjában értelmezhető. A blanketta szövegében feltüntetett feltételeken túl a szerződés teljesítése során a megbízó további lényeges feltételeket közölhet az alperessel, melyeket nem lehet figyelmen kívül hagyni a vételi ajánlat visszautasításának értékelése során. Jelentősége van annak is, hogy a visszautasítás a megbízónak felróható-e vagy annak volt-e alapos oka. E körülmények vizsgálata nélkül a támadott pont a fogyasztót abban az esetben is fizetésre kötelezheti, ha a vételi ajánlat számára olyan okból nem volt elfogadható, amelyről az alperesnek az ajánlat közlése előtt tudomása volt.

[90] blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I.11.1.h) pont

Az ítéltábla e körben nem értett egyet az elsőfokú bíróság álláspontjával; visszaul a blanketta neve¹ szerződés ingatlan keresésére 10. pontjával kapcsolatban kifejtettek. A Kúria a felhívott ítéletében nem 36 hónapos, hanem 12 hónapos időintervallum esetében vizsgálta ugyan, hogy az abban foglalt szerződési feltételbe foglalása hátrányos-e a fogyasztó számára, azonban az e határozatban kifejtett szempontok a perbeli esetben is irányadók.

Az ítéltábla úgy találta, hogy a feltétel szerinti, az igényérvényesítésre nyitva álló 36 hónapos időtartam is jelentősen kedvezőbb a fogyasztó számára az öt éves elévülési határidőhöz képest, ezért nem tekinthető tisztességtelennek. E pont érvénytelenségét alátámasztva az alperes fellebbezésében hivatkozott a Kúria Gfv.VII. 30.200/2020/8. számú ítéletére. A Kúria ítélete indokolása [66] pontjában rámutatott arra, hogy „a jogerős ítéletnek a kikötések tisztességtelenségére vonatkozó következtetései cáfolatára azonban a felülvizsgálati kérelem megfelelő tartalmú hivatkozást – a szövegesen körülírt jogszabálysértéssel összhangban álló jogszabályhely megjelölésével [rPp. 272. § (1) bekezdés] – nem tartalmazott, ami a felülvizsgálati eljárás már ismertetett korlátai miatt kizárta a felülvizsgálati kérelem vonatkozó részének további, érdemi vizsgálatát”. Tehát a Kúria e támadott feltételt ezen okból nem vizsgálta, így az alperesi hivatkozás e kérdésben is alaptalan volt.

Erre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét e körben megváltoztatta, a keresetet elutasította, e rendelkezésre vonatkozó szövegrészt a elnevezés²ből mellőzte. A kereset nem tartalmazott kérelmet a blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I.11.1.e) pontja tisztességtelensége vonatkozásában, e tekintetben az elsőfokú bíróság sem határozott, ezért az az ítéltábla az ítélet indokolásából az e) pont tisztességtelenségére történő hivatkozást szintén mellőzte.

[91] blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételei I. 11.3.b) pontjának első mondata

Az ítéltábla e körben osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját. Csupán kiemeli, hogy a készpénzfelvétel jelentős terhet ró a fogyasztóra, hiszen – amennyiben háztartásában a megfelelő összegű készpénzzel nem rendelkezik – fel kell keresnie egy bankfiókot vagy bank automatát majd ezen összeggel meg kell jelennie az alperes irodájában. A készpénzfelvétel díja emellett lényegesen magasabb, mint a banki átutalás díja és kétszeres mértékű tranzakciós illeték fizetési kötelezettséggel is jár, továbbá a nagyszögű készpénzzel való közlekedésnek magasabb a biztonsági kockázata is. Átutalás esetén a fogyasztó netbankon keresztül bárholnan átutalhatja a szükséges összeget, amely azonnal megjelenik az alperesi

bankszámlán. Ezen műveletnek lényegesen kisebb a biztonsági kockázata, költség- és időigénye, mint a készpénzfelvételnek.

[92] blanketta neve² elnevezés³ elnevezés¹ feltételek I.11.3.b) pontjának második mondata

Az ítéltábla egyetért az elsőfokú bíróság döntésével és annak indokaival is. Hangsúlyozza, hogy a fogyasztó ugyan szerződésszerű magatartásával kiküszöbölheti a késedelmi kamatfizetési kötelezettségét, azonban amennyiben mégis késedelembe esik az e rendelkezésben meghatározott késedelmi kamat – a törvényes késedelmi kamathoz képest – eltúlzott mértékű, ezért tisztességtelen.

[93] A felperes keresete és ennek okán az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező része nem érintette a „2020. június 22-től jelenleg is alkalmazott Megállapodás blanketta neve² + elnevezés³ csomag elnevezésű blanketta feltételei”-t, ezért az ítéltábla ezen szövegrészt az elsőfokú ítélet rendelkező részéből mellőzni rendelte.

[94] Az alperes fellebbezése részben sikeres volt, ezért az ítéltábla az alperes által fizetendő kereseti illeték mértékét a pervesztesség-pernyertesség megváltozott arányára figyelemmel mérsékelte és megállapította az állam terhén maradó illeték összegét. A kereseti eljárási illetéket – jogszabályváltozásra figyelemmel – a Nemzeti Adó- és Vámhivatal bankszámlaszám¹ illetékbevételei számlájára kell befizetni, mely fizetési kötelezettség a bíróság határozatának jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé, azaz a másodfokú ítélet meghozatalának napjától számított 60 napon belül kell a jogerős ítéletben foglalt illetéket megfizetni.

elnevezés²ként fel kell tüntetni: a Fővárosi Ítéltábla megnevezését, a Fővárosi Ítéltábla e határozatának számát és a fizetésre kötelezett adóazonosító számát.

[95] A Fővárosi Ítéltábla figyelmezteti az illetékfizetésre kötelezett felet, ha az illetéket annak esedékességekor nem fizeti meg, az adózás rendjéről szóló törvény rendelkezései szerinti késedelmi pótlékot kell fizetnie.

[96] A kifejtettekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint részben megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta.

[97] Mivel a felperes perköltség megfizetésére nem kötelezhető, a Magyar Állam a Pp. 83. § (2) bekezdése alapján köteles az alperes részére megfizetni a rendelkező részben foglaltak szerinti mértékű együttes első- és másodfokú részperköltséget, mely az alperes által lerótt fellebbezési illeték arányos mértékéből és az alperes jogi képviselőjének munkadíjából tevődik össze. Az ítéltábla az alperes jogi képviselőjének munkadíját a 32/2003. (VIII. 23.) IM rendelet 3. §-a alapján határozta meg.

Budapest, 2024. január 25.

Dr. Németh László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Molnár Ágnes s.k.
előadó bíró

Dr. Merőtey Anikó s.k.
bíró