

A Pécsi Ítéltábla a dr. Velényi László fellebbviteli főügyészségi ügyész által képviselt **I.rendű felperes neve** (I.rendű felperes címe) felperesnek - a Dávidné Csendes Annamária ügyvezető által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű, és a Dr. Járai Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt **II.rendű alperes neve** (címe) II. rendű alperesek ellen általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránt a Baranya Megyei Bíróságon indított perében - amely perbe az alperesek pernyertessége érdekében beavatkozott a Dr. Járai Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt Alperesi beavatkozó (fél címe) - a 2011. december 8. napján kelt 15.P.20.772/2011/8. számú ítélet ellen a II. rendű alperes és a beavatkozó részéről 9. sorszám alatt benyújtott fellebbezés, valamint a felperes részéről Pf.III.20.099/2012/5. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és - az elsőfokú ítéletben foglaltakon túlmenően - az alperesek által használt 2010/2. számú, „MEGBÍZÁS” megnevezésű szerződés részletes feltételei 10.1.c) pontjából az „és/vagy azt nem veszi át, és/vagy annak átvételétől számított kettő munkanapon belül arra nem válaszol” szövegrész érvénytelenségét is megállapítja, az alperesekkel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal.

Az alpereseket az alábbi tartalmú közlemény közzétételére kötelezi:

A Pécsi Ítéltábla a 2012. november 23. napján jogerőre emelkedett Pf.III.20.099/2012/12. számú ítéletével megállapította, hogy a I.rendű alperes és a II.rendű alperes által alkalmazott 2010/2. számú „MEGBÍZÁS” megnevezésű szerződés részletes feltételeinek alábbi kikötései a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltételek támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítják meg, ezért - a kikötés alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal - érvénytelenek:

A 10.1.a) pont, amely szerint a megbízott megbízási díjra jogosult a megbízótól, amennyiben kiemelt megbízás esetén a megbízó az ingatlanra a jelen megbízás hatálya alatt bárkivel eladásra irányuló szerződést, és/vagy ilyen szerződésre előszerződést köt, mert úgy értelmezhető, hogy kiemelt megbízás esetén a

megbízási díj akkor is megilleti a megbízottat, ha az ingatlant nem az általa közvetített vevő vásárolja meg;

a 10.1.c) pontnak az a rendelkezése, amely szerint a megbízott megbízási díjra jogosult a megbízótól, ha a megbízó a vételi ajánlatot nem veszi át, és/vagy annak átvételétől számított két munkanapon belül arra nem válaszol, mert a megbízott a megbízási díjra abban az esetben is igényt tarthat, ha a vételi ajánlat átvételének elmaradása a megbízónak nem felróható, míg a megbízó számára a válaszáadásra biztosított határidő indokolatlanul rövid;

a 10.3.IV. pontnak az a rendelkezése, amely kikerülésnek minősíti, ha a kiemelt megbízás esetén a megbízó a közvetlenül nála érdeklődő személyt nem irányítja a megbízotthoz, mert a megbízott számára indokolatlanul egyoldalú előnyt jelentő kizárólagossági kikötés megbízó részéről történő megszegése esetére is kötbér fizetési kötelezettség ír elő;

a 10.3.III., 10.3.IV., 10.4.a) és 10.4.b) pontoknak azok a rendelkezései, amelyek értelmében a megbízó az ingatlan irányára és a megbízás szerinti díj 50%-ának alapulvételével számítandó kötbért köteles fizetni, ha kiemelt illetve félkizárólagos megbízás esetén az ingatlan eladása vagy egyéb című hasznosítása érdekében harmadik személy részére ad megbízást (10.3.IV.pont), illetve a megbízási díjjal azonos összegű kötbér fizetésére köteles, ha a megbízó a szerződés szerinti megbízási díjigényt megalapozó szerződéskötésről nem tájékoztatja a megbízottat legkésőbb a vonatkozó szerződés megkötésétől számított három munkanapon belül (10.3.III. pont), vagy kiemelt, illetve félkizárólagos megbízás esetén az ingatlan értékesítésére harmadik személynek adott megbízást a jelen megbízás aláírását követő három napon belül nem szünteti meg (10.4.b) pont), mert a kikötött kötbér összege eltűzött azokban az esetekben, amikor a megbízó magatartása (mulasztása) nem vezet a megbízott díjigényének korlátozására vagy kizárására, míg a 10.3.IV. és 10.4.b) pontok úgy értelmezhetők, hogy a megbízó kötbér fizetési kötelezettsége akkor is fennáll, ha a megbízott részéről a szerződés alapján munkavégzés még nem történt;

a 11.a) pont harmadik mondata, amely kiemelt megbízás esetén megtiltja, hogy a megbízó a szerződést felmondja, és ezzel kizárja a megbízó jogszabályon alapuló felmondási jogának gyakorlását;

A 12.5. pontnak az a rendelkezése, amely szerint a megbízó tudomásul veszi, hogy a megbízott franchise jogainak megszűnése, korlátozása esetén a továbbiakban a megbízott nem jogosult a D franchise hálózat szerinti szolgáltatás nyújtására, ilyen esetben a Alperesi beavatkozó másik franchise hálózati tagot jelöl ki a D franchise hálózaton keresztül nyújtott szolgáltatásra irányuló megbízás teljesítésére, amely ezen értesítéssel a jelen szerződés tekintetében a korábbi megbízott teljes körű jogutódjává válik, mert a megbízott franchise jogainak elvesztése vagy korlátozása esetén egy jogviszonyban nem álló személyt jogosít fel arra, hogy egyoldalú nyilatkozatával az új megbízottat, mint jogutódot kijelölje.

Mellőzi az alpereseknek a közlemény D című napilapban való közzétételére kötelezését, míg az alperesek internetes honlapján való közzététel időtartamát 30 (harminc) napban állapítja meg.

A keresetet a fentieket meghaladóan tekinti elutasítottnak.

Mellőzi az elsőfokú ítéletből a beavatkozó elsőfokú részperkötségének állam általi viselésére vonatkozó rendelkezést.

Kötelezi a II. rendű alperest és a beavatkozót, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak - az állami adóhatóság külön felhívására - 9.000 (kilencezer) forint le nem rótt másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az alperesek a beavatkozó által fenntartott, D márkanév alatt működő franchise hálózat különböző szintű tagjaiként, de saját nevükben végeznek ingatlanközvetítői tevékenységet. E tevékenységük során alkalmazzák a „MEGBÍZÁS” elnevezésű, általános szerződési feltételeket tartalmazó szerződési blankettát. Ennek 5./ pontja szolgál a megbízás típusának (kiemelt, félkizárólagos vagy nem kizárólagos megbízás) megjelölésére, továbbá ez a szerződési pont tartalmazza a megbízás időtartamát (a szerződés megkötésétől számított hat hónap), illetve a megbízási díjat (a teljes vételár 5%+ÁFA, kiemelt és félkizárólagos megbízás esetén a teljes vételár 4,5 %-a + ÁFA). A részletes feltételek között rögzített definíciók szerint kiemelt (kizárólagos) megbízás esetén a megbízó arra vállal kötelezettséget, hogy az ingatlant kizárólag a megbízott közreműködésével adja el. Erre tekintettel az ingatlant önállóan nem hirdeti, és nem adja el, arra harmadik személynek sem ad megbízást, továbbá a közvetlenül nála érdeklődőket a megbízotthoz irányítja. Félkizárólagos megbízás esetén a megbízó az ingatlan eladására harmadik személynek megbízást nem adhat, illetve, ha ilyen megbízást bárkinek adott, úgy azt a jelen szerződés aláírását követő három napon belül visszavonja, de a megbízó jogosult az ingatlant saját maga hirdetni és eladni. Nem kizárólagos megbízás esetén az ingatlan eladására más, harmadik személynek is megbízást adhat.

A szerződési blanketta 10.1. pontja szerint a megbízott a megbízási díjra jogosult a megbízótól, amennyiben a megbízó az ingatlanra a jelen megbízás hatálya alatt a megbízott által közvetített személlyel - kiemelt megbízás esetén bárkivel - eladásra irányuló szerződést és/vagy ilyen szerződésre előszerződést köt {a) pont}; valamely, a megbízott által közvetített személy az ingatlanra jelen megbízás hatálya alatt vételi ajánlatot tesz, és a vételi ajánlatot a megbízó visszautasítja, és/vagy azt

nem veszi át, és/vagy annak átvételétől számított két munkanapon belül arra nem válaszol {c) pont}.

A 10.3. pont alapján a megbízott kikerülésének számít minden olyan magatartás, amely közvetlenül vagy közvetve a megbízott jelen szerződés szerinti díjigényének korlátozására vagy kizárására irányul. Ilyennek minősül - egyebek mellett -, ha a megbízó jelen szerződés szerinti megbízási díjigényt megalapozó szerződéskötésről nem tájékoztatja a megbízottat legkésőbb a vonatkozó szerződés megkötésétől számított három munkanapon belül (III.pont); kiemelt vagy félkizárólagos megbízás esetén a megbízó az ingatlan eladása, vagy egyéb című hasznosítása érdekében harmadik személy részére ad megbízást, vagy kiemelt megbízás esetében a közvetlenül nála érdeklődő személyt nem irányítja a megbízotthoz (IV.pont). Kikerülés esetén a megbízó a 10.4.a) pontban foglaltaknak megfelelően kötbért köteles fizetni a megbízottnak, amelynek összege azonos a megbízási díj összegével, a 10.3.IV. pontban meghatározott magatartás esetén pedig a díj 50%-a. A 10.4.b) pont szerint kiemelt megbízás és félkizárólagos megbízás esetén, ha jelen megbízás tartama alatt a megbízó az ingatlan eladására megbízást ad harmadik személy részére, illetve a korábban adott ilyen megbízást három napon belül nem szünteti meg, ugyancsak a 10.4.a) pontban meghatározott mértékű kötbért köteles fizetni. A 10.4.d) pont értelmében a megbízott kötbérigénye nem érinti a megbízási díj iránti igényét.

A szerződés 11.a) pontjának harmadik mondata szerint a kiemelt megbízás a határozott időtartam lejártával szűnik meg, mely határozott időtartam lejárta előtt nem mondható fel.

A 12.2. pont szerint a megbízó vállalja, hogy az ingatlan eladása érdekében együttműködik a megbízottal és a D franchise hálózattal, és ennek részeként az ingatlan megtekintését biztosítja a megbízott és az általa közvetített személyek számára ésszerű határidőben és megfelelő időtartamban. Amennyiben e kötelezettségét megszegi, úgy a megbízott jogosult azonnali hatállyal a szerződést felmondani, és a megbízótól a megbízási díj 50%-ával azonos bánatpénzt követelni.

A 12.5. pont értelmében a megbízó tudomásul veszi, hogy a franchise partner megbízott ((FPM) és az értékesítő megbízott (ÉM) franchise jogainak megszűnése vagy korlátozása esetén az adott ÉM/FPM a továbbiakban nem jogosult a D franchise hálózat szerinti szolgáltatás nyújtására, ilyen esetben a Alperesi beavatkozó másik franchise hálózati tagot jelöl ki a D franchise hálózaton keresztül nyújtott szolgáltatásra irányuló megbízás teljesítésére. Ebben az esetben a Alperesi beavatkozó által kijelölt franchise tag válik a megbízott jogutódjává.

Az ügyész közérdekű keresetében a Ptk.209/B. §-a (1) bekezdésének felhatalmazása folytán a Ptké.II.5.§-a alapján fellépve, a Ptk.209/A.§-ának (2) bekezdésére hivatkozással az általános szerződési feltételek {Ptk.205/A §-ának (1) bekezdése} 10.1. a) pontjának „kiemelt megbízás esetén bárkivel” szövegrésze, a 10.1. c) pont „visszautasítja” szövegrészt követő rendelkezései, a 10.3.III. és IV.

pontja, a 10.4. a) és b) pontok, a 11. a) pont harmadik mondata, a 12.2. pont utolsó mondata és a 12.5. pont érvénytelenségének megállapítását kérte.

Álláspontja szerint indokolatlanul hátrányos feltételt jelent a blanketta szerződés 10.1. a) pontjának azon rendelkezése, amely szerint kiemelt megbízás esetén a megbízási díj akkor is megilleti a megbízottat, ha az ingatlant nem az általa közvetített vevő vásárolja meg. Egyoldalú hátrányos kikötést tartalmaz a blanketta 10.1. c) pontja annak előírásával, hogy a megbízott már akkor is jogosult a megbízási díjra, ha a megbízó a vételi ajánlatot nem veszi át, vagy annak átvételétől számított két munkanapon belül arra nem válaszol. Az ajánlat átvétele elmulasztásának, illetve a két munkanapon belüli elfogadás elmaradásának ugyanis számtalan olyan oka lehet, amely nem felróható a megbízónak. Álláspontja szerint a 10.3.III., illetve IV. pontban foglaltak, tekintettel a 10.4. a) pontban meghatározott kötbér összegére tisztességtelen szerződési feltételnek minősülnek, miután a megbízó bármely okból bekövetkező csekély jelentőségű szerződésszegése a megbízási díj mellett azzal azonos összegű kötbér, tehát gyakorlatilag a megbízási díj kétszeres összegének megfizetési kötelezettségét eredményezi. Ez a kötelezettség a 10.3.IV. és a 10.4. a) és b) pontok alapján kiemelt vagy félkizárólagos megbízás esetén akkor is fennáll, ha az ingatlan átruházására nem került sor. Tisztességtelennek kell tekinteni a szerződés 11. a) pontjának harmadik mondatát is, amely kiemelt megbízás esetén megtiltja, hogy a fogyasztó a szerződést felmondja. Ezzel a megbízott szerződésszegése esetén is kizárja a fogyasztó jogszabályon alapuló jogának gyakorlását. A szerződés 12.2. pontja a megbízó szerződésszegését, az együttműködési kötelezettség megsértését nem csupán a megbízottnak engedett felmondási joggal szankcionálja, de aránytalanul nagy összeg, a megbízási díj felének megfizetésére kötelezi a megbízót. A szerződés 12.5. pontja pedig a megbízás bizalmi jellegével és a polgári jog jogutódlással kapcsolatos szabályaival teljesen ellentétesen rendelkezik, és indokolatlanul hátrányos feltételt jelent a fogyasztónak.

A II. rendű alperes és a beavatkozó a kereset elutasítását kérte. A 10.1. a) ponttal kapcsolatosan hangsúlyozták, hogy kiemelt (kizárólagos) megbízás esetén a megbízó és a megbízott egy szorosabb együttműködésben állapodik meg. Ennek keretében a megbízó azt vállalja, hogy az ingatlana eladása érdekében csak a megbízottal fog együttműködni. Kiemelt megbízásnál - tehát amikor az ingatlan értékesítése érdekében sem maga a megbízó, sem más harmadik személy nem jár el - alappal vélelmezhető, hogy a vétel lehetőségéről, annak részletfeltételeiről csak a megbízott tevékenysége eredményeként értesül bárki. A 10.1.c) ponttal kapcsolatosan arra az álláspontra helyezkedtek, hogy egy, a megbízó javát és érdekeit szolgáló, az ő igényeit kielégítő feladat teljesítése körében minden körülmények között elvárható a megbízótól, hogy a vételi ajánlatot átvegye, és arra képes legyen két munkanapon belül, akár meghatalmazotton keresztül reagálni. Az olyan hirtelen bekövetkező vagy jellegében súlyos betegséget, amelyben a megbízó az ügyei vételéről még meghatalmazott útján sem tud gondoskodni, a szerződéses gyakorlat vis maiornak tekinti, és ilyenkor e szerződéses kikötés nem alkalmazható. A 10.3.III., IV., valamint a 10.4. a), b) pontok semmiségével kapcsolatosan kifejtette,

hogy a szerződés azokat a releváns, célzatos magatartásokat részletezi, amelyek esetében a megbízó magatartása arra irányul, hogy a megbízott ne jusson hozzá a megbízási díjhoz. Ha a megbízott teljesített, és a megbízó a közvetített személlyel a szerződését megkötötte, de erről a megbízottat nem értesítette, azzal az alapvető célja, hogy a szerződésszerűen teljesítő megbízott jogos járandóságát ne kapja meg, mely esetben nem eltúlzott a megbízási díj mértékében, illetve annak 50%-ában meghatározott kötbér. A 11.a) ponttal kapcsolatban hangsúlyozták, hogy a gyakorlatban ezt a felmondási jog korlátozásaként értelmezik, amely a megbízott súlyos szerződésszegése esetén illeti meg a megbízót. A 12.2. ponttal kapcsolatosan kifejtették, hogy amennyiben a megbízó az együttműködési kötelezettséget megszegve a lakott ingatlan megtekintését nem biztosítja, úgy a megbízottat a szerződés teljesítéstől elzárja, a jutalékigényét megalapozó eredményt nem képes produkálni. A 12.5. ponttal kapcsolatosan álláspontjuk az volt, hogy a D franchise rendszert választó megbízók esetében a bizalmi jelleg sokkal inkább a hálózathoz, a márkanévhez kötődik, mint a megbízóval formálisan jogviszonyba kerülő szolgáltató személyéhez. A D franchise rendszer ezt a szolgáltatást, a megbízás időtartama alatti esetleges helyi fluktuációtól független állandóságot csak a szerződésben foglalt speciális, egyoldalú jogviszony módosító jogosítvánnyal tudja biztosítani.

Az elsőfokú bíróság a keresetet túlnyomó részben teljesítve megállapította, hogy az alperesek által használt 2010/2. jelű, megbízás megnevezésű szerződési blanketta 10.1. a) pont azon fordulata, hogy „kiemelt megbízás esetén bárkivel”, a 10.3.III. és IV. pontjai, a 10.4. a) és b) pontjai, a 11. a) pont harmadik mondata és a 12.5. pont második-harmadik mondatában szereplő általános szerződési feltételek az alperesekkel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek. Egyetemesen kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül saját költségükön tegyék közzé az érvénytelenség megállapítására vonatkozó, az elsőfokú ítéletben foglalt közleményt, egy-egy alkalommal a D című napilapban, valamely ... megyei terjesztésű ingyenes hirdetési újságban, illetve internetes honlapjukon.

A szerződési blanketta 10.1. a) pontjában foglaltakkal kapcsolatban úgy foglalt állást, hogy a definíciók egybevetéséből nem vonható le olyan következtetés, miszerint csak a megbízott által a megbízóhoz irányított személyt terheli a megbízási díj fizetésének kötelezettsége. A „bárki” szó jelentését figyelembe véve olyan eset is érthető alatta, amikor nem a megbízott által közvetített személlyel történik a szerződéskötés. A keresetet a 10.1. c) pontot támadó részében nem találta megalapozottnak, mert álláspontja szerint a ingatlanközvetítésre irányuló szerződés jellegéből következően elvárható a fokozott együttműködés. A 10.3.III. és IV. pontban szereplő általános szerződési feltételeket a 10.4. a) pontban meghatározott kötbér összegére tekintettel tisztességtelen szerződési feltételnek tekintette, mert a megbízó bármely okból bekövetkező csekély jelentőségű szerződésszegése, az értesítésről adott tájékoztatás késedelme aránytalanul súlyos szankciót, a megbízási díj mellett azzal azonos összegű kötbért, tehát a megbízási díj kétszeres összegének megfizetési kötelezettségét eredményezi. Megítélése szerint a 10.3.IV. pont esetében a megfogalmazásból nem egyértelmű, hogy abban az esetben is

fennáll-e a megbízó kötelezettsége, ha teljesítés a megbízott részéről nincsen, továbbá nem tartalmazza egyértelműen, hogy kizárólag a megbízott felróható magatartását kívánja szankcionálni a kötbérfizetési kötelezettséggel. A 11. a) pont harmadik mondata a Ptk.483.§-ának (1) bekezdésében rögzítettekkel ellentétes, mert kizárja, hogy kiemelt megbízás esetén a fogyasztó a szerződést felmondja, akár megbízotti szerződésszegés esetén is. A 12.2. pont tekintetében úgy foglalt állást, hogy a megbízó szerződésszegő magatartása miatt a megbízott teljesítése eleve kizárt, így ennek következtében jogszerű ésösszecszerűségében sem eltűzött ezen megbízói magatartás miatt pénzügyi következményt kilátásba helyezni. A 12.5. pont rendelkezése az elsőfokú bíróság álláspontja szerint tisztességtelen általános szerződési feltétel, mert - a megbízás bizalmi jellegével és polgári jog jogutódlással kapcsolatos szabályaival is teljesen ellentétes módon - a megbízó ezzel kapcsolatos nyilatkozatától függetlenül jogosítja fel a jogviszonyban nem álló Alperesi beavatkozó-t a jogutóddá váló megbízott kijelölésére.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása, és a kereset teljes elutasítása érdekében a II. rendű alperes és a beavatkozó fellebbezett. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság elmulasztotta annak értékelését, hogy a perbeli szerződéses jogviszony nem tisztán megbízási viszony, továbbá a kiemelt megbízás során a szokásos megbízáshoz képest sokkal szorosabb együttműködést vár el a szerződő felektől. A megbízott teljesítése maga is egy komplex folyamat, amely az eredmény elmaradása esetén is megbízotti teljesítést jelent, így a szerződés szerinti díjazásnak minden esetben van alapja. Nem értettek egyet az elsőfokú bíróságnak azzal az okfejtésével, hogy kiemelt megbízás esetén a megbízott nem teljesít, és így díjazásra sem tarthat igény, ha „bárki” veszi meg az ingatlant. Ebben az esetben ugyanis a megbízó, ha szerződésszerű magatartást tanúsít, a megbízott közreműködése nélkül nem is járhat el. A kötbér alapja minden esetben a megbízó célzatos, a megbízott jogszerű díjértvényesítésének megakadályozására irányuló cselekménye, kikötött mértéke az adott piacon egyrészt szokásos, másrészt a megbízott közreműködésével létrehozott ügylet értékének arányában egyáltalán nem eltűzött. Ezen túlmenően a kötbér mértéke minden esetben tényállásfüggő, csak az adott felek közötti jogvita során vizsgálható és értékelhető. A felmondás korlátozása tekintetében nem vitatták, hogy a szöveg ugyan félreértelmezhető, álláspontjuk szerint azonban a felmondás ténylegesen nem kizárt, hanem korlátozott, a nem szerződésszerű teljesítés esetében pedig a Ptk. alapján fennálló jogok korlátok nélkül gyakorolhatók. Fellebbezésükben is hangsúlyozták, hogy a megbízónak a megbízás aláírásával nem az adott franchise és alfranchise partnerrel való jogviszony létrehozása a célja, hanem a D franchise hálózat által üzemeltetett komplex ingatlanközvetítői rendszernek kíván részévé válni. Ennél fogva a szerződési blanketta 12.5. pontja a köztes érintett kiese esetében biztosítja a folyamatosságot. A megbízási szerződést egyébként is bármikor felmondhatja a megbízó, míg a határozott időre kötött kiemelt megbízás esetén éppen az az érdeke, hogy a teljesítésben résztvevő egyik személy kiesése ellenére a hálózati szolgáltatás részére folyamatos legyen.

A felperes csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, és a kereset maradéktalan teljesítését kérte. A szerződési blanketta 10.1 c) pontjával kapcsolatosan hangsúlyozta, hogy az ajánlat átvétele elmaradásának, illetve a két munkanapon belüli válasz hiányának objektív ténye válik a megbízotti teljesítést megalapozó, azaz a díjigényt realizáló jogi tényvé, függetlenül attól, hogy az átvétel, illetve a válasznyilatkozat elmaradása milyen okból történt. Az ingatlanközvetítésre vonatkozó megállapodás a felek között tartós, több hónapig, akár évekig tartó jogviszonyt keletkeztet, amely alatt a megbízótól nyilvánvalóan nem várható el, hogy a rendkívül szűk határidőre tekintettel valamennyi élethelyzetében e jogviszony determinálja. Ezen felül a blanketta hivatkozott feltétele nem zárja ki a díjkeletkeztető körülmények köréből a megbízónak fel nem róható hibán kívül bekövetkező helyzeteket. A szerződési blanketta 12.2. pontjával kapcsolatosan előre bocsátotta, hogy az együttműködési kötelezettség megbízó részéről történő kisebb súlyú megszegése önmagában nyilvánvalóan nem teszi eleve kizárttá a megbízotti teljesítést. Ugyanakkor viszont aránytalan hátrányt teremt a megbízó számára, hogy az ésszerű határidő és a megfelelő időtartam nem kellően, precízen körülírható fogalmi kereteit hivatkozási alapnak tekintve, a megbízott egyoldalú nyilatkozatától függően a jogviszony azonnali hatályú megszüntetése mellett, a megbízási díj mértékéhez igazodóan jelentős mértékű kötbérre is igényt tarthat.

A fellebbezés túlnyomó részében alaptalan, a csatlakozó fellebbezés részben alapos.

Az elsőfokú bíróság az ítéleti tényállást helyesen állapította meg, és az abból levont jogi következtetések nagyobb részével is egyetértett a másodfokú bíróság.

Az elsőfokú bíróság helyesen, a bírói gyakorlatnak megfelelően minősítette az alperesek által használt általános szerződési feltételeket tartalmazó ingatlanközvetítésre irányuló szerződést a Ptk.474.§-ának (1) bekezdése szerinti megbízásnak, a díjazás meghatározásának módjára figyelemmel pedig eredménykötelelemnek. E szerződések esetében a megbízott díjra való jogosultságát az eredmény bekövetkezése alapozza meg, vagyis a szerződés létrejötte és a megbízott tevékenysége között okozati összefüggésnek kell fennállnia. A megbízott tehát díjazásra akkor tarthat igényt, ha az ügylet az ingatlanok felkutatására, közvetítésére irányuló tevékenységének eredményeként jön létre. Nincs akadálya annak, hogy a megbízott az ingatlan közvetítésére kizárólagos jogot kössön ki - amelynek megszegése a megbízó díj iránti igényét önmagában megalapozhatja - azzal azonban, hogy a kizárólagos közvetítői jogosultság indokolatlanul egyoldalú előnyt nem teremthet. Az alperesek által használt szerződési blanketta szerinti kiemelt (kizárólagos) megbízás esetén sem zárható ki, hogy a potenciális vevő a megbízott (vagy más ingatlanközvetítő cég) eljárástól, illetve a megbízó közvetlen értékesítésre irányuló tevékenységétől függetlenül értesül az eladó értékesítési szándékáról (családtag, barát, közeli ismerős). Ilyen esetben a teljes megbízási díj kikötése kizárólag arra tekintettel, hogy a megbízó - a bizonyítottan nem a megbízott által felkutatott, közvetített személlyel - kizárólag a megbízott közreműködésével

tárgyalhat és köthet szerződést, a megbízott számára nyilvánvalóan egyoldalú és indokolatlan előnyt jelent.

A 10.1.c) ponttal kapcsolatosan egyetértett a másodfokú bíróság a felperesnek azzal az álláspontjával, hogy a szerződésben megkívánt szoros együttműködési kötelezettség ellenére is a felek tartós jogviszonyában adódhatnak olyan helyzetek, amikor a megbízótól az ajánlat átvétele, illetve a két munkanapon belüli válaszadás nem várható el. Erre az esetre - bármilyen differenciálás nélkül - a díjfizetési kötelezettség kikötése a megbízó számára indokolatlanul súlyos hátrányt jelent. A II. rendű alperes, illetve a beavatkozó ugyan hivatkozott arra, hogy a hirtelen fellépő, elháríthatatlan akadályokat (pl. váratlan, súlyos megbetegedés), mint a megbízási díj megfizetése alól mentesítő körülményt figyelembe veszik, ez azonban a szerződés szövegéből nem tűnik ki.

A blankettaszerződés 10.3/III. és IV. pontjával, valamint 10.4.a) és b) pontjával kapcsolatosan a II. rendű alperes és a beavatkozó hangsúlyozta, hogy kötbér igényt kizárólag a megbízó célzatos, a megbízott jutalékigényének kijátszására irányuló magatartása esetén érvényesítenek. Alkalmazására még egyetlen olyan esetben sem került sor, amikor a megbízó szerződéses kötelezettségének eleget téve a megbízási díjat megfizette.

A fenti hivatkozással kapcsolatosan a másodfokú bíróság előrebocsátja, hogy az általános szerződési feltételek értelmezése során is a nyilatkozási elvet kell szem előtt tartani {Ptk.207.§-ának (1) bekezdése), vagyis annak van jelentősége, hogy a kikötést - kidolgozója akaratától és szándékától függetlenül - a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint miként kell érteni (BDT2009.2083.). Az általános szerződési feltételek alapján ténylegesen követett gyakorlatot - amennyiben az nem következik a szerződés szövegéből - a bíróság nem veheti figyelembe.

A blanketta szerződés 10.3.III. pontja kikerülésnek (a megbízott díjigényének korlátozására vagy kizárására irányuló magatartásnak) minősíti, és a 10.4.a) pont értelmében a megbízási díjjal azonos összegű kötbér követelésére jogosítja fel a megbízottat, ha a megbízó három munkanapon belül nem tájékoztatja a megbízottat a megbízási díjigényt megalapozó szerződéskötésről. A tájékoztatás késedelme azonban lehet pusztán gondatlanság - amely önmagában kizárja a célzatosságot -, egy rövidebb időtartamú késedelemre a megbízási díjjal azonos összegű kötbér kikötése pedig - figyelemmel a szerződés 10.4.d) pontjára is - nyilvánvalóan eltúlzott, ezért a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999 (II.5.) Korm. rendelet 2.§-ának j) pontjára tekintettel érvénytelen. A 10.3.IV. pont, illetve a 10.4.b) pont - a II. rendű alperes és a beavatkozó hivatkozása ellenére - lehetőséget biztosít arra, hogy a megbízott tényleges munkavégzés nélkül is a megbízási díjjal azonos összegű, vagy annak 50%-át kitevő kötbérben részesüljön (pl. kiemelt, vagy félkizárólagos megbízás esetén hirdetési, illetve közvetítési tevékenységének megkezdése előtt tudomást szerez arról, hogy a megbízó harmadik személy részére is megbízást adott, vagy korábbi megbízását három napon belül nem szüntette meg), illetve a megbízási

díjon felül jusson hozzá a kikötött kötbér összegéhez (a megbízási díj átvételét követően szerez tudomást a szerződési feltételekben kikerülésnek minősített, és így kötbér fizetési kötelezettséget eredményező magatartásról, vagy mulasztásról), amely utóbbi esetben a kötbér kikötött összege eltúlzott. A 10.3.IV. pont utolsó fordulata - figyelemmel a 10.1.a) ponttal kapcsolatosan kifejtettekre is - azért érvénytelen, mert olyan esetekre is a megbízó kötbér fizetési kötelezettségét írja elő, amikor az ingatlan eladási szándékáról az ingatlan közvetlen értékesítésre irányuló tevékenységétől, illetve a megbízott (vagy más ingatlanközvetítő cég) eljárásától függetlenül értesülő személyt nem küldi a megbízotthoz.

Az egyes kikötések érvénytelenségét azonban a másodfokú bíróság kizárólag arra tekintettel nem találta megállapíthatónak, hogy a szerződés szövegéből nem tűnik ki a megbízót terhelő kötbér fizetési kötelezettség felróható szerződésszegéshez kötése. A Ptk.246.§-ának (1) bekezdéséből következően e szerződést biztosító mellékkötelezettség alkalmazásának törvényi feltétele a felróható magatartás, így az erre történő utalás hiánya az adott szerződési kikötést érvénytelenné nem teszi.

A 11. a) pont harmadik mondatával kapcsolatosan hangsúlyozni kell, hogy a perbeli általános szerződési feltételek felhasználásával megkötött szerződés alapján a felek között egyetlen ügy ellátására irányuló jogviszony jön létre, nem pedig olyan kapcsolat, amelyben a felek folyamatos és kölcsönös, előre pontosan meg nem határozható mozzanatokból álló szolgáltatás nyújtására kötelesek. Folyamatos megbízási jogviszony hiányában pedig nemcsak a felmondás kizárása, hanem annak korlátozása is semmis {Ptk.483.§-nak (4) bekezdése}.

A másodfokú bíróság nem értett egyet a felperesnek azzal az álláspontjával, hogy az ingatlan megtekintésének megghiúsítása (12.2. pont) az ingatlanközvetítésre irányuló szerződések esetében csekélyebb súlyú szerződésszegésnek minősül. Lakott ingatlan (ház, lakás, iroda) teljes körű megismerése nélkül gyakorlatilag elképzelhetetlen a megbízási szerződés teljesítése. Az pedig konkrétan, minden egyes szerződésre irányadóan nem határozható meg, hogy az ingatlant a megbízónak mely határidőn belül, illetve milyen időtartamon keresztül kell bemutatnia, ezért a 12.2 pont érvénytelenségét az elsőfokú bírósághoz hasonlóan a másodfokú bíróság sem találta megállapíthatónak.

A megbízási elsőfokú bíróság által is hivatkozott alapvető bizalmi jellegére figyelemmel a másodfokú bíróság is érvénytelennek minősítette a 12.5 pont azon rendelkezését, amely a franchise jogok megszűnése vagy korlátozása esetén a szerződésben nem részes harmadik személynek úgy biztosítja a szerződés egyoldalú módosításának, és új megbízott kijelölésének jogát, hogy a megbízott személyének kiválasztásában a megbízónak semmilyen jogosultsága nincsen. A szerződési blanketta 12.4 pontjában foglaltak ellenére sem lehet ugyanis kizárni, hogy a megbízó részéről az adott megbízottal való szerződéskötést a D franchise hálózat által üzemeltetett komplex ingatlanközvetítői rendszerhez való kapcsolódáson túl más szempontok is motiválják (pl. az adott irodánál dolgozó személyes értékesítő kiléte).

Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és ennek megfelelően a közzétételre kerülő közlemény szövegét módosította.

A II. rendű alperes és a beavatkozó felperes által nem cáfolt előadása szerint a „Megbízás” 2010/2. elnevezésű szerződési blankettát az alperesek már nem alkalmazzák, ezért a másodfokú bíróság elegendőnek találta a közleménynek egy megyei terjesztésű ingyenes hirdetési újságban történő közzétételét, míg az alperesek internetes honlapján való közzététellel kapcsolatosan annak konkrét időtartamát is meghatározta a fogyasztói szerződéssel kapcsolatos közérdekű kereset elbírálásának egyes kérdéseiről szóló 3/2011 (XII.12.) PK vélemény 7./ pontjára figyelemmel.

Az alperesek az elsőfokú eljárásban nagyobb részben pervesztesek lettek, ezért a Pp.81.§-ának (1) bekezdésére, 83.§-ának (1) bekezdésére, valamint 253.§-ának (3) bekezdésére figyelemmel a másodfokú bíróság mellőzte a beavatkozó elsőfokú részperkölsége állam általi viselésére vonatkozó rendelkezést.

A II. rendű alperes és a beavatkozó fellebbezése túlnyomó részében alaptalan volt, a felperes csatlakozó fellebbezése részben alapos, ezért a II. rendű alperes és a beavatkozó az általa lerótt fellebbezési eljárási illeték megtérítésére igényt nem tarthat, míg a csatlakozó fellebbezési illeték fele részének megfizetésére köteles az illetekekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.)74.§-ának (3) bekezdése folytán alkalmazandó, a költségmentességről szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§-ának (2) bekezdése alapján. A felperes az eljárási illeték megfizetésére az Itv. 4.§-ának (1) bekezdésére és 5.§-a (1) bekezdésének c) pontjára tekintettel nem kötelezhető, a másodfokú eljárásban pedig a Pp.75.§-ának (1)-(3) bekezdése szerint megtérítendő költsége nem merült fel.

Pécs, 2012. november 23.

dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, dr. Kutasi Tünde s.k. előadó bíró, dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró