

A Fővárosi Ítéltábla a felperesnek, a Dr. Varga T. Tamás Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Varga T. Tamás ügyvéd) által képviselt alperes ellen, általános szerződési feltétel érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Törvényszék 2012. április 24. napján meghozott 5.G.40.237/2012/5. sorszámú ítélete ellen az alperes részéről 6. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és az alperes jogelőde által alkalmazott általános szerződési feltételek 8. pontjának „A Megbízó vállalja, hogy a Megbízott által közvetített érdeklődőkkel, Vevőjelöltekkel ő maga és családtagjai, hozzátartozói kizárólag a Megbízott képviselője jelenlétében folytatnak tárgyalásokat,” szövegrészlete, a 9. pontjának „A Megbízó kizárólag a Megbízott jelenlétében köt szerződést, a Megbízott által közvetített Vevőjelöltekkel. Amennyiben megbízó ingatlana a megbízott közreműködése nélkül értékesítésre kerül, megbízó kötelezi magát a vevők adatainak elérhetőségeinek közlésére a megbízott felé 72 órán belül.” szövegrészlete érvénytelenségének megállapítását mellőzi, és e szövegrészleteket a vonatkozó pontokkal kapcsolatos közleményből is mellőzni rendeli; a közleménynek az általános szerződési feltételek 23. b) pontja utolsó mondata érvénytelenségének indokát megjelölő részét akként változtatja meg, hogy a kikötés azért érvénytelen, mert a kikötés első mondatában előírt kötelezettség megszegésétől függetlenül egyéb körülményhez is fűz kötbérfizetési kötelezettséget; az 5. pont érvénytelenségének indokát megjelölő részét akként változtatja meg, hogy a fogyasztót túlzott mértékű pénzösszeg fizetésére kötelezi nem szerződésszerű teljesítés esetére; a 8. pont érvénytelenségének indokát megjelölő részét akként változtatja meg, hogy jogellenes és felróható magatartás hiányában is kötbérfizetésre kötelezi a fogyasztót, a 9. pont érvénytelenségének indokát megjelölő részét akként változtatja meg, hogy egyrészt a fogyasztót jogellenes és felróható magatartás hiányában is kötbérfizetésre kötelezi, másrészt túlzott mértékű pénzösszeg fizetésére kötelezi nem szerződésszerű teljesítése esetére; továbbá az alperes által térítendő kereseti illeték összegét 23.000 (huszonháromezer) forintra leszállítja, megállapítva, hogy a további 4.000 (négyezer) forint le nem rótt kereseti illeték az állam terhén marad. Egyebekben azzal a pontosítással hagyja helyben az első fokú ítéletet, hogy az **XX Kft.**, alperesi

jogelőd fogyasztói szerződések részévé vált általános szerződési feltételnek az első fokú ítéletben kitett kikötései érvénytelenek valamennyi vele szerződő félre kiterjedő hatállyal; továbbá a közleményt minden egyes kikötés tekintetében azzal egészíti ki, hogy az alperesi jogelőd fogyasztói szerződések részévé vált általános szerződési feltételi adott pontjának érvénytelenségét állapította meg a bíróság.

Kötelezi az államot, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 9.800 (kilencezer-nyolcszáz) forint másodfokú részperkölséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében a Ptk. 209. § (1) bekezdése, 209/A. § (2) bekezdése, 483. § (4) bekezdése, valamint a 18/1999. (II. 5.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés b), c) és d) pontjai, 2. § j) pontja alapján annak megállapítását kérte, hogy tisztességtelenek, ezért érvénytelenek a **XX** Korlátolt Felelősségű Társaság által fogyasztói szerződésben alkalmazott következő általános szerződési feltételek:

„Kizárólagosság hatálya alatt a Megbízó más ingatlanforgalmazóval nem állhat kapcsolatban, vagy jogviszonyát 72 órán belül köteles megszüntetni. Megbízott az ingatlan értékesítése kapcsán 3,9% + ÁFA jutalékra jogosult, akkor is, ha Megbízó vagy harmadik fél az értékesítő.”[ÁSZF 23. pont b) alpont],

„A jelen szerződés az ingatlan értékesítése időpontjában jár le és csak a Megbízott súlyos szerződésszegése, továbbá a Megbízó oldalán bekövetkező előre nem látható és el nem hárítható ok (vis maior) esetén mondható fel a Megbízó részéről. Ellenkező esetben a Megbízott költségei ellentételezéseként Megbízó az ingatlan irányárának 1%-át kitevő kötbért köteles fizetni a felmondás napján.” (ÁSZF 20. pont),

„Bármely kizárólagosság 6 hónapig nem mondható fel. A kizárólagosság szabályainak megsértése esetén megbízott 4,2% jutaléknak megfelelő mértékű kötbérre jogosult.” (ÁSZF 24. pont.),

„... a Megbízott az ingatlan irányárának 1%-át kitevő kártérítésre jogosult az okafogyottá vált megbízotti tevékenység okán”, amennyiben a Megbízó az új eladási árról nem értesíti a megbízottat. (ÁSZF 5. pont),

„... Megbízott az ingatlan irányárának 1%-át kitevő összegre jogosult...”, ha a megbízott által közvetített érdeklődőkkel, vevőjelöltekkel a megbízó és hozzátartozói nem a megbízott képviselője jelenlétében folytatnak tárgyalásokat. (ÁSZF 8. pont),

„... a Megbízott az ingatlan irányárának 1%-át kitevő kártérítésre jogosult az okafogyottá vált megbízotti tevékenység okán”, ha a megbízó ingatlana megbízott közreműködése nélküli értékesítése esetében a vevő adatait és elérhetőségeit 72 órán belül nem közli a megbízottal. (ÁSZF 9. pont),

„Jutalékfizetés késedelme esetén Megbízottat a jutalékon felül a jegybanki alapkamat + 5% mértékének megfelelő késedelmi díj illeti meg”. (ÁSZF 14. pont).

Indítványozta továbbá, hogy a bíróság a Ptké.II. 5/B. § (1) bekezdése alapján a tisztességtelen általános szerződési feltételek érvénytelenségét a feltétel alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal állapítsa meg, és ítéletében rendelje el, hogy a kikötés alkalmazója saját költségére a kikötés érvénytelenségének megállapítására vonatkozó, a bíróság által megállapítandó szövegű közlemény országos napilapban történő közzétételéről gondoskodjon.

A felperes előadta, hogy a XX Kft. az ingatlanok közvetítésére irányuló tevékenysége során az ingatlanok tulajdonosaival megbízási szerződéseket köt, melyhez az általa már korábban kialakított tartalmú szerződésmintákat használja. A blankettába foglalt szerződési feltételek a Ptk. 205/A. § (1) bekezdésében foglaltak alapján általános szerződési feltételeknek minősülnek. A felperes e vonatkozásban utalt a 93/13. EKG irányelv (Irányelv) 3. cikk (2) bekezdésére. Hangsúlyozta: a nemzeti bírónak - amennyibe csak lehetséges - irányelv-komform módon kell értelmezni a nemzeti jogi szabályozást (Európai Bíróság C-240/98.). Az ÁSZF 23. pont b) alpontja utolsó mondatában foglalt szerződési kikötés tisztességtelenségét illetően a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés c) pontjára, valamint a BDT2005. 1276 és a BDT2008. 1775, valamint a BH2006. 19. számú eseti döntésekben kifejtett jogi érvelésre hivatkozott, mely szerint ha a megbízott a díját jutalék formájában köti ki, ebben a vonatkozásban az ingatlanközvetítői szerződés eredménykötelem jellegét kap és az eredmény (a szerződéskötés) elmaradásának kockázatát a közvetítő viseli. A kizárólagossági klauzula megbízó általi megszegése a közvetítő díj iránti igényt önmagában megalapozhatja. Jogszerűen kiköthető, hogy a megbízó köteles a megbízott jutalékát akkor is megfizetni, ha más ingatlanközvetítő tevékenysége folytán jött létre az eredmény. Másfelől viszont a kizárólagossági kikötés nem lehet akadálya annak, hogy a megbízó az ingatlanközvetítő tevékenységétől függetlenül maga értékesítse az ingatlanát. Ebben az esetben megállapítható, hogy az eredmény nem a közvetítő tevékenységével okozati összefüggésben jött létre, így nincs olyan eredmény, amely a jutalékfizetés előfeltétele. Az ÁSZF 20. pontjában írt, a megbízó felmondási jogát korlátozó kikötést a Ptk. 483. § (1) és (4) bekezdésébe ütközés okán, valamint a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés d) pontjára tekintettel tartotta tisztességtelennek. Az ÁSZF 24. pontjában írt felmondást kizáró általános szerződési feltétel pedig álláspontja szerint a Ptk. 483. § (1), (2) bekezdésébe ütközik és a (4) bekezdés alapján semmis, emiatt tisztességtelen. A felperes a 20. és 24. pontban foglalt kikötésekkel kapcsolatban a 2/2005. és a 3/2006. Polgári jogegységi határozatokban, valamint a 3/2011. (XII.12.) PK véleménybe foglaltakra utalt, és kiemelte: amennyiben az általános szerződési feltétel jogszabályba ütköző kikötés előírásával okoz a fogyasztó számára egyoldalú és indokolatlan hátrányt, úgy a kikötés minden további mérlegelés nélkül sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét, ezért a Ptk. 209. § (1) bekezdése értelmében tisztességtelen. A Korm. rendelet 2. § j) pontjára hivatkozással rámutatott: a kötbérfelelősség kikötése önmagában jogszerű szerződési rendelkezés, azonban az alperes által alkalmazott általános szerződési feltétel a szerződésből eredő kötelezettségeket egyoldalúan és indokolatlanul a megbízó hátrányára állapítja meg. Mindemelllett az okozza a kikötés tisztességtelenségét, hogy a megbízott tényleges kárának meghatározása, illetve tényleges költségeinek elszámolása, a tevékenységével arányos díj helyett

valójában jutalék fizetéséről rendelkezik, jóllehet a közvetítői szolgáltatás alapvetően ügyviteli jellegű és mértéke független attól, hogy a megbízott milyen értékű ingatlan közvetítését vállalta. A megbízott addigi tevékenységével arányos díjazás kikötése érvényes lenne és nem zárható ki annak a lehetősége sem, hogy az arányos díjazás átalány formában történjen. A felperes hivatkozott továbbá a BDT2005. 1276 számú eseti döntésben kifejtettekre és rámutatott arra is, hogy a jutalékot megközelítő összegben meghatározott kötbér mértéke eltúlzott. Az általános szerződési feltételek 5. pontjának utolsó mondatában, 8. pontjának utolsó tagmondatában és 9. pontjának utolsó mondatában megfogalmazott szerződési kikötések szintén azért érvénytelenek, mert az ügyviteli szolgáltatások eredménykötelelmre jellemző módon történő meghatározása tisztességtelen, hiszen az azzal kapcsolatos költségek és kiadások mértékét nem az ingatlan forgalmi értéke határozza meg. Nincs ésszerű, elfogadható indoka annak, hogy a felek esetleges átalányként szerződésszegés esetére az értékesíteni kívánt ingatlan értékéhez igazodó összegben állapítsák meg a megfizetendő kártérítés összegét. Az ÁSZF 14. pontjában foglaltak tisztességtelenségét a felperes arra alapította, hogy e szerződési kikötés késedelmes teljesítés esetén indokolatlanul eltúlzott mértékű pénzösszeg megfizetésére kötelezi a megbízót.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a támadott kikötések nem vonhatók a Ptk. 209. § (1) bekezdésének hatálya alá, ugyanis a megbízókkal kötött szerződések általános feltételei teljes egészében megtárgyalásra kerültek. A megbízási szerződés 5. pontja lehetővé tette a szerződés mellékletét képező általános szerződési feltételek megbízó kívánalmainak megfelelő módosítását. Az ügyfelek ténylegesen éltek is ezzel a lehetőséggel, és a felperes által kifogásoltaktól eltérő, számukra kedvezőbb szerződési rendelkezéseket tettek. Az ÁSZF 23. pont b) alpontjával kapcsolatban kifejtett alperesi érvelés szerint mindkét szerződő fél biztonságát az szolgálja, hogy más nem működhet közre a kizárólagos megbízási formában. E kötöttséget a megbízó a megbízott által adott díjkedvezmény ellentételezéseként vállalja és amennyiben a kizárólagossági klauzulát megszegi, a megbízott nem megbízási díjra, hanem átalány kártérítésre jogosult, amely részben fedezi a felmerült költségeit, elmaradt hasznát. Az ÁSZF 20. pontja vonatkozásában az alperes arra hivatkozott, hogy a határozatlan időtartam alatt nincs felmondási korlát, így maradéktalanul érvényesül a Ptk. megbízás megszüntetésére vonatkozó általános szabálya. A határozott időtartam alatt is joga van a megbízónak rendkívüli felmondásra, a rendes felmondás az, ami korlátozott és pedig a megbízás sajátos atipikus szerződési tartalma miatt, de nem feltételében, hanem a következményében. Az ÁSZF 20. és 24. pontja tekintetében kiemelte: az egyedi megbízások eredményes teljesítése végett a megbízottnak egy folyamatosan fejlesztendő és karbantartandó emberi és technikai erőforráson alapuló rendszert kell fenntartania és működtetnie, mely tetemes állandó költséggel jár, melyhez hozzá kell számítani az ügyfélkockázati felárat is. Többetköltséget okoz az is, hogy a megbízók jelentős része nem teljesíti az eredményes közvetítés után járó díjat. A kizárólagossági klauzula - választása esetére - a vállalt hátrány ellentételezéseként arányos előnyben, díjkedvezményben részesíti a megbízót. Az ÁSZF 5., 8. és 9.

pontja kapcsán az alperes az ÁSZF 20. és 24. pontjai vonatkozásában kifejtettekre hivatkozott. Előadta továbbá, hogy a költségek és kiadások arányban állnak az ingatlan forgalmi értékével. A nagyobb, értékesebb lakások esetén többször kell tárgyalást folytatni, kevésbé eladhatók, míg a kisebbeknél csupán a költségek térülnek meg, nyereségre kevésbé van lehetőség. Az ÁSZF 14. pontját támadó kereseti kérelem elutasítását arra hivatkozással kérte, hogy a kikötött kamat nem eltűzött. Álláspontja szerint a per tárgyát képező általános szerződési feltételek megfelelnek a 2/2011. (XII.12.) PK véleményben foglaltaknak.

Az alperesként perbe vont **XX Kft.** 2011. december 31. napjával egyesülés folytán megszűnt, perbeli jogutóda a alperes neveő Zrt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperesi jogelőd által alkalmazott általános szerződési feltételek 23. pont b) alpontjának utolsó mondata, 20. pontja, 24. pontja, 5. pontjának utolsó mondata, valamint a 8. és 9. pontja az alperesi jogelőddel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelen. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül saját költségén tegye közzé egy országos napilapban az első fokú ítélet rendelkező részében megfogalmazott közleményt. A keresetet ezt meghaladóan elutasította, és az alperest 27.000 forint le nem rótt eljárási illeték állam javára történő megfizetésére kötelezte. Az első fokú ítélet indokolásában kifejtettek szerint az ÁSZF 14. pontjában foglalt kikötés kivételével valamennyi keresettel érintett általános szerződési feltétel tisztességtelenségét megállapította. Az elsőfokú bíróság azzal együtt, hogy a rendelkezésre álló okiratok szerint egyes esetekben történt a felek által módosítás a szerződési feltételek tekintetében, úgy ítélte meg, hogy a felperes által kifogásolt szerződési feltételeket az alperesi jogelőd egyoldalúan, több szerződés megkötése céljából előre határozta meg, ezért a kikötések vizsgálatakor a Korm. rendelet rendelkezéseit kellett alkalmazni. Az ÁSZF 23. pont b) alpontja utolsó mondata az elsőfokú bíróság álláspontja szerint azért tisztességtelen szerződési feltétel, mert annak alapján közreműködés nélkül is jutalékra tarthat igényt a megbízott. Egyoldalú és indokolatlan az olyan ellenszolgáltatás meghatározása, amely automatikusan illetné meg az alperesi jogelődöt. A szerződési feltétel ezt tisztességtelen módon kívánja kompenzálni, ugyanis a 3,9% + ÁFA jutalék a megbízott részére az elvégzett tevékenységgel vagy az okozott költségekkel történő arányosítás nélkül jár. Az ÁSZF 20., 24. pontjaiban foglalt kikötések azért érvénytelenek, mert korlátozzák, illetőleg kizárják a fogyasztó felmondási jogát. E szerződési feltételek ellentétesek a Ptk. 483. §-ában foglaltakkal, így kötbér kikötésére sincs jogszabályi lehetőség. A 24. pontban foglalt kötbér kikötés emellett azért is tisztességtelen, mert a fogyasztót túlzott mértékű pénzösszeg fizetésére kötelezi. Az ÁSZF 5., 8., 9. pontjában foglaltakat az elsőfokú bíróság azért találta tisztességtelenségnek, mert e kikötések a megbízottat az általa ténylegesen kifejtett munka mennyiségétől függetlenül meghatározott összegre jogosítják, amely indokolatlan, egyoldalú előnyt jelent számára. A költségek és kiadások mértékét az ingatlan forgalmi értéke nem határozhatja meg közvetlenül. A 8. pontban a szerződésszegés esetére kikötött pénzösszeg jogcíme megjelölésre sem került.

Fellebbezésében az alperes az első fokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az egyébként helyesen megállapított tényállásból téves következtetést vont le. A megbízónak minden esetben módja volt az egyedi ingatlanközvetítői szerződés megkötése előtt az ÁSZF tartalmát megismerni, és bármely részére vonatkozóan szerződésmódosítási ajánlatot tenni, melyet a megbízott minden esetben el is fogadott, és a megbízó által javasolt szerződési feltételek a megkötött szerződés részévé váltak. Szerinte eleget tett a Ptk. 205/A. § (2) bekezdésében foglalt bizonyítási kötelezettségének. Az elsőfokú eljárás során csatolt szerződések bizonyítják: valamennyi szerződés a megkötése előtt ténylegesen, valamennyi pontra kiterjedően részletesen megtárgyalásra került a felek által. Jogsértő annak megállapítása, hogy az alperesi jogelőddel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek a kereset tárgyát képező feltételek, hiszen vannak olyan egyedi szerződések, melyeket a felek eltérő szerződési tartalommal kötöttek. Az ügyfélkört illetően is jogsértően kiterjesztően rendelkezik az első fokú ítélet, amikor nemcsak a fogyasztónak minősülő megbízók tekintetében állapítja meg az érvénytelenséget. Az első fokú ítélet 6. oldal utolsó mondatában foglaltakkal ellentétben nem szerződésmódosítás történt a támadott pontok esetében, hanem arról van szó, hogy a megbízónak az általános szerződési feltételektől eltérő szerződési ajánlata volt az egyedi szerződés megkötésére. A Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés c) pontja, valamint a 2. § j) pontja a perbeli esetben nem jöhet szóba. Az alperesi jogelőd által kötött szerződések megfelelnek az anyagi jog rendelkezéseinek, és összhangban állnak az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez készített szakértői javaslat szerinti ügynöki szerződés szabályozási koncepciójával is. Az alperes egyebekben fellebbezésében fenntartotta az elsőfokú eljárás során tett nyilatkozatait.

Fellebbezési ellenkérelmében a felperes az első fokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, és az abból levont jogkövetkeztetése, valamint az annak alapján hozott határozata is helytálló. Az általános szerződési feltételeket a megbízott több szerződés megkötése céljából egyoldalúan, a másik fél közreműködése nélkül, előre határozta meg, és a felek egyedileg nem tárgyalták meg, még ha egy-egy pont vonatkozásában a fogyasztónak volt is lehetősége az eltérésre. Utalt az Irányelv 3. cikk (2) bekezdésére. Előadta továbbá, hogy azon konkrét szerződések esetében, amelyekben az ítélet rendelkező részében felsorolt érvénytelen feltételek bizonyos elemeitől a felek eltértek, az érintett érvénytelen kikötés nyilvánvalóan nem vált a szerződés részévé. Az alperes minden szerződő félre kiterjedő ítéleti rendelkezéssel kapcsolatos további felvetése is értelmezhetetlen. Az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez készített szakértői javaslat a jelen ügy elbírálása szempontjából nem bír relevanciával.

A Fővárosi Ítéltábla nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének az ÁSZF 14. pontjában foglalt kikötés érvénytelensége megállapítása iránti kereseti kérelmet elutasító rendelkezését, mert az fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A fellebbezés csak kisebb részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 215. §-ában meghatározott korlátot figyelmen kívül hagyva túlterjeszkedett a kereseti kérelmen azáltal, hogy ítéletével az általános szerződési feltételek 8. és 9. pontjában foglalt valamennyi rendelkezés érvénytelenségét megállapította, ugyanis a kereset csupán a 8. pont második tagmondata és a 9. pont utolsó mondata érvénytelenségének megállapítására irányult. A felperes helyesen értékelte a keresettel sérelmezett szövegrészeket úgy, hogy azok valójában kötbérfizetési kötelezettséget állapítanak meg, és keresetével kizárólag a kötbérikötést tartalmazó szövegrészek érvénytelenségének megállapítását kérte. Az ítéletábla ezért mellőzte az általános szerződési feltételek 8. és 9. pontja ezt megelőző szövegrészeit érvénytelenségének megállapítását, és a keresettel nem érintett szövegrészeket mellőzni rendelte a 8. és 9. pontokkal kapcsolatos közleményből is.

A Fővárosi Ítéletábla egyebekben az elsőfokú bíróság érdemi döntésével egyetértett, jogi indokait azonban csak részben osztotta.

A keresettel sérelmezett szerződési feltételek konkrét vizsgálatát megelőzően, a fellebbezésben foglaltakra is tekintettel, az ítéletábla elsődlegesen azt emeli ki, hogy e szerződési feltételek általános szerződési feltételnek minősülnek. Az alperes arra hivatkozással állította ennek ellenkezőjét, hogy a jogelődje által kötött szerződések valamennyi pontja minden egyes esetben részletesen megtárgyalásra került a felek által, a megbízóknak lehetőségük volt bármely ÁSZF rendelkezés vonatkozásában szerződésmódosítási javaslatot tenni, melyet a megbízó minden esetben el is fogadott. Nem volt ugyanakkor általa sem vitatott, hogy előre kidolgozott egy blankettát azzal a céllal, hogy azt több szerződésben használja. Az elsőfokú eljárás során maga is előadta, hogy az általános szerződési feltételeket a tömeges szerződések megkötésének elősegítésére vonatkozó technikai lebonyolítás módjának egyszerűsítése érdekében alkalmazta. A Ptk. 205/A. § (1) bekezdése értelmében az a szerződési feltétel minősül általános szerződési feltételnek, amelyet az egyik fél több szerződés megkötése céljából, egyoldalúan, a másik közreműködése nélkül meghatároz anélkül, hogy azt a felek külön megtárgyalnák. A szerződési feltétel csak abban az esetben tekinthető egyedinek, ha a szerződő félnek valódi lehetősége volt annak tartalmát befolyásolni. A szerződő fél azon nyilatkozatából, hogy a blankettát elolvasta, értelmezte és mint akaratával mindenben egyezőt aláírja, még nem következik, hogy a feltételek meghatározásában is közreműködött. Az általános szerződési feltételnek nem fogalmi eleme a több szerződésben történő alkalmazása, elegendő, ha az egyik szerződő fél egyoldalúan, azzal a céllal határoz meg egy feltételt, hogy azt több szerződésben használni kívánja. A közérdekű keresettel szemben nem adekvát védekezés, hogy a fogyasztónak módjában állt más ajánlatot tenni, és az egyedileg megtárgyalt szerződési feltétel kerül az adott fogyasztóval kötött szerződésbe. Nem lehet eredményes továbbá az a védekezés sem, hogy egyetlen fogyasztóval szemben sem került alkalmazásra a kifogásolt kikötés. A Ptk. 209/B. § (2) bekezdésében foglaltak szerint ugyanis közérdekű keresettel az olyan általános

szerződési feltétel tisztességtelenségének megállapítása is kérhető, amelyet a fogyasztókkal történő szerződéskötések céljából határoztak meg és tettek nyilvánosan megismerhetővé, akkor is, ha az érintett feltétel még nem került alkalmazásra. A felperes mindezekre tekintettel akkor is megalapozottan kérhette a több szerződés megkötése céljából meghatározott általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítását, ha az alperesi jogelőd által kötött szerződésekben egyedi megtárgyalás eredményeként a támadott kikötések nem is kerültek alkalmazásra. Nem volt ezért jelentősége az egyes megbízási szerződések tartalmának, melyek közül néhányat az alperes a per irataihoz is becsatolt.

Nyilvánvaló, hogy csak azon szerződő felek vonatkozásában érvénytelenek az ítéletben érvénytelennek kimondott általános szerződési feltételek, akik ilyen szerződési tartalommal szerződtek. Nem jogsértő ezért az első fokú ítélet azon megállapítása, miszerint az általános szerződési feltételek alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek a kitett szerződési kikötések.

Az ítéltábla továbbá itt jegyzi meg, hogy még nem került sor a jogalkotó által az új Polgári Törvénykönyv megalkotására, a tervezetthez készített szakértői javaslat nem jogszabály, ezért az annak tartalmával összhangban álló alperesi hivatkozás a per tárgyát képező jogviszony mikénti megítélésére nem lehetett befolyással. A jogvitát a hatályos jogszabályok alapján, a Ptk. és a Korm. rendelet rendelkezései mentén kellett elbírálni.

Az elsőfokú bíróság az ÁSZF 23. pont b) alpontja utolsó mondatának tisztességtelenségét azért állapította meg, mert a megbízott a közreműködése nélkül is jutalékra tarthat igényt. Az ítéltábla álláspontja szerint nem emiatt minősül tisztességtelennek a támadott kikötés, hanem azért, mert annak első és második mondata nincs összhangban, ugyanis a megbízóval szemben megfogalmazott tiltás és kötelezés az első mondatban más ingatlanforgalmazóval kapcsolatban került megállapításra, a második mondat viszont nemcsak az első mondatban meghatározott kizárólagosság megsértésére írja elő a megbízóval szemben jogkövetkezmény alkalmazását, hanem arra az esetre is, ha ő maga vagy harmadik fél - aki nem csak ingatlanforgalmazó lehet - segítségével értékesíti a megbízási szerződés tárgyát képező ingatlant, azaz a megbízó olyan magatartását is szankcionálja, melyet a szerződés nem minősít szerződésszegőnek.

Az ÁSZF 20. és 24. pontja tisztességtelenségének elsőfokú bíróság által helyesen megállapított okával összefüggésben az ítéltábla kiemeli, hogy az ingatlanközvetítésre irányuló megállapodás megbízási szerződés, a megbízás lényege pedig a megbízottra rábízott ügy ellátása [Ptk. 474. § (1) bekezdés]. Az ingatlanközvetítés az ingatlan értékesítésében való közreműködést jelenti, ezért annak ellenére, hogy időben elhúzódó tevékenység, nem minősül folyamatos megbízásnak. Ehhez képest a felmondás jogának nemcsak a kizárása, de még a korlátozása is semmis a Ptk. 483. § (4) bekezdésében foglaltak alapján. A támadott szerződési kikötések mindegyike a megbízó felmondási jogát korlátozó rendelkezés, ezért jogszabályba ütközés okán is érvénytelen. A jóhiszeműség és

tisztesség követelményével összeegyeztethetetlen jogszabálysértő kikötés alkalmazása, ezáltal az ilyen kikötés a Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen. Az érvénytelen szerződési kikötés kötbérrel nem biztosítható, az adott esetben a kikötött kötbér mértéke ráadásul eltúlzott is, ezért a támadott általános szerződési feltételek ezen része - figyelemmel a Korm. rendelet 2. § j) pontjában foglaltakra - ebből az okból is tisztességtelen.

Az ÁSZF 5. pont tisztességtelenségének első fokú ítéletben megállapított indokával az ítéltábla azért nem értett egyet, mert nem annak van jelentősége, hogy nem függ a kötbér összege a megbízott által ténylegesen kifejtett munka mennyiségétől, hiszen a megbízott tevékenységének eredményességétől függően díjazott ingatlanközvetítői megbízás esetén közömbös, hogy a megbízott milyen mennyiségű és milyen értékű munkát végez. A kikötés tisztességtelenségét az okozza, hogy a teljes megbízási díj közel egynegyedét kitevő kötbér túlzott mértékű (Korm. rendelet 2. § j) pont). Ezen túlmenően az is sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét, hogy az 5. pontban meghatározott szerződésszegés együtt jelentkezhetsz a 23. pont b) alpontjában megfogalmazott kizárólagossági kikötés megsértésével, amennyiben a megbízó által megbízott más ingatlanforgalmazó a szerződés tárgyát képező ingatlant a szerződésben foglalt árnál alacsonyabban hirdeti. Egy ilyen szerződésszegő magatartás esetén összeadódik a két pontban kikötött jogkövetkezmény, amely azt jelenti, hogy a jutalékfizetési kötelezettség mértéke meghaladhatja a szerződésszerű teljesítés esetére előírtat.

Az ÁSZF 8. és 9. pontjában meghatározott kötbérikötés tisztességtelenségét egyaránt az okozza, hogy a fogyasztót jogellenes és felróható magatartás hiányában is kötbérfizetésre kötelezi. A felperes ugyan nem támadta keresetével a 8. pont első tagmondatában és a 9. pont első mondatában megfogalmazott szerződési feltétel tisztességtelenségét, azonban a bíróság e rendelkezések semmisségét a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 5.a) pontjában foglaltakkal összhangban, hivatalból is észlelhette és megállapíthatta. Kereseti kérelem hiányában nem lehetett az ítéletben kimondani a szerződési feltétel érvénytelenségét, de az általános szerződési feltételek kereset tárgyát képező kikötései kapcsán e feltételek tisztességtelensége és annak jogkövetkezménye figyelembe vehető volt. Az ítéltábla az ÁSZF 8. és 9. pont azon szövegrészei vonatkozásában, melyek szerint „Megbízó vállalja, hogy a Megbízott által közvetített érdeklődőkkel, Vevőjelöltekkel ő maga és családtagjai, hozzátartozói kizárólag a Megbízott képviselője jelenlétében folytatnak tárgyalásokat”, valamint „Megbízó kizárólag a Megbízott jelenlétében köt Szerződést a Megbízott által közvetített Vevőjelöltekkel.”, megállapította, hogy e kikötések a megbízó tulajdonosi jogainak gyakorlását egyoldalúan és indokolatlanul korlátozzák, melynek következtében a Ptk 209. § (1) bekezdése alapján tisztességtelenek. Az érvénytelen és ennek következtében nem írotnak tekintendő szerződési kikötések megsértése jogellenes és felróható magatartás hiányában nem alapíthat meg kártérítési felelősséget. A kötbérfizetési kötelezettségnek feltétele a szerződésszegő, azaz jogellenes és felróható magatartás, az előbbiekhöz képest viszont erről nem lehet szó. Az ÁSZF

9. pontjában foglalt kötbérikötés tisztességtelenségét másrészt a Korm. rendelet 2. § j) pontjában foglaltakra figyelemmel azon okból is meg kellett állapítani, hogy - az ÁSZF 5. pontja tisztességtelensége kapcsán már kifejtettek szerint - a fogyasztót túlzott mértékű pénzösszeg fizetésére kötelezi nem szerződésszerű teljesítés esetére.

Az elsőfokú bíróság csupán a közlemény szövegében nevezte meg az általános szerződési feltételek alkalmazóját és ítéletének indokolása sem nevesítette az alperesi jogelődöt, ezért az ítéletábra szükségesnek tartotta az általános szerződési feltételek érvénytelenségét megállapító első fokú ítéleti rendelkezés pontosítását azzal, hogy a **XX** Kft. általános szerződési feltételei első fokú ítéletben kitett kikötései érvénytelenek. Helytállóan hivatkozott az alperes a fellebbezésében arra, hogy csak a fogyasztónak minősülő megbízóval kötött szerződések részévé vált általános szerződési feltételek vonatkozásában volt kimondható az érvénytelenség, ugyanis a Ptk. 209/B. § (1) bekezdése alapján közérdekű kereset csak a fogyasztók érdekében indítható. Az első fokú ítélet rendelkező részét érintő pontosítások folytán a közlemény kikötéseinek pontosításáról is rendelkezni kellett.

Tekintettel arra, hogy nem mindegyik keresettel támadott szerződési kikötés érvénytelensége került megállapításra, ezért a felperes nem minősül teljes egészében pernyertesnek. Részleges pernyertesség esetében a perköltség felől a Pp. 81. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a pernyertesség arányának figyelembe vételével kell határozni. A Pp. 78. § (3) bekezdése alapján pedig az ügyész keresetének elutasítása esetén a perköltségek megfizetésére az államot kell kötelezni. Az alperes által térítendő kereseti illeték összege ezért 23.000 forint, míg a további 4.000 forint le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli.

A Fővárosi Ítéletábra mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

Az alperes fellebbezése csupán részben vezetett sikerre, ezért a javára az államot a Pp. 81. § (1) bekezdése, valamint a 78. § (3) bekezdése alapján az ítéletábra 9.800 forint másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte, mely 4.800 forint alperes által lerótt fellebbezési illetékből és 5.000 forint, az alperes jogi képviselével felmerült és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból tevődik össze.

Budapest, 2012. november 13.

. Németh László sk.

a tanács elnöke

. Magosi Szilvia sk.. Merőtey Anikó sk.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hiteléül:

ódi Zsuzsanna
írnok