

KÖZÉRDEKŰ IGÉNYÉRVÉNYESÍTÉS

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA Gf.IV.30.151/2013/5.szám

A Szegedi Ítéltábla a Szegedi Fellebbviteli Főügyészség (ügyintéző: Dr. Nagyné Dr. Günther Ágnes ügyész) által képviselt Ügyész felperesnek - a Dr. Járai Gábor ügyvéd által képviselt **(alperes neve, címe)** alatti székhelyű alperes ellen általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében - melybe a Dr. Járai Gábor ügyvéd által képviselt **(alperesi beavatkozó neve, címe)** az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkozott - a Kecskeméti Törvényszék 2013. február 27. napján kelt 7.G.40.057/2012/17. sorszámú ítélete ellen a beavatkozó részéről 18. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és a rendelkező rész első bekezdéséből „a **(alperesi beavatkozó neve)** beavatkozóval kötött franchise szerződés alapján” kitételt mellőzi, továbbá az I/2., a II/2., a IV/2. pont szerinti, az I/4., a II/4. pontban a „félkizárólagos megbízás esetén a megbízó az ingatlan eladása vagy egyéb című hasznosítása érdekében harmadik személy részére ad megbízást”, valamint a XI/1. és a XII/1. pontban írt kikötések tekintetében a keresetet elutasítja.

A közlemény közzétételére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést akként módosítja, hogy azt, valamint jelen ítélet jogi indokolását az alperes internetes honlapján köteles közzétenni 60 napig, de ezt követően is mindaddig, amíg a tisztességtelen kikötéseket a jogerős ítéletnek megfelelően nem módosítja.

A bíróság feljogosítja a felperest, amennyiben az alperes e közzétételi kötelezettségének nem tesz eleget, a közleményt a másodfokú ítélet jogi indokolásával együtt az alperes költségén a Petőfi Népe című napilapban egy alkalommal közzétegye.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Mindegyik fél maga viseli a saját másodfokú eljárási költségét.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

- 2 -

I N D O K O L Á S :

Az alperesi társaság működteti **(település neve)-en a (utca neve, házszám), a (tér 1.neve, házszám) és (tér 2.neve, házszám) alatti (ingatlanközvetítő iroda neve)** Ingatlanközvetítő Irodát. Az általa végzett ingatlanközvetítési tevékenységhez azonos tartalmú - a beavatkozó által egységes alkalmazásra rendszeresített -, előre szögezett, több megállapodás megkötésére alkalmas megbízási blankettaszerződést használnak, melynek részét képezik a „Részletes feltételek” is. A megbízókkal történő szerződéskötéskor a blankettákba kizárólag a megbízó és az ingatlan adatait, utóbbi irány- és limitárát, a birtokba adási időt, a fizetési feltételeket írják be, továbbá a megbízó választása szerint megjelölik, hogy kiemelt, félkizárólagos vagy nem kizárólagos megbízásra vonatkozik az ügylet. Ezt követően a szerződéskötés dátumát rögzítik és a felek azt aláírásaikkal látják el.

A beavatkozó - alperes által alkalmazott - szerződési feltételei időszakonként, részben változtak.

A 2010. április 29. napjától alkalmazott 2010/1., a 2010. szeptember 27. napjától alkalmazott 2010/2., a 2011. február 24. napjától alkalmazott 2011/1. típusszámú blankettaszerződések „Részletes feltételek” részében a Definíciók között a következőket rögzítik:

Kiemelt megbízás (kizárólagos megbízás): Ilyen típusú 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, és arra 3. személynek sem ad megbízást, továbbá a közvetlenül nála érdeklődőket a Megbízotthoz irányítja.

Félkizárólagos megbízás: Megbízó ebben az esetben az ingatlan eladására 3. személynek megbízást nem adhat, illetve ha ilyen megbízást bárkinek adott, úgy azt jelen megbízás aláírását követően 3 napon belül visszavonja, de Megbízó jogosult az Ingatlant saját maga hirdetni és eladni.

Nem kizárólagos megbízás: Megbízó jogosult az ingatlan eladására más, 3. személynek is megbízást adni, illetve az ingatlant maga is hirdetni és eladni. A *Részletes feltételek 10.1.*

a) 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 esetében bárkivel eladásra irányuló szerződést és/vagy ilyen szerződésre előszerződést köt.

A *10.3.IV. pont* értelmében a megbízott kikerülésének minősül, ha „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.”,

A *10.4. a) pont* szerint „A kikerülésre vonatkozó kötbér összege azzal a megbízási díjjal azonos, amire a Megbízott, a Megbízó szerződésszerű magatartása esetén egyébként jogosult lenne azzal, hogy a 10.3.IV. pontban írt magatartás esetén a kötbér az ingatlan irányára és a jelen Megbízás szerinti díj-százalék 50 %-ának alapulvételeivel számítandó.”

A *10.4. b) pont* úgy rendelkezik, „Kiemelt megbízás és Félkizárólagos megbízás esetén, ha jelen Megbízás tartama alatt a Megbízó az ingatlan eladására megbízást

- 3 -

Gf.IV.30.151/2013/5.szám

ad 3. személy részére, illetve korábban adott megbízását jelen megbízás aláírását követő 3 napon belül nem szünteti meg, ugyancsak kötbért köteles fizetni.”

A 2011. október 26. napjától alkalmazott 2011/2. és a 2012. január 20. napjától alkalmazott 2012/1. típusszámú blankettaszerződésekben a kiemelt és félkizárólagos megbízásra vonatkozó definíciók, valamint a 10.1. a) és 10.3.IV. pontokban szereplő kikötések tekintetében változatlanok, az alábbi rendelkezések azonban módosultak:

A „Részletes feltételek” 10.4. a) pontja szerint „A kikerülésre vonatkozó kötbér összege azzal a bruttó megbízási díjjal azonos, amire a Megbízott, a Megbízó szerződés szerű magatartása esetén egyébként jogosult lenne azzal, hogy a 10.3. IV. pontban írt magatartás esetén - amennyiben más kikerülési magatartás nem merül fel - a kötbér a jelen Megbízás szerinti díj-százalék 50 %-ának alapulvételével az ingatlan irányárából számítandó”.

A 10.4. b) pont értelmében „Kiemelt megbízás és Félkizárólagos megbízás esetén, ha jelen Megbízás tartama alatt a Megbízó az Ingatlan Eladására megbízást ad 3. személy részére, illetve korábban adott megbízást jelen megbízás aláírását követő 3 napon belül nem szünteti meg, kötbér fizetésére köteles, melynek mértéke a jelen Megbízás szerinti díjszázalék 50 %-ának alapulvételével az ingatlan irányárából számítandó”.

A 2012. március 22. napjától alkalmazott 2012/2. típusszámú blankettaszerződésben a következő módosítások szerepelnek:

„Részletes feltételek I.” részének Definíciók pontja kimondja, „*Kiemelt megbízás (kizárólagos megbízás)*: ilyen típusú megbízás esetén a Megbízó arra vállal kötelezettséget, hogy az Ingatlant önállóan nem hirdeti és nem adja el, és arra 3. személynek sem ad megbízást, továbbá a közvetlenül nála érdeklődőket a Megbízotthoz irányítja.”

A 10.1. a) pontja szerint a Megbízott a megbízási díjra jogosult a Megbízóval, amennyiben a Megbízó az ingatlanra a jelen megbízás hatálya alatt a Megbízott által közvetített személlyel eladásra irányuló szerződést és/vagy ilyen szerződésre előszerződést köt abban az esetben is, ha később a szerződés a felek vagy felek valamelyike által megszüntetésre kerül. Kiemelt megbízás esetében bárkivel, kivéve a személyi korlát alá tartozókat

A 10.3. IV. pontja szerint a megbízott kikerülésének minősül, ha „kiemelt 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.”,

A 10.4. a) pontja értelmében „A kikerülésre vonatkozó kötbér összege azzal a bruttó megbízási díjjal azonos, amire a Megbízott, a Megbízó szerződés szerű magatartása esetén egyébként jogosult lenne azzal, hogy a 10.3. IV. pontban írt magatartás esetén - amennyiben más kikerülési magatartás nem merül fel - a kötbér a jelen Megbízás szerinti díj-százalék 50 %-ának alapulvételével az ingatlan irányárából számítandó.”,

A 10.4. pont szerint „Kiemelt megbízás esetén, ha jelen Megbízás tartama alatt a Megbízó az Ingatlan Eladására megbízást ad 3. személy részére, illetve korábban adott megbízását jelen megbízás aláírását követő 3 napon belül nem szünteti meg, kötbér fizetésére köteles, melynek mértéke a jelen Megbízás szerinti díj-százalék 50

%-ának alapulvételével az ingatlan irányárából számítandó.”

A 2012. szeptember 3. napjától alkalmazott 2012/3. típusszámú blankettaszerződés

„Részletes feltételek I.” Definíciók pontja szerint „A *Kiemelt megbízás* időtartama alatt a Megbízó az Ingatlan Eladására és egyéb módú hasznosítására 3. személy részére nem ad megbízást, illetve a 3. személynek adott ilyen megbízása jelenleg is érvényben van, úgy azt a Megbízó jelen megbízás aláírását követő 3 napon belül megszünteti.”

Félkizárólagos megbízás: „Megbízó ebben az esetben az Ingatlan Eladására és egyéb módú hasznosítására harmadik személynek megbízást nem adhat, illetve ha harmadik személynek adott ilyen megbízása jelenleg is érvényben van, úgy azt a Megbízó jelen megbízás aláírását követően 3 napon belül megszünteti.”

A Definíciók tartalmazzák, hogy „A *Kiemelt megbízás* esetében a felek megállapodása alapján a Megbízó csak a III. B. melléklet szerinti Személyi kör tekintetében fejt ki az Eladás érdekében tevékenységet, míg ezen kívül kizárólagosan a Megbízott jár el, mégpedig kiemelt intenzitással (és igény esetén az IMR révén elérhető már ingatlanpiaci partnerekkel együttműködve), ezért felek a közvetlenül a Megbízónál jelentkező - és nem a III. B. melléklet szerinti Személyi körbe tartozó - személy(ek)e)t is olyannak tekintik, mint aki(k) a Megbízott jelen megbízás keretében végzett tevékenysége alapján, vagy ezzel összefüggésben szerzett tudomást az Ingatlan Eladásra irányuló szerződéskötés lehetőségéről.”

A 10.2. a) pont szerint Megbízottat Kiemelt megbízás esetében a Megbízott által közvetített személy definíciójában írtakra tekintettel „50 %-os díjazás illeti meg a III.B. Mellékletben megjelölt Személyi körbe nem tartozó olyan személy részére történő Eladás esetében, ha az ilyen személy közvetlenül a Megbízónál jelentkezett és az Ingatlant is a Megbízottól függetlenül mutatta be neki a Megbízó”.

A 10.6. a) pont úgy rendelkezik, „A kikerülés esetében fizetendő kötbér mértéke az Ingatlan irányára alapján számolt bruttó megbízási díjjal azonos.

A 2010. április 29. napjától alkalmazott 2010/1., a 2010. szeptember 27. napjától alkalmazott 2010/2., a 2011. február 24. napjától alkalmazott 2011/1., a 2011. október 26. napjától alkalmazott 2011/2. és a 2012. január 20. napjától alkalmazott 2012/1. típusszámú blankettaszerződés „Részletes feltételek” 11. a) pontja szerint „A Nem kizárólagos és a Félkizárólagos megbízást a Megbízó bármikor írásban felmondhatja, kivéve ha a Megbízott az Ingatlanra vonatkozó Vételi Ajánlattal rendelkezik. A Kiemelt megbízás a határozott időtartam lejártával szűnik meg, mely határozott időtartam előtt nem mondható fel és nem módosítható Félkizárólagos vagy Nem kizárólagos megbízássá.”

A 2012. március 22. napjától alkalmazott 2012/2 típusszámú blankettaszerződés „Részletes feltételek II.” 11.a) pontja értelmében „A Nem kizárólagos megbízást a Megbízó bármikor írásban felmondhatja, kivéve ha a Megbízott az Ingatlanra vonatkozó Vételi Ajánlattal rendelkezik. A Kiemelt megbízás a határozott időtartam lejártával szűnik meg, mely határozott időtartam előtt nem mondható fel és nem is módosítható Nem kizárólagos megbízássá.”

A 2012. szeptember 3. napjától alkalmazott 2012/3 típusszámú blankettaszerződés „Részletes feltételek II.” 11.a) pontja szerint „A Nem kizárólagos és a Félkizárólagos

- 5 -

Gf.IV.30.151/2013/5.szám

megbízást a Megbízó bármikor indokolás nélkül írásban felmondhatja, kivéve, ha a Megbízott az Ingatlanra vonatkozó Vételi ajánlattal rendelkezik. A Kiemelt megbízás határozott időtartam lejártával szűnik meg. A Kiemelt megbízás a határozott időtartam előtt

csak a felek jelen szerződésben írt kötelezettségének súlyos megszegésére alapított, indokolt, azonnali hatályú felmondással mondható fel."

A 2010. április 29. napjától alkalmazott 2010/1., a 2010. szeptember 27. napjától alkalmazott 2010/2., a 2011. február 24. napjától alkalmazott 2011/1., a 2011. október 26. napjától alkalmazott 2011/2., a 2012. január 20. napjától alkalmazott 2012/1., valamint a 2012. március 22. napjától alkalmazott 2012/2. számú blankettaszerződés

„*Részletes feltételek*” 12.2. pontja szerint Megbízó vállalja, hogy az ingatlan eladása érdekében együttműködik a Megbízottal és a **(ingatlanközvetítő iroda neve)** Franchis Hálózattal. Ezen belül vállalja különösen, hogy az ingatlan megtekintését biztosítja Megbízott és az általa közvetített személyek számára ésszerű határidőben és megfelelő időtartamban. A Megbízó tudomásul veszi, hogy amennyiben ezen kötelezettségét megszegi, úgy a Megbízott jogosult azonnali hatállyal a szerződést felmondani, „és tőle az Ingatlan irányára alapulvételével számított megbízási díja 50 %-ával azonos bánatpénzt követelni.”

Ugyanezen kikötést (12.2. pont) a beavatkozó a 2012. szeptember 3. napjától alkalmazott 2012/3 típusú blankettaszerződésben annyiban módosította, hogy amennyiben a Megbízó ezen kötelezettségét neki felróhatóan megszegi, úgy a Megbízott jogosult a jelen megbízást azonnali hatállyal felmondani és az Ingatlan irányára alapulvételével számított megbízási díja 50 %-ával azonos összegű kötbért követelni.

A 2010. április 29. napjától alkalmazott 2010/1., a 2010. szeptember 27. napjától alkalmazott 2010/2., a 2011. február 24. napjától alkalmazott 2011/1., a 2011. október 26. napjától alkalmazott 2011/2., a 2012. január 20. napjától alkalmazott 2012/1., valamint a 2012. március 22. napjától alkalmazott 2012/2. típusszámú blankettaszerződés „*Részletes feltételek*” 12.5 pontja szerint „A Megbízó ezért tudomásul veszi, hogy az ÉM és/vagy az FPM franchise jogainak megszűnése, korlátozása esetén az adott ÉM/FPM a továbbiakban nem jogosult a **(ingatlanközvetítő iroda neve)** Franchise Hálózat szerinti szolgáltatás nyújtására. Ilyen esetben az ÉM esetében az FPM, míg az FPM esetében pedig a Alperesi beavatkozó másik Franchise Hálózati tagot jelöl ki a **(ingatlanközvetítő iroda neve)** Franchise Hálózaton keresztül nyújtott szolgáltatásra irányuló megbízás teljesítésére. Új ÉM kijelöléséről FPM, új FPM kijelöléséről pedig az új FPM értesíti írásban a Megbízót. A Megbízó tudomásul veszi és elfogadja, hogy ezen értesítéssel jelen szerződés tekintetében az új ÉM/FPM a korábbi ÉM/FPM teljes körű jogutódjává válik. Ezt követően a Megbízó a jelen szerződésből eredő jogai és kötelezettségei a fentiek szerint személyében megváltozott Megbízottal szemben állnak fenn (különös tekintettel a szerződésből eredő elszámolási igényekre).”

A felperesi ügyész módosított keresetében annak megállapítását kérte az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal, hogy a 2010/1./2., 2011/1./2., 2012/1./2. és /3. számú, alperes által alkalmazott, fogyasztói szerződéseknek minősülő megbízási blankettaszerződések egyes kikötései érvénytelenek, egyben indítványozta, a bíróság kötelezze az alperest ezzel összefüggésben közlemény közzétételére a Petőfi Népe című megyei napilapban egy alkalommal, valamint internetes honlapján 60 nap időtartamban oly

módon, hogy az az ítélet rendelkező részét tartalmazza. Utalt a kikötések tisztességtelenségére, melynek következtében - fogyasztói szerződések lévén - ezek semmisséget eredményeznek. Hangsúlyozta, blankettaszerződések esetén a szerződési feltételek minden olyan esetben egyedileg meg nem tárgyaltnak tekintendők, ha azt már előzetesen megfogalmazták, így a fogyasztó nem tudta annak tartalmát befolyásolni. A kizárólagossági kikötés tekintetében arra hivatkozott, hogy - bár ilyen rendelkezésnek nincs akadálya - az csak akkor tisztességes, akkor alapul a felek egyenlőségén, ha határozott, egyértelmű, egyedileg megtárgyalt, behatárolt és részletezett. A területi, személyi korlátozás hiánya a kizárólagossági kikötés tekintetében indokolatlan, egyoldalú előnyt jelent a megbízott számára, amely sérti a jóhiszeműség követelményét. Kiemelte, e kikötés sem lehet gátja annak, hogy a megbízó az ingatlanközvetítő tevékenységétől függetlenül ismerőseinek, barátainak, rokonainak értékesítse az ingatlanát. Amennyiben az ügylet úgy jön létre, hogy az nem áll a közvetítő tevékenységével okozati összefüggésben, nincs olyan eredmény, amely miatt jutalék illetné meg. Álláspontja szerint az ezzel ellentétes kikötés is tisztességtelen. Kifejtette, csak olyan szerződési rendelkezés fogadható el, amely figyelembe veszi a szerződés eredménykötelem jellegét, azaz a megbízó feltétlen fizetési kötelezettségét nem írja elő, hanem tekintettel van arra, hogy a megbízás alapján létrejövő szerződés és a megbízott tevékenysége között okozati összefüggésnek kell fennállnia.

A „Részletes feltételek” 10.4. a) és b), valamint 12.2. pontjaiban szereplő, megbízó bánatpénz, illetőleg kötbérfizetési kötelezettségére vonatkozó kikötések - érvelése szerint - ugyancsak tisztességtelenek, egyrészt a Ptk. 209. § (1) bekezdése, másrészt a 18/1999. (II.5.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 2. § j) pontja szerint, mert nem teljesítés, illetőleg nem szerződésszerű megbízói teljesítés esetére a fogyasztót túlzott mértékű pénzfizetéssel terhelik.

Hangsúlyozta, a kizárólagos és a félkizárólagos megbízásokra, illetőleg a megszegésükre vonatkozó, továbbá a 10.1. a) és 10.3.IV. pontokban foglalt kikötések sértik a Ptk. 209. § (1) bekezdését, valamint a Korm. rend. 1. § (1) bekezdés c), és 2. § j) pontjait, következésképpen tisztességtelenek. Álláspontja szerint a „Részletes feltételek” 11.a) pontjában szereplő kikötések a kiemelt megbízások esetén a felmondás és a szerződés módosításának jogát kizárják, nem kizárólagos és félkizárólagos megbízásoknál pedig korlátozzák, ezért a Ptk. 483. § (1) és (4) bekezdéseibe ütközés miatt semmisek.

Kifejtette, a megbízás bizalmi jellegével és a polgári jogi jogutódlással kapcsolatos szabályokkal ellentétes előírás, egyben egyoldalúan és indokolatlanul hátrányos feltételt jelent a megbízó számára a „Részletes feltételek” 12.5. pontjában szereplő kikötés, amely az automatikus jogutódlásról rendelkezik.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte hivatkozva arra, hogy a támadott kikötések nem tisztességtelenek, és egyéb okból sem érvénytelenek.

- 7 -

Gf.IV.30.151/2013/5.szám

Az alperesi beavatkozó elsődleges védekezésében a per megszüntetését kérte arra hivatkozással, hogy újabban alkalmazott szerződési feltételrendszere megfelelő módon kezeli a felperes által kifogásoltakat.

Érdemi ellenkérelme a kereset leutasítására irányult.

Utalt a megbízási szerződés 8 pontjára, amely lehetőséget ad arra, hogy a felek bármilyen kérdésben a szerződésblankettától eltérően állapodjanak meg, melynek következtében a kikötések tisztességtelennek eleve nem minősülhetnek.

Ezen túlmenően vitatta, hogy az ingatlanközvetítési szerződéseket generálisan eredménykötelmeknek lehetne minősíteni. Hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság (Kúria) ezzel összefüggésben kialakult álláspontjára, amely e szerződéseket megbízási jellegűnek tekinti. A kiemelt megbízási körében hangsúlyozta, a teljes feltételrendszer, az alacsonyabb díj ismeretében és annak tükrében, hogy a megbízó választhat a lehetőségek közül, a kikötés nem tisztességtelen. A kifogásolt kötbérikötés kapcsán álláspontja az volt, hogy annak mértéke tényállásfüggő, és csak a szerződő felek konkrét jogviszonyában vizsgálható. Megjegyezte, a bánatpénz jogi kategóriája a jelenleg hatályos szerződésekben már nem szerepel, az kötbérként került nevesítésre. Álláspontja szerint ugyanakkor a felmondás korlátozása - bár a szöveg valóban félreértelmezhető - nem egyoldalúan hátrányos a megbízóra nézve. A szerződéses jogutódlás körében előadta, hogy a **(ingatlanközvetítő iroda neve)** márkanév alatt működő szolgáltatók bár cégjogilag saját gazdasági tevékenységet folytató, önálló vállalkozások, valójában csak belső működésükben és pénzügyi, számviteli adminisztrációjuk tekintetében önállóak. Az ügyfelek bizalma a **(ingatlanközvetítő iroda neve)** rendszerhez, mint márkanévhez kötődik, ezért az automatikus jogutódlással a megbízót hátrány nem érheti. A kiemelt megbízási 10.1. és 10.3.IV. pontjára vonatkozóan előadta, a megbízó maga jogosult kiválasztani, milyen együttműködést szeretne, következésképpen a korlátozás a megbízó önkéntes döntésén alapul. A 11.a) pont kapcsán bejelentette, azt átdolgozta annak ellenére, hogy a **(ingatlanközvetítő iroda neve)** Franchise hálózatában ez a rendelkezés problémát nem jelentett. A 10.3. és 10.4. a) és b) pontokkal összefüggésben álláspontja az volt, hogy az itt írt kötbér érvényesítésének alapjául szolgáló magatartások kizárólag a megbízó egyenes szándékával valósíthatók meg, a kikötött jutalék szerződésszerű megfizetése esetén fel sem merülhet az e pontokban foglalt szankciók alkalmazása.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a kereseti kérelemmel egyezően döntött. Határozatának indokolása szerint a perbeli megbízási szerződések fogyasztói szerződéseknek minősülnek, a kifogásolt kikötések pedig általános szerződési feltételeknek a Ptk. 205/A. § (1) bekezdése szerint. Úgy értékelte, hogy a támadott kikötések mindegyike tisztességtelen, következésképpen érvénytelen, mivel indokolatlan, egyoldalú hátrányt jelent a megbízó számára, ezzel sérti a jóhiszeműség követelményét. A kiemelt, félkizárólagos és nem kizárólagos megbízási szerződésekre vonatkozó definíciókat arra alapítottnak találta tisztességtelennek, hogy személyi és területi hatályt nem tartalmaznak, ezáltal kellően körül nem határoltak, okozati összefüggés hiányában is jutalék-jogosultságot biztosítanak a megbízott számára. Egyoldalú és indokolatlan előnyt jelent a megbízotti oldalon az olyan ellenszolgáltatás, amely akkor is megilleti, amikor az ingatlant nem az általa közvetített vevő vásárolja meg. A kizárólagossági kikötés nem lehet akadály a annak, hogy a megbízó az ingatlanközvetítő tevékenységétől

- 8 -

függetlenül harmadik személy részére értékesítse az ingatlant, ilyen esetben a megbízónak jutalékfizetési kötelezettsége nem keletkezik. Ugyancsak tisztességtelennek találta, hogy a bánatpénz, illetőleg kötbér mértéke az ingatlan értéke alapján megállapított közvetítési jutalékhoz igazodik, mivel nagy értékű ingatlan esetén ez a megbízott részére indokolatlan, egyoldalú előnyt, egyben a fogyasztót terhelő túlzott mértékű pénzfizetési kötelezettséget teremt. Kifejtette, a 12.5. pont a megbízási bizalmi jellegével és a polgári jogi jogutódlásra vonatkozó szabályokkal ellentétes előírás, ezért tisztességtelen. A felmondás jogának korlátozása, illetőleg kizárása ugyanakkor jogszabályba ütközik. Kiemelte, az alperes nem tudta bizonyítani, hogy a fogyasztó befolyásolhatná a

blankettaszerződések tartalmát, ezért - a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése alapján - a felperes által támadott, egyedileg meg nem tárgyalt szerződési kikötések tisztességtelenek, következésképpen semmisek. A Ptké. II.B. 5. § (1) bekezdése alapján a feltétel alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal megállapította a tisztességtelennek minősített általános szerződési feltételek érvénytelenségét és kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül saját költségén az ítélet rendelkező részét tegye közzé közlemény formájában a Petőfi Népe című megyei napilapban egy alkalommal, valamint saját internetes honlapján 60 nap időtartamra.

Az ítélet ellen az alperesi beavatkozó terjesztett elő fellebbezést annak megváltoztatása és a kereset elutasítása érdekében. Fellebbezésének indokolásában fenntartotta az elsőfokú eljárásban kifejtett jogi érveit, egyben álláspontjának alátámasztásául hasonló tárgyban született ítéleteket csatolt. Hangsúlyozta, a perben elbírált ingatlanforgalmazásra irányuló jogviszony nem tisztán megbízási jellegű, annál szorosabb együttműködési kötelezettséget teremt, ugyanakkor a megbízott teljesítése komplex folyamat, amely az eredmény elmaradása esetében is díjazással kell járjon. Kiemelte, az egyes - az általános szerződési feltételek között rögzített - megbízási típusok között a fél szabadon választ, ekként az ezek definíciójában szereplő önkorlátozásról is maga dönthet. Így az ezekben foglalt - az elsőfokú bíróság által kifogásolt - kikötések nem lehetnek tisztességtelenek. Amennyiben ezeket a szerződő fél nem találja megfelelőnek, másik típusú megbízást választhat, illetőleg lehetőség van arra is, hogy a felek eltérően állapodjanak meg, ahogyan erre külön szerződési pont is utal. Amennyiben az ügyfél a kiemelt vagy félkizárólagos szerződéstípust választja, lényeges, hogy az ezekből eredő előnyöket is élvezzi, amilyen például a díjkedvezmény vagy a többletszolgáltatások. Sérelmezte, hogy az elsőfokú ítélet szerint indokolatlan megbízói felmondás esetében sincs lehetőség az ingatlanközvetítő által kifejtett tevékenység díjazására annak ellenére, hogy a felek közt gondossági kötelelem jön létre. Egyebekben álláspontja az volt, a szerződésekben a felmondás nem kizárt, csupán korlátozott, ugyanakkor nem szerződésszerű teljesítés esetében a Ptk.-ban rögzített jogok korlátok nélkül gyakorolhatók. A bánatpénz, illetőleg kötbérikötés kapcsán hangsúlyozta, azok mértéke szokásos és arányos, amit nem a megbízási díj, hanem a létrejött ügylet értéke tükrében kell meghatározni. Amennyiben alacsonyabb összegben kerül megállapításra, nem jelent megfelelő visszatartó erőt a szerződési kikötések megkerülésétől a megbízó számára. A 12.5. ponttal összefüggésben kiemelte, a megbízott által kifejtett tevékenység eredményeként több jogcímű hasznosításban is megállapodhatnak a felek, nem csupán adásvételben. Annak a rendelkezésnek a célja ugyanakkor, hogy a megbízott a

- 9 -

Gf.IV.30.151/2013/5.szám

szerződés megszűnése után is igényelheti díját, amennyiben az azt követő adott időtartamon belül olyan szerződés jön létre, amely már ha a szerződéses időszak alatt aláírásra kerül, járna részére a díja, azt akadályozza meg, hogy a megbízó által közvetített szerződéses partnerrel a szerződéskötés időpontját a megbízó ne „csúszthassa” el, ezáltal ne kerülhesse ki díjfizetési kötelezettségét.

A felperes az elsőfokú ítélet helyes indokai alapján történő helybenhagyását kérte, fenntartotta az elsőfokú eljárásban kifejtett jogi érveit.

A fellebbezés részben alapos.

Ahogyan arra az elsőfokú bíróság is helyesen mutatott rá ítéletében, a perben támadott szerződési kikötések általános szerződési feltételeknek minősülnek, melyeket az üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató beavatkozó alakított ki. A feltételek kidolgozásában a későbbi megbízó, aki az alperessel kerül szerződéses kapcsolatba, nem vesz részt, azok meghatározása előre, egyoldalúan történik, több szerződés megkötésének céljából, alkalmazásuk pedig a beavatkozó és franchise partnerei - köztük az alperes - üzletszerű tevékenységéhez is szorosan kapcsolódik, annak egyik eszköze. A kidolgozott feltételek többségükben fogyasztói szerződés (Ptk. 685. § e) pontja) részévé válnak, emiatt a felperesi ügyész - a Ptké. II. 5. § a) pontja értelmében - jogosult volt a közérdekű kereset megindítására.

A Ptk. 209. § (1) bekezdés generálklauzulaként fogalmazza meg, hogy tisztességtelen szerződési feltételnek az a kikötés minősül, amely a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg. A Ptk. szerződési jogi szabályai azt veszik alapul, hogy a szerződés megkötése „alku” folyamatban történik, ami a kölcsönös érdekek kiegyenlítését biztosítja. A szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg, a szerződésre vonatkozó rendelkezésektől azonban egyező akarattal eltérhetnek (Ptk. 200. § (1) bekezdés). A diszpozitív szabályokat a jogalkotó a tipikus esetekre, az egyensúlyt teremtő „szerződési igazságosság” elvei alapján alkotta meg, ezért a diszpozitivitás nem járhat azzal a következménnyel, hogy bármelyik jogalany széles körben módosítsa a jogok, kötelezettségek és kockázatok törvényben szabályozott elosztását. A jóhiszeműség és tisztesség objektív kötelmi jogi kategória, az általánosan elfogadott etikai követelményrendszer juttatja kifejezésre a szerződési feltételeknek a Ptk. 209. § (1) bekezdésében írt szempontok alapján történő értékelése során (BDT 2007/3/39. sz. jogeset).

A kikötés tisztességtelensége nem attól függ, hogy a feltétel kidolgozója utóbb milyen gyakorlatot követ, alkalmazza-e ténylegesen a kikötést. Jelentősége annak van, fennáll-e az elvi lehetősége, hogy a feltétel a fogyasztót hátrányos helyzetbe hozza. Ugyanezen okból nincs jelentősége annak sem, hogy a kikötés megfogalmazásakor mi volt a fél szándéka. Az általános szerződési feltételek értelmezése során is a nyilatkozási elv (Ptk. 207. § (1) bekezdés) az irányadó, vagyis a kikötést - kidolgozójának akaratától függetlenül - a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint kell érteni. Az alperes által alkalmazott kikötéseket a Ptk. 209. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően összefüggéseikben, struktúrájukban kell

- 10 -

szemlélni. A feltétel tisztességtelen voltának megállapításakor vizsgálni kell a szerződéskötéskor - közérdekű kereset esetében az általános szerződési feltételek alkalmazási időszakában - fennálló minden olyan körülményt, amely a szerződés megkötésére vezethet, továbbá a kikötött szolgáltatás természetét, az érintett feltételnek a szerződés más feltételeivel való kapcsolatát. Annak megállapításához, hogy valamely feltétel visszaélésszerűnek minősül, túlzottan és ésszerűtlenül, vagyis indokolatlanul hátrányos a másik félre, ezáltal sérti a jóhiszeműség követelményét, nem pusztán a konkrétan támadott kikötés értékelése, hanem a szerződés teljes feltételrendszerének vizsgálata szükséges.

Az üzleti életben viszonylag gyakoriak az olyan megbízási szerződések, amelyekben a megbízott tevékenysége a megbízó számára hasznos eredmény elérésére irányul. Különösen a követelés érvényesítésére, behajtására, a jogi képviseletre vagy a közvetítésre irányuló szerződésekben szerepel olyan kikötés, amely szerint a megbízott a tevékenységéért járó díjon felül, további díjra (jutalékra, „sikerdíjra”) is jogosult, ha a szerződésben körülírt eredmény ténylegesen bekövetkezik. Gyakorivá váltak az olyan szerződések is, melyek esetében kizárólag jutalékot kötnék ki a felek díjazásként. Az eredményorientált szerződések a joggyakorlatban számos problémát vetettek fel. Az irányadó gyakorlat szerint, ha a felek a díjazást jutalék formájában (vagyis az elérni kívánt eredmény megvalósulása esetén a megbízó számára bekövetkező előny mértékéhez igazodó, arányos részesedésben) vagy más eredményérdekeltségi formában („sikerdíj”) határozzák meg, a szerződés e tekintetben eredménykötelmi természetűvé válik (EBH 2001.436., EBH 2002.643., EBH 2005.1333., BH 2006.19., BDT 2005.1276.). Ilyen esetben a megbízó számára közömbös, hogy az eredményt a megbízott mennyi munkával éri el, mert nem a tényleges munkavégzést, hanem az eredményt kívánja díjazni és az eredmény díjkockázatát a megbízott viseli. A díj meghatározásának ez a módja azonban a szerződés alapvetően megbízási jellegén nem változtat. Ha az eljárás nem vezet eredményre, annak elmaradása a megbízottnak nem felróható, őt felelősség nem terheli; az eredmény elmaradásának csak a díj iránti jogosultságra van kihatása (hasonlóan: BH 2005.28. számú eseti döntés; A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal Komplex Kiadó Budapest, 2013. 717. oldal).

A jutalék díjazású („sikerdíjas”) ingatlanközvetítési szerződés tehát megbízási jellegű jogviszonyt hoz létre a felek között, melyben a díjazás az eredmény függvénye. A szerződéssel a megbízott ingatlanközvetítő felvállalja annak a kockázatát, hogy amennyiben eljárása nem vezet eredményre, díjazásban sem részesülhet. Jutalékra csak akkor jogosult, ha az ő tevékenysége eredményeként jön létre a megbízó által célzott szerződés; nem illeti meg jutalék akkor, ha nem az általa közvetített vevő vásárolja meg az ingatlant (EBH 2005.1333., BDT 2005/12/159., BDT 2009/9/145., BH 2006/1/19. számú eseti döntések). Abban az esetben, ha a megbízási időszak alatt jön létre a célzott szerződés, vagyis azt ebben az időszakban kötik meg, abból kell kiindulni, hogy a szerződéskötésre a megbízott tevékenységével okozati összefüggésben került sor, azaz a megbízót terheli a bizonyítás, hogy az ügylet nem a megbízotti tevékenység eredményeként jött létre (BDT 2013/7-8/111. számú eseti döntés). Amennyiben viszont az értékesítés az ingatlanközvetítési szerződés megszűnése utáni időszakra esik, az ingatlanközvetítőt terheli annak bizonyítása, hogy a szerződés megszűnése ellenére az értékesítés még az ő közvetítő tevékenységének az eredménye (BDT 2009/9/145. számú eseti döntés).

- 11 -

Gf.IV.30.151/2013/5.szám

A kizárólagossági kikötés annyit jelent, hogy a megbízó ugyanazon ingatlan kiközvetítésére kizárólagosan csak a szerződő ingatlanközvetítőnek ad megbízást. E kötelezettség megszegése a megbízó részéről a közvetítő díj iránti igényét önmagában megalapozhatja. Arra az esetre, ha a megbízó a szerződésnek a kizárólagossági kikötését megszegi, jogszerűen köthető ki, hogy a szerződésszegés miatt köteles a megbízott jutalékát akkor is megfizetni, ha más ingatlanközvetítő tevékenysége folytán jött létre az eredmény, vagyis a célzott - többségében adásvétel vagy csere - ügylet.

Ingyenre irányuló megbízás esetén azonban arra nincs jogszerű lehetőség, hogy az általános szerződési feltételekben kizárja a megbízott, hogy az ingatlant a

megbízó maga értékesítse; tisztességtelen ugyanakkor az a kikötés is, amely arra kötelezi a megbízót, hogy bármilyen érdeklődőt a megbízotthoz irányítson (BDT 2011/6/103. számú eseti döntés). A megbízotti kizárólagosság helyesen azt jelenti, hogy a megbízó nem ad megbízást más személy részére, ami jogszerűen kiköthető, ez azonban nem lehet gátja annak, hogy a megbízó rokonainak, ismerőseinek, barátainak, munkatársainak maga értékesítse az ingatlanát (BDT 2005/12/159., ÍH 2005/1/22. számú eseti döntések). Amennyiben az így létrejött adásvételi ügylet tekintetében egyértelműen megállapítható, hogy az nem a közvetítő tevékenységével okozati összefüggésben jött létre, nincs olyan eredmény, amely a jutalékfizetés előfeltétele. Az a kikötés tehát, amely ilyen esetre is előírja a megbízó jutalékfizetési kötelezettségét, tisztességtelen, mert a szerződésre irányadó lényeges rendelkezéstől jelentősen eltér, és összeegyeztethetetlen az ilyen típusú szerződés tárgyával, rendeltetésével, lényegével.

A most rögzített, kialakult joggyakorlati elvek mentén vizsgálva az egyes támadott kikötéseket, a következő megállapítások tehetők, követve az elsőfokú ítélet rendelkező részének számozását:

I/1. (Kiemelt (kizárólagos) megbízás meghatározása): Az itt írt kikötés tisztességtelen, semmis (Ptk. 209/A. § (2) bekezdés), mivel kizárja azt a lehetőséget, hogy az ingatlant a megbízó maga értékesítse. Tény, hogy a szöveg olyan részt is tartalmaz, amely önmagában nem tisztességtelen („arra 3. személynek sem ad megbízást”), mivel azonban e rendelkezést a félkizárólagos megbízás definíciója is tartalmazza, kikötése szükségtelen, mert azonos kategóriába esne a félkizárólagos megbízással. Miután a kiemelt megbízás definíciója tisztességtelen, az ahhoz kapcsolódó, azon alapuló minden további kikötés is az, melyet az általános szerződési feltételek tartalmaznak.

I/2. (Félkizárólagos megbízás meghatározása): Az ítélőtábla álláspontja szerint nem tisztességtelen a félkizárólagos megbízásra vonatkozó kikötés. Lényeges, hogy a megbízónak választási lehetősége van, milyen típusú megbízási szerződést köt, ezek feltételei - köztük díjazásuk is - eltérőek, következésképpen nincs akadálya annak, hogy önkorlátozó módon kötelezettséget vállaljon arra, nem ad 3. személynek megbízást értékesítésre, vagy ha ilyet korábban adott, visszavonja azt. A választás során a megbízó szabadon dönthet, mérlegelve a különböző megbízás típusokhoz kapcsolódó feltételeket - köztük az eltérő megbízási díjat -, valamint saját érdekeit, így nem sérül a jogok és kötelezettségek egyensúlya.

- 12 -

I/3. (Részletes feltételek 10.1. a) pontja): Helyesen döntött az elsőfokú bíróság, amikor a kikötés érintett részének tisztességtelenségét megállapította. Ez a feltétel a kiemelt megbízásra vonatkozik, következésképpen - mint az fentebb már kifejtésre került - semmis. Vélelem szól amellett, hogy a megbízott tevékenységének eredményeként jött létre a célzott jogügylet, de a megbízó bizonyíthatja ennek ellenkezőjét, és ha az sikerre vezet, a megbízott számára díjazás nem járhat. Ellenkező esetben az eljárásával okozati összefüggésben nem álló eredmény bekövetkeztekor is díjazásban részesülhetne a megbízott, amely a megbízó számára egyoldalúan hátrányos kikötés, egyben sérti a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés c) pontját.

I/4. és II/4. (Részletes feltételek 10.3. IV. pontja): E kikötések azon része, amely a

megbízott kikerüléseként értékeli, ha 3. személy részére megbízást ad a megbízó félkizárólagos megbízások esetén, jogszerű. A megbízó önkorlátozó döntéséből, szabad választásából adódó következmény, hogy az alperessel fennálló szerződéses jogviszonya alatt más ingatlanközvetítő számára ugyanazon ingatlanra, ugyanolyan tartalmú szerződéskötési céllal megbízást nem adhat. Ugyanakkor, mivel az I/2. pont szerinti kikötés jogszerű, az ott már értékeltekkel azonos, a rendelkezéssel összhangban álló megbízói magatartás valójában a szerződési feltétel kikerülésének, szerződésszegésnek nem minősülhet.

I/5. és I/6. (Részletes feltételek 10.4. a) pontjának 2. mondata, 10.4. b) pontja): E rendelkezések kötbérfelelősséget szabályoznak az előbbi, részletezett szerződésszegési esetekre. A I/5. pontban foglalt, a szerződés Részletes feltételeinek 10.4. a) pontjában szereplő 2. mondat azonban nem egyértelmű, arra enged következtetni, hogy a teljes díj jár kötbérként, ha más - nem a megbízott - adta el az ingatlant, de ezt az esetkört konkrétan nem említi. Miután a kikötés nem érthető, nem egyértelmű, érvénytelen (Ptk. 228. § (3) bekezdés).

Az itt írt kötbér egyebekben túlzott is. A teljes díjra a megbízott csak akkor tarthat igényt, ha teljesítette a szerződést, vagy - más esetben - ha a díj nem az ingatlan értékéhez igazodó sikerdíj volna. Ennek mértéke kikötésénél ugyanis a megbízott - illetőleg a beavatkozó - nyilvánvalóan figyelembe veszi saját üzleti érdekeit, mérlegeli, hogy költségeinek megtérítése nélkül is - önmagában a sikerdíjjal - megfelelő díjazásban részesül függetlenül attól, mekkora munkamennyiséget fektet az elért eredménybe. Ennek következtében a kötbér ilyen magas - a sikerdíjjal egyező - mértékben történő meghatározása mindenképpen eltúlzott.

V/1., VI/1., VII/1. (Részletes feltételek 11. a) pontja): A megbízási szerződésre vonatkozóan a Ptk. 483. § (4) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a felmondás jogának korlátozása, vagy kizárása semmis, folyamatos megbízási jogviszonynál azonban a felek a felmondás jogának korlátozásában megállapodhatnak. A perbeli megbízás 6 hónapra szólt, ez a rövid tartamú, egy célzott szerződés megkötésére létrejövő ügylet folyamatos megbízási jogviszonyt nem hozott létre, így a Ptk. kógens rendelkezése folytán a felmondás jogának kizárása arra az esetre, ha a megbízott már vételi ajánlattal rendelkezik, semmis.

Előfordulhat, hogy a megbízó kijátssza a megbízottat, például úgy, hogy felmondja a megbízási szerződést, majd megköti a célzott szerződést a 3. személlyel, ebben az esetben azonban a megfelelő jogvédelmi eszköz az ingatlanközvetítőnek rendelke-

- 13 -

Gf.IV.30.151/2013/5.szám

zésére áll: a jogos ok nélküli felmondás következménye, hogy kártérítést követelhet (Legfelsőbb Bíróság (Kúria) 3/2006. PJE), érdekei ezzel megfelelően védettek.

VIII/1., IX/1., X/1. (Részletes feltételek 12.2. pontja) : A megbízási jogviszony logikája szerint elsődlegesen a megbízó érdekeit kell szolgálnia az ügyletnek akár ingyenes, akár visszerhes a szerződés (Legfelsőbb Bíróság (Kúria) 3/2006. Polgári jogegységi határozat indokolásának III. része). Éppen ezért a megbízónak joga van arra, hogy meggondolja magát, elálljon értékesítési, csere vagy egyéb, az ingatlant érintő ügyletkötési céljától, és akár arra is, hogy amennyiben több érdeklődő van, válogasson köztük. A választás során ítélni olyannak valamelyik érdeklődőt, akivel még tárgyalásba sem kíván bonyolódni, fel

sem merül a vele való szerződéskötés lehetősége a részéről. Ezt a megbízói döntést a megbízottnak is tiszteletben kell tartania. Így ahhoz a magatartásához, ha döntése miatt az ingatlan megtekintésének lehetőségét sem biztosítja, általános jelleggel sem bánatpénz, sem kötbérfelelősség nem társítható arra hivatkozással, hogy együttműködési kötelezettségét megszegte. Csak egyedileg, az adott jogviszony ismeretében lehet dönteni arról, hogy az elzárkózás indokolatlan volt-e, amelynek következtében a szerződésszegéssel okozott kár megtérítését igényelheti a megbízott. Helyesen állapította meg ezért az elsőfokú bíróság, hogy e kikötések sértik a tisztesség követelményét.

XI/1. és XII/1. (Részletes feltételek 12.5. pontja): Az itt írt kikötések nem minősíthetők tisztességtelennek. A megbízó érdekét szolgálhatja az a megoldás, ha - adott esetben - másik, ugyanazon franchise rendszerhez tartozó, azonos szerződési feltételeket alkalmazó ingatlanközvetítő veszi át az ügyet. Ilyen helyzet lehet, ha a megbízott ellen felszámolási eljárás indul, melyben ez a jogi konstrukció a megbízó számára megoldást jelenthet, és egyértelműen az ő érdekét szolgálja. Amennyiben a kijelölt jogutóddal szemben kifogása van, vele nem kívánt volna megbízási szerződéses jogviszonyba lépni, jogosult a szerződés - szankció nélküli - felmondására (Ptk. 483. § (1) bekezdés). Az ilyen felmondást alapos ok nélkülinek minősíteni nem lehet, éppen a megbízás speciális bizalmi jellegéből adódóan, a megbízó szabad döntése alapján, bizalmi elven választja ki a megfelelő megbízottat. A támadott kikötések ezért egyoldalú hátrányt a megbízó számára nem

jelentenek, adott élethelyzetekhez igazodóan a kikötés alkalmazása előnyös lehet, következésképpen az nem tisztességtelen, nem semmis.

A Ptké. II. B. 5. § (1) bekezdés alapján helyesen döntött az elsőfokú bíróság a közzététel mellett, azonban az ítéletábla megítélése szerint elegendő azt az alperes honlapján 60 napig szerepeltetni. A gazdasági élet velejárója, hogy egyes általános szerződési feltételek indokoltan támadhatók, ebből azonban nem következik, hogy egy egész megyét, annak teljes lakosságát érintené az ezzel kapcsolatos döntés. Akit az ingatlanközvetítés az adott időszakban érint, először az ezzel foglalkozó társaságok honlapján keres ajánlatot, nem egy napilapban, ezért a honlapon célszerű szerepeltetni a határozatot. Amennyiben azonban e közzétételi kötelezettségének az alperes nem tesz eleget, már - fokozott szankciós jelleggel - indokolt a közzététel a Petőfi Népe című napilapban az alperes költségén.

- 14 -

Az ítéletábla mellőzte a rendelkező rész első bekezdéséből „a beavatkozóval kötött franchise szerződés alapján” kitételt, mivel az alperes és a beavatkozó közti jogviszony valójában a megbízó ügyfeleket nem érinti. Szükséges azonban kimondani, hogy „a **(ingatlanközvetítő iroda neve)** Franchise Hálózat tagjaként alkalmazott”, általános szerződési feltételeket érinti a döntés, mivel speciálisan ezekre vonatkoznak a megállapítások, és ez minden blankettaszerződés fejrészen szerepel is.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és a rendelkező rész első bekezdéséből „a alperesi beavatkozó neve beavatkozóval kötött Franchise szerződés alapján” kitételt mellőzte, továbbá az I/2., II/2., IV/2. szerinti kikötések, a I/4., II/4. pontban a „félkizárólagos megbízás esetén a megbízó az ingatlan eladása vagy egyéb című hasznosítása

érdekében 3. személy részére ad megbízást" kikötés, valamint a XI/1. és a XII/1. pontokban írt kikötések tekintetében a keresetet elutasította. A közlemény közzétételére vonatkozó ítéleti rendelkezést akként módosította, hogy a jogerős ítéletnek megfelelő rendelkező részt, valamint a közérthetőség érdekében jelen ítélet jogi indokolását az alperes internetes honlapján köteles közzétenni 60 napig, de ezt követően is mindaddig, amíg a tisztességtelen kikötéseket a jogerős ítéletnek megfelelően nem módosítja. A bíróság feljogosította a felperest, amennyiben az alperes közzétételi kötelezettségének nem tesz eleget, a közleményt a másodfokú ítélet jogi indokolásával együtt az alperes költségén a Petőfi Népe című napilapban egy alkalommal közzétegye. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Mivel az alperes fellebbezése részben eredményre vezetett, ezzel a pervesztességi pernyertességi arányok megközelítőleg azonos mértékűvé váltak, a bíróság a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján úgy rendelkezett, hogy mindegyik fél maga viseli a saját másodfokú költségét.

Szeged, 2013. szeptember 12.

Dr. Mányoki Zsolt sk.
a tanács elnöke

Dr. Kiss Gabriella sk.
előadó bíró

Dr. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó sk.
táblabíró