

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA

Gf.II.30.165/2013/3.szám Kijavító végzés a Gf.II.20.165/2013/6.sorszám alatt

A Szegedi Ítéltábla a Szegedi Fellebbviteli Főügyészség által képviselt

Ügyész felperesnek - dr. Kulhanek Annamária ügyvéd által képviselt alperes ellen tisztességtelen általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében - amelybe az alperes pernyertességének előmozdítása végett beavatkozott a dr. Farkas Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Farkas István ügyvéd) által képviselt beavatkozó - a Kecskeméti Törvényszék 2013. március 25. napján kelt 7.G.40.160/2012/13. számú ítélete ellen az alperes 16. és a beavatkozó 17. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben**, az alábbiak szerint újraszövegezve **megváltoztatja**.

Megállapítja, hogy az alperes által alkalmazott „Megbízási Szerződés” és „Eseti Megbízás” elnevezésű blankettaszerződések, valamint az e szerződésekhez kapcsolódó „Általános Szerződési Feltételek” (ÁSZF) alábbi kikötései az alperessel szerződő fogyasztókra kiterjedő hatállyal érvénytelenek.

- Az ÁSZF IV/6. pontjának az a rendelkezése, amely szerint az alperessel szerződő fél kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan tulajdonjogát az **(beavatkozó cég neve)** közreműködése nélkül nem ruházza át, illetve az ingatlanra ellenérték fejében szerződést nem köt, a nála közvetlenül jelentkező partnereket, ajánlattevőket vagy ügynökségeket pedig az **(beavatkozó cég neve)** központi vagy körzeti irodájához irányítja az első telefonos, elektronikus, vagy személyes kapcsolatfelvételt követő 2 napon belül.

- Az ÁSZF V/3. pontjának az a rendelkezése, amely szerint az **(beavatkozó cég neve)** „Komfort Csomagját” választó ügyfelek az irányár alapján számított megbízási díj 100 % + áfa kötbért kötelesek fizetni, amennyiben az ügylet szerződésszegéssel megbízott harmadik személy közreműködésének az eredményeként jön létre.

- Az ÁSZF V/3. pontjának az a rendelkezése, amely szerint az **(beavatkozó cég neve)** „Exkluzív Csomagot” választó ügyfelek a megbízási díjon felül a megbízási díj 100 %-ának megfelelő mértékű szerződésszegési kötbért kötelesek fizetni, amennyiben az **(beavatkozó cég neve)** rendszerén kívül létrejött szerződés megkötéséről elmulasztják az alperest értesíteni.

- Az ÁSZF IV/1., IV/4. és IV/5. pontjának azok a rendelkezései, amelyek a megbízó felmondási jogát kizárják, illetve 30 napos felmondási idő tűzésével korlátozzák.

- Az ÁSZF V/4.2. pontjának az a rendelkezése, amely szerint amennyiben az ellenőrzés során az **(beavatkozó cég neve)** azt tapasztalja, hogy a megbízási szerződéssel érintett ingatlan vonatkozásában olyan tulajdonjog-változás (ÁSZF IV.8.) állt be, melynek alapjául szolgáló jogügyletben szereplő, jogot szerző felet, természetes személyt, jogi személyt, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságot, szervezetet, ezek jogutódját, természetes személy hozzátartozóját bizonyíthatóan az **(beavatkozó cég neve)** közvetített a megbízási jogviszony tartama alatt, de az ügyfél (megbízó) a teljesítésről az EREÁ-t nem tájékoztatta, megnyílik az **(beavatkozó cég neve)** joga a megbízási díj érvényesítésére függetlenül attól, hogy a tulajdonjog-változástól annak észleléséig mennyi idő telt el.

- Az Eseti Megbízási Szerződés elnevezésű blankettaszerződés 9. pontjának az a rendelkezése, amely szerint amennyiben az ügylet a megbízási jogviszony „Nemleges értékesítési nyilatkozattal” való megszűnését követően bármikor mégis létrejön a megbízott által közvetített természetes vagy jogi személlyel, vagy érdekkörükben más harmadik személlyel, a megbízási szerződés 8. pontjában rögzített megbízási díjra való megbízotti jogosultság hatályba lép, minden külön jogcselekmény nélkül.

Az ÁSZF IV/6., IV/7., V/3., V/4.2., valamint az Eseti Megbízási Szerződés elnevezésű blankettaszerződés 9. pontjában foglalt fenti szerződéses kikötések érvénytelenségének oka, hogy a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul az alperessel szerződő fogyasztó hátrányára állapítják meg, ezért tisztességtelen szerződési feltételeknek minősülnek.

Az ÁSZF IV/1., IV/4. és IV/5. pontjainak fent megjelölt rendelkezései érvénytelenségének oka, hogy azok a Ptk. 483 § (1) és (4) bekezdéseibe ütköznek.

Az ítéltábla kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül saját költségén tegye közzé az alábbi „közlemény” teljes szövegét a **(napilap elnevezése)** című megyei napilapban egy alkalommal, valamint saját internetes honlapján 60 nap időtartamra.

KÖZLEMÉNY

*A Szegedi Ítéltábla a 2011. szeptember 11. napján meghozott Gf.II.30.165/2013/3. számú jogerős ítéletével megállapította, hogy a **(alperes neve)** Kft. által alkalmazott „Megbízási Szerződés” és „Eseti Megbízás” elnevezésű blankettaszerződések, valamint az ezekhez kapcsolódó „Általános Szerződési Feltételek” (ÁSZF) alábbi kikötései a **(alperes neve)** Kft-vel szerződő fogyasztókra kiterjedő hatállyal érvénytelenek.*

- Az ÁSZF IV/6. pontjának az a rendelkezése, amely szerint a **(alperes neve)** Kft-vel szerződő fél kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan tulajdonjogát az **(beavatkozó cég neve)** közreműködése nélkül nem ruházza át, illetve az ingatlanra ellenérték fejében szerződést nem köt, a nála közvetlenül jelentkező partnereket, ajánlattevőket vagy ügynökségeket pedig az **(beavatkozó cég neve)** központi vagy körzeti irodájához irányítja az első telefonos, elektronikus, vagy személyes kapcsolatfelvételt követő 2 napon belül.

- Az ÁSZF V/3. pontjának az a rendelkezése, amely szerint az **(beavatkozó cég neve)** „Komfort Csomagját” választó ügyfelek az irányár alapján számított megbízási díj 100 % + áfa kötbért kötelesek fizetni, amennyiben az ügylet szerződésszegéssel megbízott harmadik személy közreműködésének az eredményeként jön létre.

- Az ÁSZF V/3. pontjának az a rendelkezése, amely szerint az **(beavatkozó cég neve)** „Exkluzív Csomagot” választó ügyfelek a megbízási díjon felül a megbízási díj 100 %-ának megfelelő mértékű szerződésszegési kötbért kötelesek fizetni, amennyiben az **(beavatkozó cég neve)** rendszerén kívül létrejött szerződés megkötéséről elmulasztják értesíteni a **(alperes neve)** Kft-t.

- Az ÁSZF IV/1., IV/4. és IV/5. pontjának azok a rendelkezései, amelyek a megbízó felmondási jogát kizárják, illetve 30 napos felmondási idő tűzésével korlátozzák.

- Az ÁSZF V/4.2. pontjának az a rendelkezése, amely szerint amennyiben az ellenőrzés során az **(beavatkozó cég neve)** azt tapasztalja, hogy a megbízási szerződéssel érintett ingatlan vonatkozásában olyan tulajdonjog-változás (ÁSZF IV.8.) állt be, melynek alapjául szolgáló jogügyletben szereplő, jogot szerző felet, természetes személyt, jogi személyt, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságot, szervezetet, ezek jogutódját, természetes személy hozzátartozóját bizonyíthatóan az **(beavatkozó cég neve)** közvetített a megbízási jogviszony tartama alatt, de az ügyfél (megbízó) a teljesítésről az **(beavatkozó cég neve)**-t nem tájékoztatta, megnyílik az **(beavatkozó cég neve)** joga a megbízási díj érvényesítésére függetlenül attól, hogy a tulajdonjog-változástól annak észleléséig mennyi idő telt el.

- Az Eseti Megbízási Szerződés elnevezésű blankettaszerződés 9. pontjának az a rendelkezése, amely szerint amennyiben az ügylet a megbízási jogviszony „Nemleges értékesítési nyilatkozat”-tal való megszűnését követően bármikor mégis létrejön, a megbízott által közvetített természetes vagy jogi személlyel, vagy érdekkörükben más harmadik személlyel, a megbízási szerződés 8. pontjában rögzített megbízási díjra való megbízotti jogosultság hatályba lép, minden külön jogcselekmény nélkül.

Az ÁSZF IV/6., IV/7., V/3., V/4.2., valamint az Eseti Megbízási Szerződés elnevezésű blankettaszerződés 9. pontjában foglalt fenti szerződéses kikötések

*érvénytelenségének oka, hogy a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul a **(alperes neve)** Kft-vel szerződő fogyasztó hátrányára állapítják meg, ezért tisztességtelen szerződési feltételeknek minősülnek.*

Az ÁSZF IV/1., IV/4. és IV/5. pontjainak fent megjelölt rendelkezései érvénytelenségének oka, hogy azok a Ptk. 483. § (1) és (4) bekezdéseibe ütköznek.

A bíróság feljogosítja a felperest, hogy amennyiben az alperes a fenti közlemény közzétételére vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget, arról az alperes költségén maga gondoskodjon.

Ezt meghaladóan a keresetet elutasítja.

A feljegyzett 36 000 (harminchatezer) Ft elsőfokú eljárási illetékből az alperes 30 000 (harmincezer) Ft-ot köteles megfizetni az állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak. Az ezt meghaladó 6 000 (hatezer) Ft elsőfokú eljárási illeték az állam terhén marad.

Az alperes és a beavatkozó a perrel kapcsolatos első- és másodfokú költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

INDOKOLÁS:

Az ingatlanközvetítéssel foglalkozó alperes az **(beavatkozó cég neve)** Ingatlanközvetítő és Tanácsadó Rendszer önálló társértékesítőjeként végez ingatlanok tulajdonjogának, illetve bérletének közvetítésére irányuló tevékenységet.

Működése során előrenyomtatott, a szerződési feltételeket egyoldalúan meghatározó „Megbízási Szerződés”, annak mellékletét képező „Általános Szerződési Feltételek” és „Eseti Megbízási Szerződés” megnevezésű, ún. blankettaszerződéseket használ, amelyekben a szerződéskötéskor csak a megbízó és az ingatlan adatait tüntetik fel pótlólag. A „Megbízási Szerződés” 7. pontjában felsoroltak alapján a megbízó a „Start”, a „Komfort” és az „Exkluzív” csomagok közül választhat, amelyekhez eltérő megbízási díj társul. Az egyes csomagok tartalmát az ÁSZF fogalom-meghatározások című IV. fejezetének 1., 2. és 3. pontja rögzíti, és ugyancsak az ÁSZF tartalmaz az egyes csomagokra vonatkozóan eltérő rendelkezéseket.

Az ÁSZF IV/1. pontja szerint az **(beavatkozó cég neve)** „Start” csomag határozatlan időre kötött megbízási szerződés, amely bármelyik fél részéről 30 napos határidővel írásban felmondható.

A IV/4. pont a határozatlan időre létrejött megbízási jogviszony tekintetében ezzel egyezően kimondja, hogy azt bármelyik fél a másik félhez intézett írásos jognyilatkozatával rendes felmondás útján 30 napos felmondási határidő betartásával indokolás nélkül megszüntetheti.

A IV/5. pont szerint a 6 hónapos határozott időre létrejött megbízási jogviszonyt a szerződő felek rendes felmondás útján, a határozott idő letelte előtt nem szüntethetik meg.

Az ÁSZF IV/3. pontja alapján az **(beavatkozó cég neve)** „Exkluzív” csomag kizárólagos megbízási jogviszonyt jelent, amelyben a IV/6. pont szerint „az ügyfél ... kötelezettséget vállal arra, hogy a megbízás tárgyát képező ingatlanügyletet kizárólag az **(beavatkozó cég neve)** rendszerén keresztül bonyolítja...,” másnak „...e tárgyban megbízást nem ad, az ingatlan tulajdonjogát az **(beavatkozó cég neve)** közreműködése nélkül nem ruházza át, illetve az ingatlanra ellenérték fejében szerződést nem köt, a nála közvetlenül jelentkező partnereket, ajánlattevőket vagy ügynökségeket pedig az **(beavatkozó cég neve)** központi vagy körzeti irodájához irányítja az első telefonos elektronikus vagy személyes kapcsolatfelvételt követő két napon belül”.

Az **(beavatkozó cég neve)** „Komfort” csomag 6 hónapos, részlegesen kizárólagos határozott idejű megbízási jogviszony (IV/2.), amelyben az ÁSZF IV/7. pontjában írtak szerint az ügyfél „kötelezettséget vállal arra, hogy a megbízás tárgyát képező ingatlanügylet lebonyolítására” másnak „megbízást nem ad, a nála közvetlenül jelentkező partnerekkel azonban személyesen tárgyalhat, az ügyletet létrehozhatja az **(beavatkozó cég neve)** egyidejű tájékoztatása mellett”.

Az ÁSZF V/3. pontja a megbízási díj esedékességére vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz. Az **(beavatkozó cég neve)** „Komfort” csomagot illetően (3. francia bekezdés) az ÁSZF IV.4.7. pontjában foglalt kötelezettség megszegését (az ügyfél a szerződés hatálya alatt másnak megbízást ad) szerződésszegésnek minősíti és kimondja, az „a Ptk. 246. §-a szerinti szerződésszegési kötbért vonja maga után, melynek mértéke az irányár alapján számított megbízási díj 100 %-a + áfa mindazon esetekben, amikor az ügylet a szerződésszegéssel megbízott más harmadik személy közreműködésének eredményeként jön létre”.

Az ÁSZF V/3. pontja az „Exkluzív” csomag kapcsán (negyedik francia bekezdés) akként rendelkezik, hogy a megbízók (ügyfelek) „a kizárólagos megbízási szerződés alapján kötelesek a megbízási díj megfizetésére, függetlenül attól, hogy az ügylet az **(beavatkozó cég neve)** rendszerén keresztül más harmadik személy vagy az ügyfél közreműködésének eredményeként jött létre. Amennyiben az ügylet az **(beavatkozó cég neve)** rendszerén kívül jön létre, úgy az ügyfél köteles a szerződéses okiratok megkötése

előtt 72 órával erről az **(beavatkozó cég neve)**-t írásban értesíteni, és lehetővé tenni, hogy az **(beavatkozó cég neve)** képviselője az okiratszerkesztésnél jelen legyen. Ennek elmaradása szerződésszegésnek minősül és az ügyfél az egyébként járó megbízási díjon felül köteles megfizetni a megbízási díj 100 %-ának megfelelő mértékű szerződésszegési kötbért".

Az ÁSZF V/4.2. pontja értelmében amennyiben a megbízási szerződések teljesítésének ellenőrzése során megállapítható, hogy olyan tulajdonjog-változás állt be, amelynek alapjául szolgáló jogügylet szereplőjét, jogutódját, hozzátartozóját „bizonyíthatóan az **(beavatkozó cég neve)** közvetítette a megbízási jogviszony tartama alatt, de a megbízó a teljesítésről az **(beavatkozó cég neve)**-t nem tájékoztatta, megnyílik az **(beavatkozó cég neve)** joga a megbízási díj érvényesítésére, függetlenül attól, hogy a tulajdonjog-változástól annak észleléséig mennyi idő telt el".

Az Eseti Megbízási Szerződés elnevezésű blanketta 9. pontja szerint „abban az esetben, ha a „Nemleges értékesítési nyilatkozat” szerint megszűnik a jogviszony, de ezt követően bármikor az ügylet mégis létrejön, a megbízott által közvetített ... személlyel, vagy érdekkörükben más harmadik személlyel ... a megbízási díjra való jogosultság hatályba lép minden külön jogcselekmény nélkül".

Az Eseti Megbízási Szerződés 20. pontja és a Megbízási Szerződés 23. pontja szerint „a szerződő felek az esetleges jogviták rendezésére kikötik a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő Állandó Választottbíróóság kizárólagos illetékességét".

A felperes pontosított keresetében kérte, a bíróság állapítsa meg a tényállásban írt szerződési feltételek érvénytelenségét az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal arra hivatkozással, hogy azok tisztességtelen szerződési kikötést tartalmaznak, illetve jogszabályba ütköznek.

Kérte továbbá az alperes kötelezését, hogy saját költségén az érintett kikötések érvénytelenségének megállapítására vonatkozó közleményt az ítélet jogerőre emelkedését követő 30 napon belül a **(napilap elnevezése)** című napilapban egy alkalommal, valamint az internetes honlapján 60 napra tegye közzé.

Keresetének indokolása szerint

- az ÁSZF felmondási jog kizárásával és korlátozásával kapcsolatos rendelkezései (IV/1., IV/4., IV/5.) a Ptk. 483. § (1) és (4) bekezdésébe ütköznek, s ez okból tisztességtelen kikötésnek minősülnek.

- A megbízás kizárólagosságára, illetve részleges kizárólagosságára vonatkozó szerződési feltételek (ÁSZF IV/6. és IV/7.) tisztességtelenek, mert területi, személyi korlátozás nélkül biztosítanak az alperes számára kizárólagosságot, ezzel egyoldalú hátrányt okoznak az alperessel szerződő félnek. Nem veszik továbbá figyelembe az ingatlanközvetítésre irányuló szerződés eredménykötelem jellegét, mert attól függetlenül keletkeztetnek fizetési kötelezettséget az alperes javára, hogy

tevékenysége és a szerződés létrejötte között az okozati összefüggés fennáll vagy nem. Minderre figyelemmel e szerződési feltételek a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés c) pontja alapján is semmisek.

- Tisztességtelenek a kötbérfizetésre vonatkozó szerződési feltételek is, mert eltúlzott nagyságú, az ingatlan értéke alapján meghatározott megbízási díj összegével egyenlő mértékű kötbér fizetésére vonatkozó kikötést tartalmaznak, ez pedig ily módon kétszeres díjfizetési kötelezettséget keletkeztet. A Kormányrendelet 2. § j) pontja alapján tisztességtelen a fogyasztót túlzott mértékű pénzösszeg fizetésére kötelezni, ha a fogyasztó nem teljesít, másrészt e kikötések a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés c) pontjába is ütköznek. Emellett a kötbér utáni áfa kikötés az általános forgalmi adóról szóló tv. rendelkezésébe ütközik.

- Az ÁSZF V/4.2. pontja, valamint az Eseti Megbízási Szerződés 9. pontjának „bármikor” kikötése az elévülésre vonatkozó szabályokba ütközik, ezért ugyancsak semmis.

- Tisztességtelen a választottbíróóság eljárására vonatkozó kikötés, mert az kizárja, illetve korlátozza a fogyasztó jogainak érvényesítését, ezért a fogyasztóra egyoldalúan és indokolatlanul hátrányos kikötésnek minősül.

Az alperes ellenkérelmében nem vitatta a határozott idejű szerződés esetén a felmondás kizárására vonatkozó szerződési kikötés, valamint a kötbér után áfa fizetésére kötelező szerződési feltétel érvénytelenségére vonatkozó kereseti kérelmet, ezt meghaladóan a kereset elutasítását kérte. Elismerte, hogy a felperes által megjelölt kikötések általános szerződési feltételeknek minősülnek, álláspontja szerint azonban azok egyedileg megtárgyaltak, figyelemmel arra, hogy a megbízó dönt arról, hogy melyik csomagot választja, illetve egyeztetés eredményeként sor kerülhet a megbízási díj összegének módosítására is.

Álláspontja szerint az alperes tevékenysége sokrétű, amennyiben ezek közül bármelyiket is kifejti, nem mondható az, hogy a szerződés teljesítése nem történt meg. A tevékenységének eredménykötelemként való értékelése a gazdasági ellehetetlenüléséhez vezetne. Hangsúlyozta, a részlegesen kizárólagos csomag nem zárja ki, hogy a megbízó az ingatlanát maga hirdesse vagy értékesítse, ha a megbízó tevékenysége eredményeként jön létre a szerződés, díjazás a megbízottat nem illeti meg. A kizárólagosság földrajzi korlátjának hiányát nem vitatta, nyilatkozata szerint a felperes iránymutatása alapján vállalja a földrajzi határok meghatározását.

Kiemelte, a szerződéskötéssel az alperesi teljesítés megkezdődik, a kötbérkikötés a megbízó szerződésszegése esetére kikötött szankciónak minősül.

A beavatkozó ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a felperesnek a jóhiszemű joggyakorlás elveit követve peren kívüli egyeztetést kellett volna megkísérelnie, az alperest önkéntes teljesítésre kellett volna felhívnia. Ez esetben a per elkerülhető lett volna, mert lehetőség nyílt volna a sérelmezett szerződési feltételek peren kívüli megszüntetésére. Azzal, hogy a felperes nem így járt el, elvonta az alperestől az önkéntes teljesítés jogát.

Hivatkozott arra, miszerint a felperes csak a fogyasztói szerződések tekintetében kérheti a szerződési feltételek tisztességtelenségének a kimondását, nem pedig az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal.

Érdemi védekezése szerint az alperes által alkalmazott szerződési feltételek egyedileg megtárgyaltak, a megbízót ugyanis megilleti a választás szabadsága, ahhoz pedig, hogy választani tudjon, a megbízottnak az egyes csomagok tartalmát részletesen el kell magyaráznia.

A felmondásra vonatkozó szerződési feltételek kapcsán arra hivatkozott, hogy a perbeli szerződés kereskedelmi ügynöki szerződésnek minősül, így irányadónak kell tekinteni az önálló kereskedelmi ügynöki szerződésről szóló 2000. évi CXVII. tv. szabályait. A Tv. a felmondást illetően a Ptk-tól eltérő rendelkezéseket tartalmaz, csak a határozatlan idejű jogviszonynál biztosít lehetőséget a megbízó számára a szerződés határidő nélküli felmondására, a határozott időtartamú jogviszony esetén azonban nem.

A kizárólagosságot illetően érvelése szerint a területi és személyi korlátozás alkalmazása az internet és az elektronikus kereskedelem világában nem alkalmazható, ennek a követelményét sem jogszabály, sem a bírói gyakorlat nem támasztja alá.

Álláspontja szerint az alperes által alkalmazott kötbérikötés nem a díjfizetési kötelezettség elmulasztását, hanem az együttműködési kötelezettség megsértésében megnyilvánuló egyéb szerződésszegést szankcionálja, így nincs akadálya az egyidejű díjfizetés mellett való alkalmazásának, másrészt eltúlzott mértékűnek sem tekinthető.

A szerződés megszűnése utáni díj fizetésére vonatkozó feltételeket illetően rámutatott, hogy e kikötések lényegében az elévülés nyugvására vonatkozó rendelkezést tartalmazzák, hiszen az alperes díjkövetelése az észleléskor válik esedékessé, a tulajdonos-változás észleléséig igényét menthető okból nem tudja érvényesíteni, ezt követően pedig jogosult az elévülési határidőn túl egy évig az igényérvényesítésre. Téves tehát az elévülés kizárására vonatkozó felperesi érvelés. Részletesen kifejtett érvei szerint a választottbírói kikötés sem minősül tisztességtelennek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek az alperes által alkalmazott Általános Szerződési Feltételek IV/6. és IV/7. pontjának kizárólagossági kikötései, a V/3. pont 3. és 4. francia bekezdésének kötbér fizetési kötelezettségre vonatkozó rendelkezései, a IV/1., IV/4. és IV/5. pontjainak azon kikötései, amelyek a felmondás jogát kizárják, illetve annak jogát 30 napos felmondási idő tűzésével korlátozzák, az ÁSZF V/4.2. pontjának és az Eseti Megbízási Szerződés 9. pontjának időbeli korlát nélküli megbízási díjfizetési kötelezettséget előíró, valamint az Eseti Megbízási Szerződés 20. és a Megbízási Szerződés 23. pontjának választottbírói kikötései. Megállapította, a fent megjelölt szerződési kikötések érvénytelenségének oka, hogy azok a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztességesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződéses feltételek támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítják meg, ezért tisztességtelen szerződési feltételnek minősülnek.

költségén tegyen közzé egy közleményt a **(napilap elnevezése)** című megyei napilapban egy alkalommal, valamint saját internetes honlapján 60 nap időtartamra, amely közleménynek szó szerint tartalmaznia kell az ítélet rendelkező részének szövegét.

Feljogosította a felperest, hogy amennyiben az alperes a közzétételi kötelezettségének nem tesz eleget, a közzétételről az alperes költségén gondoskodjon.

Kötelezte az alperest 36 000 Ft eljárási illeték megfizetésére.

Határozatának indokolása szerint a perbeli szerződések fogyasztói szerződésnek minősülnek, amelyek általános szerződési feltételeket tartalmaznak, azok meghatározásában a megbízó a szerződés megkötése során érdemben nem vesz részt.

Nem fogadta el azt az alperesi és beavatkozó érvelést, miszerint a per tárgyát képező szerződési feltételek egyedileg megtárgyaltak. Rámutatott, önmagában a három „csomag” közötti választás lehetősége a feltételek egyedileg történt megtárgyalásaként nem értékelhető. Az alperes által e körben felajánlott tanúbizonyítás lefolytatását szükségtelennek ítélte, utalva arra, hogy az egyes megbízókkal kötött, periratokhoz csatolt szerződések nem igazolták azt a körülményt, hogy a szerződés pontjai külön-külön egyedileg megtárgyalásra kerültek volna.

A kereset érdemét illetően teljes egészében osztotta a felperes jogi álláspontját.

Nem találta alkalmazhatónak a jelen jogvita eldöntésénél az Európai Bíróság ún. „Poseidon-ügyben” hozott döntését.

Az ítélet közzétételét a Ptk. II.5/B. 5. § (1) bekezdése alapján rendelte el.

Az ítélet ellen az alperes és a beavatkozó élt fellebbezéssel.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, a felperes keresetének fellebbezésében írtak szerinti elutasítását kérte. Álláspontja szerint a kizárólagossági kikötésben az elektronika jelentős elterjedésével földrajzi határokat megjelölni, területi korlátokat állítani értelmetlen, ennek a gyakorlati jelentősége is csekély, mivel helyben a legtakarékosabb és legcélszerűbb a tevékenység kifejtése, személyi korlátokra vonatkozó elvárást pedig az elsőfokú ítélet nem említi. Megjegyezte továbbá, hogy a kizárólagossági kikötés választható lehetőség, az ügyfélnek módjában áll ettől eltérő opciót választani. Hangsúlyozta, hogy az ÁSZF IV/7. pontja csak részleges kizárólagosságot határoz meg, így abban az esetben, ha a megbízó maga hirdeti az ingatlanát, s az e hirdetésre jelentkező harmadik személlyel köt adásvételi szerződést, az alperesnek díjigénye nincs, ezért az eset nem ütközik az elsőfokú bíróság által hivatkozott Kormányrendelet vonatkozó rendelkezéseibe.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság anélkül állapította meg a szerződési feltételek egyedi megtárgyaltságának a hiányát, hogy az erre vonatkozóan felajánlott bizonyítást lefolytatta volna.

Hangsúlyozta, általánosságban nem lehet megállapítani, hogy a kikötött kötbér eltúlzott. A kötbér meghatározása megkíméli a jogosultat attól, hogy a kár összegét

bizonyítsa, a kötelezettnek pedig lehetősége van arra, hogy felróhatóságát kimentse. Hangsúlyozta, az elévülés nyilvánvalóan az igényérvényesítés korlátja, amely akkor veszi kezdetét, amikor az alperes észleli a tulajdonjog-változással kapcsolatban, hogy a

szerződés alapján díj illeti meg. Nincs olyan rendelkezés, amely kizárja az elévülés alkalmazását. Változatlan álláspontja szerint az ingatlanközvetítésre vonatkozó megbízási szerződés atipikus szerződés, amelyre mind a Ptk., mind az önálló kereskedelmi ügynöki szerződésre vonatkozó 2000. évi CXVII. tv. rendelkezéseit alkalmazni kell, a felmondásra az ügynöktörvény rendelkezései az irányadóak.

Érvelése szerint az előzetes egyeztetés felperes általi kezdeményezésének elmulasztása mindenképpen indokolja a közzétételre vonatkozó kötelezés mellőzését.

A beavatkozó fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a kereset elutasítását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését kérte, elsősorban a Pp. 252. § (2) bekezdésére, másodlagosan a Pp. 252. § (3) bekezdésére alapítottan. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező része a megjelölt szerződési feltételek érvénytelenségének okát is feltünteti. Változatlan álláspontja szerint csak a teljes szerződési konstrukció vizsgálatával állapítható meg, hogy a szerződés a felek jogait és kötelezettségeit hogyan állapítja meg. Hangsúlyozta, a szerződés teljes ismerete mellett dönthető el az, hogy egy egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel sérti-e a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeit. Az elsőfokú bíróság azonban eljárása során csupán a felperes által megjelölt, a rendszerből kiragadott egyes feltételeket vizsgálta, ugyanakkor figyelmen kívül hagyta a felperes részére megküldött szakmai működési kézikönyvet és etikai kódexet is. Álláspontja szerint ezek vizsgálata hiányában a tényállás nem került teljes körűen feltárára.

A kizárólagosságot biztosító kikötések kapcsán rámutatott, az alperesi szerződéses dokumentumok részletesen konkretizálják, hogy a kizárólagosság mögött az alperes az eredmény elérése érdekében milyen feladatokat lát el. Utalt arra, hogy az ÁSZF IV/1-3. pontjai részletezik, a különböző értékesítési csomagok keretében a megbízottnak mit kell tennie. Hangsúlyozta, hogy a kizárólagosság mögött valós, az eredményt célzó feladatrendszer került meghatározásra, így a kizárólagosság nem egyoldalú, nem jelenti a szerződéses egyensúly felbomlását. Iratellenesnek tekintette az elsőfokú ítéletnek az alperes tevékenysége és az eredmény elmaradása közötti okozati összefüggés kapcsán tett megállapítását, kiemelve, hogy a perbeli blankettaszerződésekben nincs olyan kikötés, amely szerint az alperes a célzott szerződés hiányában is díjra tarthatna igényt. Érvelése szerint az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt az okozati láncolatot, amely a 21 féle szolgáltatás kifejtésén keresztül érvényesül, bármelyik feladat elvégzése ugyanis oka lehet a célzott eredménynek.

Elfogadta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, miszerint a kötbért áfa nem terhelheti. Ugyanakkor álláspontja szerint a kötbér, mint kamat jellegű fizetési kötelezettség a Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján nem támadható az (5) bekezdés értelmében, a kötbérikötés ugyanis a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás arányát érintő szerződéses rendelkezés.

Gf.II.30.165/2013/3.szám

- 11 -

A szerződés felmondásával kapcsolatosan álláspontja az, hogy az ingatlanközvetítői jogviszony folyamatos jogviszony, egy meghatározott típusú ügy (ingatlanértékesítés) ellátására vonatkozik. Ez összhangban áll a kereskedelmi típusú megbízási jogviszony jellemzőivel, így a 30 napos felmondási idő előírása nem ütközik jogszabályba. Hangsúlyozta, az ÁSZF sérelmezett pontjai a felmondás jogát nem zárják ki, csak korlátozzák.

Álláspontja szerint az igényérvényesítési határidővel kapcsolatos szerződési feltételek

kizárólag az elévülés nyugvásának a szabályozását tartalmazzák. Kifejtette, életszerű, hogy az értékesítésről az alperes adott esetben csak évekkel később értesül a rendszerbe épített földhivatali monitoring alapján. Az elsőfokú bíróság álláspontjának elfogadása az alperes hátrányára bontja meg a szerződési egyensúlyt.

A választottbíróági kikötés kapcsán hangsúlyozta, a választottbíróág nem az alperes lakóhelyén vagy székhelyén működő bíróság. A kikötés tisztességtelenségének megállapításához szükséges az is, hogy a felek jogaiban és kötelezettségeiben jelentős egyenlőtlenség következzen be a fogyasztó hátrányára.

Kiemelte, a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés i) pontja azt a szerződési feltételt minősíti tisztességtelennek, amely kizárja vagy korlátozza a fogyasztó jogszabályon vagy a felek közötti megállapodáson alapuló igényérvényesítési lehetőségét, kivéve azt az esetet, ha egyben más jogszabályban meghatározott vitarendezési móddal helyettesíti azt. Ilyen vitarendezési mód jelen esetben a választottbíróági kikötés. Általános érvennyel tehát a választottbíróági kikötést, mint a fogyasztóra hátrányos kikötést minden szerződő félre kiterjedő hatállyal megállapítani nem lehet. Álláspontja szerint a kikötés tisztességtelensége a közérdekű keresetben nem is kérhető, figyelemmel arra, hogy a 2/2011. (XII. 12.) PK. vélemény 5. a. pontja értelmében a fogyasztó döntheti el, hogy a konkrét adott egyedi ügyben hivatkozik-e a kikötés tisztességtelenségére.

Kifogásolta továbbá, hogy az egyedi megtárgyaltság kérdésében a bíróság anélkül foglalt állást, hogy a felajánlott bizonyítást lefolytatta volna.

Álláspontja szerint az egyeztetési kötelezettség elmulasztása miatt a közzétételre nem kerülhet sor. Sérelmezte a közzététel módjára vonatkozó rendelkezést is, rámutatva arra, hogy az ítélet rendelkező része magában foglalja az illeték viselésére, illetve a jogorvoslati lehetőségre vonatkozó tájékoztatást is.

A másodfokú tárgyaláson indítványozta, hogy az ítéletábla kezdeményezzen az Európai Unió Bírósága előtt előzetes döntéshozatali eljárást a 93/13/EGK Irányelv 4. cikk első bekezdésének, valamint az irányelv melléklete 1.q) pontjának helyes értelmezése tárgyában. Az előzetes döntéshozatali eljárás befejezéséig a per tárgyalásának felfüggesztését kérte.

A felperes ellenezte az indítvány teljesítését. Fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, mindenben fenntartva az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontját.

A fellebbezés **részben alapos.**

- 12 -

Az ítéletáblának mindenekelőtt a beavatkozó előzetes döntéshozatali eljárás kezdeményezése iránti kérelme tárgyában kellett állást foglalnia. Az ítéletábla álláspontja szerint ennek a feltételei nem állnak fenn az alábbiakra figyelemmel.

Az Európai Unióról szóló szerződés és az Európai Unió működéséről szóló szerződés (EKF) 267. cikke (korábbi 234. cikk) értelmében az Európai Unió Bírósága előzetes döntést hozhat

a) a szerződések értelmezése

b) az uniós intézmények, szervek vagy hivatalok jogi aktusainak érvényessége és értelmezése kérdésében.

A beavatkozó a fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló 93/13/EGK Irányelv olyan rendelkezéseinek értelmezését kérte, amely rendelkezések átültetése megtörtént a magyar jogban a Ptk. 209. § (2) bekezdésében, illetve a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1. § i) pontjában. Az ítéltábla álláspontja szerint e jogszabályi rendelkezések egyértelműek, nem igénylik azok értelmezéséhez az Európai Unió Bíróságának állásfoglalását, következésképp az előzetes döntéshozatali eljárás kezdeményezésére nem látott okot.

A fellebbezés érdemi elbírálása során az ítéltábla elsődlegesen a perbeli blankettaszerződések mikénti jogi minősítésének kérdését vizsgálta. Az ingatlanközvetítésre irányuló szerződés a Ptk-ban nem nevesített szerződés, amelyet a szakirodalom és a joggyakorlat a megbízási szerződések (Ptk. 474. §) egyik csoportjába, az ún. képviseleti megbízások, azon belül a kereskedelmi (piaci) megbízások közé sorol. A megbízási szerződés nem eredménykötelem, azonban a felek a Ptk. megbízási szerződés díjazásra vonatkozó diszpozitív szabályaitól eltérhetnek, a megbízott díjazását az eredménytől tehetik függővé. A jelen perben - ahogyan azt az elsőfokú bíróság helytállóan megállapította - az alperes díjazása jutalék formájában került megállapításra, és ezzel a felek a szerződést eredménykötelemmé tették. Mindez azonban nem változtat azon, hogy a jogviszony megbízásnak minősül. Annak eldöntéséhez, hogy az ingatlanközvetítői szerződésekre alkalmazhatók-e az önálló kereskedelmi ügynöki szerződésről szóló 2000. évi CXVII. tv. rendelkezései, a Legfelsőbb Bíróság - jelenleg is hatályos és a bíróságokra kötelező - 2/2005. Polgári jogegységi határozata ad iránymutatást. E szerint csak az állandó jellegű megbízás alapján végzendő közvetítési (ingatlanközvetítési) tevékenységre irányuló szerződéses jogviszony esetében kerülhet alkalmazásra a 2000. évi CXVII. tv. A jogegységi határozat akként foglalt állást, hogy az egyszeri, vagy néhány ingatlan közvetítésére vonatkozó megbízás nem tekinthető állandó jellegűnek. A megbízás állandó jellegére utal különösen, ha határozatlan időre - egyben meghatározatlan számú ingatlan közvetítésére - illetve viszonylag hosszabb határozott idejű, de ugyanakkor meghatározatlan számú jogügylet folyamatos közvetítésére vonatkozó ügynöki szerződést kötnek a felek. Az alperes által kötött per tárgyát képező szerződések nem minősülnek ilyennek, azok egy-egy konkrét ingatlan közvetítésére nézve tartalmazzak megbízást. Megjegyzi az

ítéltábla, annak nincs jelentősége, hogy a jogegységi határozatban feltüntetett ingatlanközvetítésről szóló speciális jogszabályok (49/1982. (X.7.) MT. rendelet, 13/1998. (XII.27.) ÉVM rendelet) időközben hatályon kívül helyezésre kerültek, a Legfelsőbb Bíróság ugyanis nem e jogszabályok, hanem az önálló kereskedelmi ügynöki szerződésről szóló törvény rendelkezéseit értelmezte. A jogegységi határozat nyomán kialakult következetes bírói gyakorlat nem teszi alkalmazhatóvá az egyszeri vagy néhány ingatlan közvetítésére vonatkozó megbízás esetén az önálló kereskedelmi ügynöki szerződésről szóló törvény rendelkezéseinek alkalmazását (BH2006. 19), így alaptalan az alperes és a

beavatkozó ezzel ellentétes védekezése.

A Ptk. 209/B. § (1) bekezdése értelmében kizárólag a fogyasztói szerződésekben alkalmazott általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása érdekében indítható közérdekű kereset. A Ptk. 685. § d) pontja alapján fogyasztó: a gazdasági vagy szakmai tevékenység körén kívül eső célból szerződést kötő személy. A Ptk. 685. § e) pontja szerint pedig fogyasztói szerződés az a szerződés, amely fogyasztó és olyan személy között jön létre, aki (amely) a szerződést gazdasági vagy szakmai tevékenysége körében köti. Az alperesnek a keresettel támadott szerződésekben nyújtott szolgáltatásával kapcsolatban az állapítható meg, hogy azt nyújthatja fogyasztónak minősülő és fogyasztónak nem minősülő személyeknek egyaránt. Mindez azt eredményezi, hogy a közérdekű kereset megalapozottsága esetén a bíróságnak az ítélet rendelkező részében ki kell mondania, hogy az adott kikötés csak annyiban érvénytelen, amennyiben az fogyasztói szerződés részévé vált (eBDT2010. 2286).

A Ptk. 209/B. § (1) bekezdésének már hivatkozott rendelkezése értelmében közérdekű kereset a fogyasztói szerződésekben alkalmazott tisztességtelen általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránt terjeszthető elő. A Ptk. 205/A. § alapján általános szerződési feltételnek minősül az a szerződési feltétel, amelyet az egyik fél több szerződés megkötése céljából egyoldalúan, a másik fél közreműködése nélkül előre meghatároz, és amelyet a felek egyedileg nem tárgyalnak meg. A (2) bekezdés kimondja, az általános szerződési feltételt használó felet terheli annak bizonyítása, hogy a szerződési feltételt a felek egyedileg megtárgyalták. Ezt a szabályt kell megfelelően alkalmazni abban az esetben is, ha a felek között vitás, hogy a fogyasztói szerződésben a fogyasztóval szerződő fél által egyoldalúan, előre meghatározott szerződési feltételt a felek egyedileg megtárgyalták-e.

Az nem volt vitás, hogy a perbeli szerződéseket, azok tartalmát az alperes előre, a másik fél közreműködése nélkül határozta meg. Az alperes és a beavatkozó egyaránt azzal védekezett, hogy az egyes szerződéseket a konkrét szerződéskötéskor egyedileg megtárgyalták. A Legfelsőbb Bíróság 2/2011. (XII. 12.) PK véleményének 2. pontjához fűzött indokolás értelmében akkor minősül egyedileg megtárgyaltnak egy szerződési feltétel, ha a fogyasztó részére ténylegesen fennállt a lehetőség annak tartalmi befolyásolására. Ez akkor valósul meg, ha a szerződési feltétel támasztója készen mutatkozik arra, hogy az előre megfogalmazott

szerződési feltételeket a vele szerződő fél szándékainak megfelelően módosítsa, és ez utóbbinak ténylegesen alkalma volt megfontolás tárgyává tenni az érintett feltétel tartalmát, s azzal kapcsolatban elképzeléseit érvényesíteni. Ez esetben az így kialakított szerződési kikötés egyedileg kialakítottnak tekintendő. Amennyiben a több rendelkezést tartalmazó blanketta némely pontja a másik féllel történő megegyezés függvényében kerül meghatározásra, az általános szerződési feltétel jelleg kikötésenként ítélandó meg. A valódi megegyezéssel kialakított szerződéses kikötés nem minősül általános szerződési feltételnek, míg a blanketta többi eleme igen.

Az alperesi védekezés alapján csak az állapítható meg, hogy a blanketta által alkalmazott kikötések közül a díj mértéke tekintetében volt reális lehetősége az alperessel szerződő feleknek az előre meghatározott szerződési feltételek módosítására, tehát az egyedi megtárgyaltság csak ezen kikötés tekintetében érvényesülhet, a megbízási díjra vonatkozó kikötés érvénytelenségének megállapítása azonban a kereset tárgyát nem képezte. E kikötésre a Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján a tisztességtelen szerződési feltételekre vonatkozó rendelkezések nem is alkalmazhatók. Ugyanakkor a megbízási díj egyedi megtárgyaltsága nem bizonyítja, hogy a többi kikötés megtárgyalásra került volna. Nem jelent egyedi megtárgyaltságot, hogy az ügyfeleknek az alperes által kínált különböző tartalmú szolgáltatások közül lehetősége volt választani, továbbá az sem, hogy a választott „csomag” tartalmát az alperes alkalmazottai a szerződéskötést megelőzően esetlegesen ismertették a fogyasztóval.

Lényeges emellett, hogy az egyedi megtárgyalás bizonyítása a fogyasztó és a kikötések alkalmazója közötti egyedi jogvitában, a fogyasztó által, vagy ellene indított perben értelmezhető, a közérdekű perben ez fogalmilag kizárt. A közérdekű perindításra jogszabály alapján felhatalmazott szervezetek ugyanis nem konkrét, létrejött szerződések általános szerződési feltételeit támadhatják, ezért az ilyen perekben nincs jelentősége egy kikötés általános szerződési feltételként való minősítése szempontjából a szerződéskötés körülményeinek (BH2013.128). Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság okszerűen mellőzte a felperes által támadott általános szerződési feltételek egyedi megtárgyaltságának igazolására felajánlott tanúbizonyítás lefolytatását.

Az egyes, a per tárgyává tett szerződési kikötések érvénytelensége kapcsán az ítélet tábla álláspontja a következő.

A felperes egyebek között támadta az ÁSZF ún. kizárólagossági kikötéseit. Amint azonban arra az alperes és a beavatkozó helytállóan hivatkozott, annak elbírálása során, hogy ezek a rendelkezések sértik-e a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeit, egyoldalú előnyt biztosítanak-e az alperes számára, a kizárólagossági kikötések az ÁSZF egyéb rendelkezéseivel egybevetve vizsgálandók. E tekintetben döntő jelentősége van annak, hogy a megbízási díjat

jutalék formájában határozzák meg a felek, így az ingatlanközvetítőt díjazás csak a megbízási szerződés teljesítése, azaz sikeres közvetítés esetén illeti meg, (ÁSZF V/1.). Amennyiben tevékenysége nem vezet eredményre, még költségei megtérítésére sem tarthat igényt. Ebből következően a szerződéskötés az ingatlanközvetítő számára kockázattal jár. Ez a kockázat annál nagyobb, minél több közvetítővel köt szerződést a megbízó, hiszen minél többen próbálnak szerződő partnert találni a megbízó részére, annál kisebb az esélye annak, hogy a megbízó egy adott ingatlanközvetítő által közvetített partnerrel köti meg a szerződést. Ebből adódóan nem tekinthető egyoldalú előnynek, következésképpen tisztességtelennek az, ha az ingatlanközvetítő a megbízási szerződés megkötésével és az annak teljesítése érdekében kifejtett tevékenységével járó anyagi

kockázatvállalását kizárólagossági kikötéssel igyekszik csökkenteni.

Egyetért az ítéltábla az alperes azon érvelésével, miszerint a kizárólagossági kikötés tekintetében a területi korlátozásnak nincs jelentősége. Általánosan elterjedt gyakorlat ugyanis, hogy az ingatlanközvetítők hirdetéseiket az interneten is közzéteszik, ezáltal az ingatlanközvetítő „működési területén” túl is kifejti tevékenységét. Ugyanakkor a kizárólagossági kikötés nem lehet akadálya annak, hogy a megbízó saját maga megkísérelje értékesíteni, illetve hasznosítani az ingatlanát, nem zárható el attól, hogy saját ügye elintézésében maga is közreműködjön. Az ilyen tartalmú kikötés sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményeit és egyoldalú előnyt biztosít az ingatlanközvetítő számára, ezért az tisztességtelen. Az „Exkluzív” csomag tekintetében ilyen kikötéseket tartalmaz az ÁSZF IV/6. pontja, ezért az elsőfokú bíróság megalapozottan állapította meg e szerződési feltétel érvénytelenségét.

Ugyanakkor a IV/7. pont a „Komfort” csomag tekintetében ún. részleges kizárólagosságot fogalmaz meg: azt kizárja, hogy a megbízó más számára megbízást adjon az ingatlan hasznosítására, illetve értékesítésére, lehetőséget biztosít viszont arra, hogy ezzel kapcsolatos tevékenységet a megbízó saját maga is kifejtse. Ezért e szerződési feltétel tisztességtelensége nem állapítható meg. Az sem teszi a szerződési feltételt tisztességtelenné, hogy előírja a megbízó tájékoztatási kötelezettségét arra az esetre, ha a szerződéskötésre a megbízó tevékenységének eredményeképpen kerül sor. Az ingatlanközvetítőnek ugyanis jogos érdeke fűződik ahhoz, hogy tudomást szerezzen arról, ha a továbbiakban a közvetítői tevékenységére nincs szükség, illetve hogy a jogügylet az ő tevékenysége eredményeként jött-e létre. Ezért az ÁSZF IV/7. pontját érintő keresetet az ítéltábla megalapozatlannak találta.

Az ÁSZF V/3. pont 3. és 4. francia bekezdése a megbízó „kötbér” fizetési kötelezettségét rögzíti. A kötbér a Ptk. 246. § (1) bekezdése szerint a szerződés nem teljesítése vagy nem szerződésszerű teljesítése esetére kikötött pénzösszeg. A megbízási szerződés teljesítése a megbízó részéről a megbízási díj megfizetése. A perbeli szerződési feltételek azonban nem a díjfizetési kötelezettség elmulasztása, illetve annak nem szerződés szerinti megfizetése esetére írják elő a megbízó

pénzfizetési kötelezettségét, következésképp az kötbér kikötésnek nem tekinthető.

Tartalmát tekintve e szerződési rendelkezések a megbízó díjfizetési kötelezettségét írják elő arra az esetre is, ha nem az ingatlanközvetítő tevékenységének eredményeként jön létre az ügylet. A „Komfort” csomag esetében a „kötbér” megegyezik a jutalék összegével, az „Exkluzív” csomag esetén pedig a 100 %-os kötbér kikötése kétszeres díjfizetést jelent. A felek megállapodása - az előzőekben írtak szerint - eredménykötelem, a díj a megbízottat a szerződés teljesítése esetén illeti meg, vagyis ha a tevékenysége és a bekövetkezett eredmény között fennáll az okozati összefüggés. A jóhiszeműség elvével ellentétes, egyoldalú és indokolatlan előnyt biztosít az ingatlanközvetítő számára, ha az általános szerződési feltétel szerint akkor is jogosult jutalékra, ha nem a közvetítő tevékenysége eredményeként jön létre az adásvétel (eBDT2013. 2945, BH2006. 17.II.). Mindezek alapján az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság azon álláspontjával,

miszerint e szerződési feltételek tisztességtelen kikötésnek minősülnek. Egyidejűleg sértik az előzőekben írt, az eredménytől függő díjjogosultságra vonatkozó szerződési rendelkezéseket, tehát ezen okból is semmisek. Mindezen túl megalapozottan hivatkozik a felperes arra - amennyiben a megbízó fizetési kötelezettsége kötbérnek (vagy egyéb, a Ptk-ban nem nevesített szerződési biztosítéknak) minősülne -, hogy a feltétel a kikötött összeg nagysága miatt a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 2. § j) pontja alapján tisztességtelennek minősül, hiszen nem szerződésszerű teljesítés esetére kötelezi a fogyasztót túlzott mértékű - a sikeres teljesítés esetére kikötött megbízási díj összegével megegyező, illetve annak kétszerese - megfizetésére.

Alaptalan a beavatkozónak az az érvelése, hogy a kötbérkikötést tartalmazó szerződési feltételre a tisztességtelen feltételekre vonatkozó rendelkezések nem alkalmazhatók. A kötbér (ill. a szerződés teljesítését elősegíteni hivatott egyéb szerződési biztosíték) ugyanis nem a szolgáltatás, ellenszolgáltatás arányát meghatározó feltétel, hanem szerződést biztosító mellékkötelezettség.

Az ÁSZF V/4.2., valamint az Eseti Megbízási Szerződés 9. pontjában foglaltak alapján az ingatlanközvetítő gyakorlatilag időbeli korlát nélkül érvényesítheti a díjigényét a megbízóval, ha utólag szerez arról tudomást, hogy a jogügyletet a megbízott egy általa közvetített vevővel köti meg. Az nem kizárt, hogy a megbízott a megbízási szerződés megszűnését követően is igényt tartson a jutalékra, ha a szerződéskötés a szerződés tartama alatt kifejtett tevékenységére vezethető vissza. Ha azonban a szerződés hatályának megszűnésétől hosszabb idő telik el, már nem releváns az oksági kapcsolat a megbízott tevékenysége és az eredmény, azaz a jogügylet létrejötte között akkor sem, ha a vevőt vagy bérletet korábban a megbízott közvetítette, tekintettel az eltelt idő alatt a szerződő felek körülményeiben, az érintett ingatlanban és az egyéb (például piaci) viszonyokban bekövetkezett változásokra. A perbeli szerződési kikötés azonban mindezt figyelmen kívül hagyja, és abban az esetben is lehetőséget biztosít a megbízott számára díjigény érvényesítésére, ha a megbízási szerződés megszűnése és a megbízási szerződés hatálya alatt közvetített vevővel vagy bérlettel való ügyletkötés között akár évtizedek is telnek el. Az elévülés nyugvásával kapcsolatos alperesi érvelés téves, hiszen a megbízási díj a jogügylet

(adásvételi vagy bérleti szerződés) létrejöttéig nem válik esedékessé (ÁSZF V/3.), így az elévülés szabályai tényleges időbeli korlátot nem jelentenek. Mindez az alperes javára indokolatlan egyoldalú előnyt jelent, ezért az erre vonatkozó kikötés tisztességtelen.

Megjegyzi az ítélőtábla, önmagában nem tisztességtelen az a kikötés, amely a megbízási szerződés megszűnése utáni meghatározott időre előírja a megbízó díjfizetési kötelezettségét a fentiekben írt esetben, vagyis ha a jogügylet az ingatlanközvetítő által a megbízási szerződés megszűnése előtt közvetített féllel a megbízási szerződés megszűnése után jön létre. Hogy mennyi az az időtartam, amelyen belül az ingatlanközvetítő tevékenysége és az ügyletkötés közötti oksági kapcsolat relevánsnak minősíthető, vitatható, de semmiképpen sem lehet korlátlan.

A korábban már írtak szerint az ingatlanközvetítésre irányuló fogyasztói szerződésre az

önálló kereskedelmi ügynöki szerződésről szóló 2000. évi CXVII. tv. rendelkezései nem alkalmazhatók, arra a Ptk. megbízási szerződésre vonatkozó szabályait kell irányadónak tekinteni, köztük a Ptk. 483. § (4) bekezdésének kógens rendelkezését, amely szerint a felmondás jogának korlátozása vagy kizárása semmis; folyamatos megbízási jogviszonynál azonban a felek a felmondás jogának korlátozásában megállapodhatnak. Folyamatos megbízási jogviszonyról akkor van szó, ha a szerződés értelmében a megbízott hosszabb időre szólóan bízta meg a megbízottat ügyei intézésével, amely a megbízott huzamos időn át való foglalkoztatását jelenti. Nem tekinthető azonban annak egy egyszeri feladat időben elhúzódó végrehajtása. Mindezek alapján a perbeli szerződés tekintetében az ÁSZF IV/1., IV/4., IV/5. számú, a felmondás jogát korlátozó, illetve kizáró rendelkezései jogszabályba ütköznek, ezért a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmisek. (Megjegyzi az ítéletábra, hogy közérdekű perben az eljáró bíróság érdemben határozhat az olyan fogyasztói szerződésekben alkalmazott általános szerződési feltételekről is, amelyek a tisztességtelenségtől eltérő egyéb okból semmisek (3/2011. PK vélemény 1. pont). Minderre tekintettel az ítéletábra a felmondási jog kizárására ill. korlátozására vonatkozó szerződési feltételek érvénytelenségét - az elsőfokú bíróság álláspontjával egyezően - megállapíthatónak találta.

Egyetért az ítéletábra azzal a fellebbezési érveléssel, miszerint a választottbírósági kikötést tartalmazó szerződési feltételek nem tekinthetők tisztességtelennek. A fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés i) pontja azt a szerződési feltételt minősíti a fogyasztói szerződésben tisztességtelennek, amely kizárja vagy korlátozza a fogyasztó jogszabályon vagy a felek közötti megállapodáson alapuló igényérvényesítési lehetőségeit, kivéve ha azt más jogszabályban meghatározott vitarendezési móddal helyettesíti. A választottbíróság előtti igényérvényesítés a felhívott jogszabály kivételei közé tartozó igényérvényesítési mód, amely a rendes bírósági út helyett, a választottbírósági eljárást teszi lehetővé. A bíróság a választottbírósági kikötés - mint egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel, illetve általános szerződési feltétel - tisztességtelenségét akkor állapíthatja meg,

ha az a jóhiszeműség és tisztesség követelményének sérelmével egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára bontja meg a szerződésből fakadó jogosultságok és kötelezettségek egyensúlyát (2/2011. PK vélemény 3. pont). A választottbírósági eljárás szabályai azonos módon érvényesülnek a fogyasztó és a fogyasztóval szerződő fél esetén, emellett a választottbíráskodásról szóló 1994. évi LXXI. tv. (Vbtv.) 27. §-a kifejezett követelményként állítja fel az egyenlő elbánás elvét. Ebből következően önmagában a választottbírósági kikötés tisztességtelen szerződési feltételnek nem minősülhet (Ítéletábrái határozatok 2012.67. számú eseti döntés. eBDT2013. 2923). A felperes által a választottbírósági kikötés tisztességtelenségét megalapozó körülményként megjelölt egyes okokat vizsgálva megállapítható, hogy a jogorvoslati lehetőség korlátozottsága mindkét félre egyaránt vonatkozik, míg az eljárási költségek - a választottbírósági eljárás rövidebb időtartamából és a jogorvoslati eljárások hiányából adódóan - nem feltétlenül jelentenek számottevően magasabb igényérvényesítési költséget a rendes bírósági eljáráshoz

képest, következésképpen ezek a tényezők nem értékelhetők a fogyasztó szempontjából egyoldalúan hátrányos, az igényérvényesítést akadályozó körülménynek. A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbíróság a tárgyalásait Budapesten tartja, így a választottbíróság eljárására vonatkozó kikötés - amennyiben az igényét érvényesíteni kívánó fogyasztó lakóhelye más településen van, adott esetben valóban megnehezítheti a fogyasztó számára a bíróság előtti megjelenést és ezáltal magát az igényérvényesítést. A 2/2011. PK vélemény 5.a. pontjában azonban a Legfelsőbb Bíróság akként foglalt állást, hogy a fogyasztói szerződésben a fogyasztóval szerződő fél lakóhelye vagy székhelye szerinti bíróság illetékességének - általános szerződési feltételen vagy egyedileg meg nem tárgyalta feltételen - alapuló kikötése tisztességtelen. Azok az indokok, amelyek ennek a véleménynek az alapjául szolgálnak, eredményezhetik a választottbírósági eljárás kikötésére vonatkozó szerződési feltétel tisztességtelenségét is, nevezetesen a választottbírósági kikötés abban az esetben tekinthető tisztességtelennek, ha a fogyasztóval szerződő fél és a választottbíróság székhelye (működési helye) megegyező, ugyanakkor a fogyasztó lakóhelyétől eltérő településen található. A jelen esetben ez nem állapítható meg, ezért a választottbíróság eljárására vonatkozó kikötés tisztességtelennek nem tekinthető.

Mindezekre tekintettel az ítéltábla a kereset tárgyává tett fenti szerződési kikötések érvénytelenségét találta megállapíthatónak.

Az elsőfokú bíróság a felperes kérelmére a Ptké. II.5/B. § (1) bekezdése alapján helytállóan rendelkezett a szerződési kikötések érvénytelenségének megállapítására vonatkozó közlemény közzétételéről. A közlemény szövegét a bíróságnak az ítélet rendelkező részében meg kell határoznia. Helytállóan hivatkozik a beavatkozó arra, hogy az ítéletnek csak ez a része, és nem a teljes szövege kerül közzétételre. A közlemény akkor éri el a célját (a fogyasztók széles körének tájékoztatását), ha abból megérthető, hogy a bíróság a kikötést milyen körülmények és milyen indokok alapján találta tisztességtelennek. A bíróságnak ezért a közlemény szövegében pontosan meg kell határoznia az érintett kikötést, a tisztességtelenség tényének a megállapítását, valamint az érvénytelenség okát (3/2011. PK vélemény 7. pont).

Gf.II.30.165/2013/3.szám

- 19 -

Az ítéltábla mindezen szempontok figyelembevételével újrászövegezett közlemény közzétételét rendelte el.

Téves az alperesnek, illetve a beavatkozónak az az érvelése, miszerint a felperes által kezdeményezett előzetes egyeztetés hiányában a közzétételre nem kerülhet sor. A felperesnek jogszabály által előírt egyeztetési kötelezettsége nem volt. Minden alapot nélkülöz az az érvelés, hogy erre irányuló felhívás esetén önkéntes teljesítésre került volna sor az alperes részéről, ezt cáfolja az alperes perbeli védekezése, illetve a keresetnek helyt adó ítélet ellen benyújtott jogorvoslati kérelem. A közzététel legfeljebb akkor lenne mellőzhető, ha a felperes által megalapozottan kifogásolt feltételeket az alperes a keresetlevél kézhezvételét követően nyomban módosította volna oly módon, hogy az új rendelkezések a folyamatos jogviszonyokban is felváltják a korábbiakat, ez azonban nem történt meg, ezért a közzététel nem mellőzhető.

Mindezekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben, a rendelkező részben foglaltak szerint újraszövegezve megváltoztatta.

Dr. Szeghő Katalin sk. Zánóczné dr. Ocskó Erzsébet sk. Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
a tanács elnöke előadó bírő táblabíró

**Kijavító végzés Gf.II.20.165/2013/6.
sorszám alatt**

ÍTÉLETET:

Megállapítja, hogy az alperes által alkalmazott „Megbízási Szerződés” és „Eseti Megbízás” elnevezésű blankettaszerződések, valamint az e szerződésekhez kapcsolódó „Általános Szerződési Feltételek” (ÁSZF) alábbi kikötései az alperessel szerződő fogyasztókra kiterjedő hatállyal érvénytelenek.

- Az ÁSZF IV/6. pontjának az a rendelkezése, amely szerint az alperessel szerződő fél kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan tulajdonjogát az EREA közreműködése nélkül nem ruházza át, illetve az ingatlanra ellenérték fejében szerződést nem köt, a nála közvetlenül jelentkező partnereket, ajánlattevőket vagy ügynökségeket pedig az EREA központi vagy körzeti irodájához irányítja az első telefonos, elektronikus, vagy személyes kapcsolatfelvételt követő 2 napon belül.

- Az ÁSZF V/3. pontjának az a rendelkezése, amely szerint az EREA „Komfort Csomagját” választó ügyfelek az irányár alapján számított megbízási díj 100 % + áfa kötbért kötelesek fizetni, amennyiben az ügylet szerződésszegéssel megbízott harmadik személy közreműködésének az eredményeként jön létre.

- Az ÁSZF V/3. pontjának az a rendelkezése, amely szerint az EREA „Exkluzív Csomagot” választó ügyfelek a megbízási díjon felül a megbízási díj 100 %-ának megfelelő mértékű szerződésszegési kötbért kötelesek fizetni, amennyiben az EREA rendszerén kívül létrejött szerződés megkötéséről elmulasztják az alperest értesíteni.

- 2 -

- Az ÁSZF IV/1., IV/4. és IV/5. pontjának azok a rendelkezései, amelyek a megbízó felmondási jogát kizárják, illetve 30 napos felmondási idő tűzésével korlátozzák.

- Az ÁSZF V/4.2. pontjának az a rendelkezése, amely szerint amennyiben az ellenőrzés során az EREA azt tapasztalja, hogy a megbízási szerződéssel érintett ingatlan vonatkozásában olyan tulajdonjog-változás (ÁSZF IV.8.) állt be, melynek alapjául szolgáló jogügyletben szereplő, jogot szerző felet, természetes személyt, jogi személyt, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságot, szervezetet, ezek jogutódját, természetes személy hozzátartozóját bizonyíthatóan az EREA közvetített a megbízási jogviszony tartama alatt, de az ügyfél (megbízó) a teljesítésről az EREA-t nem tájékoztatta, megnyílik az EREA joga a megbízási díj érvényesítésére függetlenül attól, hogy a tulajdonjog-változástól annak észleléséig mennyi idő telt el.

- Az Eseti Megbízási Szerződés elnevezésű blankettaszerződés 9. pontjának az a rendelkezése, amely szerint amennyiben az ügylet a megbízási jogviszony „Nemleges értékesítési nyilatkozattal” való megszűnését követően bármikor mégis létrejön a megbízott által közvetített természetes vagy jogi személlyel, vagy érdekkörükben más harmadik személlyel, a megbízási szerződés 8. pontjában rögzített megbízási díjra való megbízotti jogosultság hatályba lép, minden külön jogcselekmény nélkül.

Az ÁSZF IV/6., IV/7., V/3., V/4.2., valamint az Eseti Megbízási Szerződés elnevezésű blankettaszerződés 9. pontjában foglalt fenti szerződéses kikötések érvénytelenségének oka, hogy a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul az alperessel szerződő fogyasztó hátrányára állapítják meg, ezért tisztességtelen szerződési feltételeknek minősülnek.

Az ÁSZF IV/1., IV/4. és IV/5. pontjainak fent megjelölt rendelkezései érvénytelenségének oka, hogy azok a Ptk. 483 § (1) és (4) bekezdéseibe ütköznek.

Az ítéltábla kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül saját költségén tegye közzé az alábbi „közlemény” teljes szövegét a Petőfi Népe című megyei napilapban egy alkalommal, valamint saját internetes honlapján 60 nap időtartamra.

KÖZLEMÉNY

*A Szegedi Ítéltábla a 2011. szeptember 11. napján meghozott Gf.II.30.165/2013/3. számú jogerős ítéletével megállapította, hogy a **(alperes)** Ingatlanközvetítői Kft. által alkalmazott „Megbízási Szerződés” és „Eseti Megbízás” elnevezésű blankettaszerződések, valamint az ezekhez kapcsolódó „Általános Szerződési Feltételek” (ÁSZF) alábbi kikötései a **(alperes)** Ingatlanközvetítői Kft-vel szerződő fogyasztókra kiterjedő hatállyal érvénytelenek.*

Gf.II.30.165/2013/3.szám

- 3 -

*- Az ÁSZF IV/6. pontjának az a rendelkezése, amely szerint a **(alperes)** Ingatlanközvetítői Kft-vel szerződő fél kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan tulajdonjogát az EREA közreműködése nélkül nem ruházza át, illetve az ingatlanra ellenérték fejében szerződést nem köt, a nála közvetlenül jelentkező partnereket, ajánlattevőket vagy ügynökségeket pedig az EREA központi vagy körzeti irodájához irányítja az első telefonos, elektronikus, vagy személyes kapcsolatfelvételt követő 2 napon belül.*

- Az ÁSZF V/3. pontjának az a rendelkezése, amely szerint az EREA „Komfort Csomagját” választó ügyfelek az irányár alapján számított megbízási díj 100 % + áfa kötbért kötelesek fizetni, amennyiben az ügylet szerződésszegéssel megbízott harmadik személy közreműködésének az eredményeként jön létre.

*- Az ÁSZF V/3. pontjának az a rendelkezése, amely szerint az EREA „Exkluzív Csomagot” választó ügyfelek a megbízási díjon felül a megbízási díj 100 %-ának megfelelő mértékű szerződésszegési kötbért kötelesek fizetni, amennyiben az EREA rendszerén kívül létrejött szerződés megkötéséről elmulasztják értesíteni a **(alperes)** Ingatlanközvetítői Kft-t.*

- Az ÁSZF IV/1., IV/4. és IV/5. pontjának azok a rendelkezései, amelyek a megbízó felmondási jogát kizárják, illetve 30 napos felmondási idő tűzésével korlátozzák.

- Az ÁSZF V/4.2. pontjának az a rendelkezése, amely szerint amennyiben az ellenőrzés során az EREA azt tapasztalja, hogy a megbízási szerződéssel érintett ingatlan vonatkozásában olyan tulajdonjog-változás (ÁSZF IV.8.) állt be, melynek alapjául szolgáló jogügyletben szereplő, jogot szerző felet, természetes személyt, jogi személyt, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságot, szervezetet, ezek jogutódját, természetes személy hozzátartozóját bizonyíthatóan az EREA közvetített a megbízási jogviszony tartama alatt, de az ügyfél (megbízó) a teljesítésről az EREA-t nem tájékoztatta, megnyílik

az EREA joga a megbízási díj érvényesítésére függetlenül attól, hogy a tulajdonjog-változástól annak észleléséig mennyi idő telt el.

- Az Eseti Megbízási Szerződés elnevezésű blankettaszerződés 9. pontjának az a rendelkezése, amely szerint amennyiben az ügylet a megbízási jogviszony „Nemleges értékesítési nyilatkozat”-tal való megszűnését követően bármikor mégis létrejön, a megbízott által közvetített természetes vagy jogi személlyel, vagy érdekkörükben más harmadik személlyel, a megbízási szerződés 8. pontjában rögzített megbízási díjra való megbízotti jogosultság hatályba lép, minden külön jogcselekmény nélkül.

Az ÁSZF IV/6., IV/7., V/3., V/4.2., valamint az Eseti Megbízási Szerződés elnevezésű blankettaszerződés 9. pontjában foglalt fenti szerződéses kikötések

- 4 -

érvénytelenségének oka, hogy a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul a (alperes) Ingatlanközvetítő Kft-vel szerződő fogyasztó hátrányára állapítják meg, ezért tisztességtelen szerződési feltételeknek minősülnek.

Az ÁSZF IV/1., IV/4. és IV/5. pontjainak fent megjelölt rendelkezései érvénytelenségének oka, hogy azok a Ptk. 483. § (1) és (4) bekezdéseibe ütköznek.

A bíróság feljogosítja a felperest, hogy amennyiben az alperes a fenti közlemény közzétételére vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget, arról az alperes költségén maga gondoskodjon.

Ezt meghaladóan a keresetet elutasítja.

A feljegyzett 36 000 (harminchatezer) Ft elsőfokú eljárási illetékből az alperes 30 000 (harmincezer) Ft-ot köteles megfizetni az állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak. Az ezt meghaladó 6 000 (hatezer) Ft elsőfokú eljárási illeték az állam terhén marad.

Az alperes és a beavatkozó a perrel kapcsolatos első- és másodfokú költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

INDOKOLÁS:

Az ingatlanközvetítéssel foglalkozó alperes az EREA Ingatlanközvetítő és Tanácsadó Rendszer önálló társértékesítőjeként végez ingatlanok tulajdonjogának, illetve bérletének közvetítésére irányuló tevékenységet.

Működése során előrenyomtatott, a szerződési feltételeket egyoldalúan meghatározó „Megbízási Szerződés”, annak mellékletét képező „Általános Szerződési Feltételek” és „Eseti Megbízási Szerződés” megnevezésű, ún. blankettaszerződéseket használ, amelyekben a szerződéskötéskor csak a megbízó és az ingatlan adatait tüntetik fel pótlólag. A „Megbízási Szerződés” 7. pontjában felsoroltak alapján a megbízó a „Start”, a „Komfort” és az „Exkluzív” csomagok közül választhat, amelyekhez eltérő megbízási díj társul. Az egyes csomagok tartalmát az ÁSZF fogalom-meghatározások című IV. fejezetének 1., 2. és 3. pontja rögzíti, és ugyancsak az ÁSZF tartalmaz az egyes csomagokra vonatkozóan eltérő rendelkezéseket.

Gf.II.30.165/2013/3.szám

- 5 -

Az ÁSZF IV/1. pontja szerint az EREA „Start” csomag határozatlan időre kötött megbízási szerződés, amely bármelyik fél részéről 30 napos határidővel írásban felmondható.

A IV/4. pont a határozatlan időre létrejött megbízási jogviszony tekintetében ezzel egyezően kimondja, hogy azt bármelyik fél a másik félhez intézett írásos jognyilatkozatával rendes felmondás útján 30 napos felmondási határidő betartásával indokolás nélkül megszüntetheti.

A IV/5. pont szerint a 6 hónapos határozott időre létrejött megbízási jogviszonyt a szerződő felek rendes felmondás útján, a határozott idő letelte előtt nem szüntethetik meg.

Az ÁSZF IV/3. pontja alapján az EREA „Exkluzív” csomag kizárólagos megbízási jogviszonyt jelent, amelyben a IV/6. pont szerint „az ügyfél ... kötelezettséget vállal arra, hogy a megbízás tárgyát képező ingatlanügyletet kizárólag az EREA rendszerén keresztül bonyolítja...”, másnak „...e tárgyban megbízást nem ad, az ingatlan tulajdonjogát az EREA közreműködése nélkül nem ruházza át, illetve az ingatlanra ellenérték fejében szerződést nem köt, a nála közvetlenül jelentkező partnereket, ajánlattevőket vagy ügynökségeket pedig az EREA központi vagy körzeti irodájához irányítja az első telefonos elektronikus vagy személyes kapcsolatfelvételt követő két napon belül”.

Az EREA „Komfort” csomag 6 hónapos, részlegesen kizárólagos határozott idejű megbízási jogviszony (IV/2.), amelyben az ÁSZF IV/7. pontjában írtak szerint az ügyfél „kötelezettséget vállal arra, hogy a megbízás tárgyát képező ingatlanügylet lebonyolítására” másnak „megbízást nem ad, a nála közvetlenül jelentkező partnerekkel azonban személyesen tárgyalhat, az ügyletet létrehozhatja az EREA egyidejű tájékoztatása mellett”.

Az ÁSZF V/3. pontja a megbízási díj esedékességére vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz. Az EREA „Komfort” csomagot illetően (3. francia bekezdés) az ÁSZF IV.4.7. pontjában foglalt kötelezettség megszegését (az ügyfél a szerződés hatálya alatt másnak megbízást ad) szerződésszegésnek minősíti és kimondja, az „a Ptk. 246. §-a szerinti szerződésszegési kötbért vonja maga után, melynek mértéke az irányár alapján számított

megbízási díj 100 %-a + áfa mindazon esetekben, amikor az ügylet a szerződésszegéssel megbízott más harmadik személy közreműködésének eredményeként jön létre".

Az ÁSZF V/3. pontja az „Exkluzív” csomag kapcsán (negyedik francia bekezdés) akként rendelkezik, hogy a megbízók (ügyfelek) „a kizárólagos megbízási szerződés alapján kötelesek a megbízási díj megfizetésére, függetlenül attól, hogy az ügylet az EREA rendszerén keresztül más harmadik személy vagy az ügyfél közreműködésének eredményeként jött létre. Amennyiben az ügylet az EREA rendszerén kívül jön létre, úgy az ügyfél köteles a szerződéses okiratok megkötése

- 6 -

előtt 72 órával erről az EREA-t írásban értesíteni, és lehetővé tenni, hogy az EREA képviselője az okíratszerkesztésnél jelen legyen. Ennek elmaradása szerződésszegésnek minősül és az ügyfél az egyébként járó megbízási díjon felül köteles megfizetni a megbízási díj 100 %-ának megfelelő mértékű szerződésszegési kötbért".

Az ÁSZF V/4.2. pontja értelmében amennyiben a megbízási szerződések teljesítésének ellenőrzése során megállapítható, hogy olyan tulajdonjog-változás állt be, amelynek alapjául szolgáló jogügylet szereplőjét, jogutódját, hozzátartozóját „bizonyíthatóan az EREA közvetítette a megbízási jogviszony tartama alatt, de a megbízó a teljesítésről az EREA-t nem tájékoztatta, megnyílik az EREA joga a megbízási díj érvényesítésére, függetlenül attól, hogy a tulajdonjog-változástól annak észleléséig mennyi idő telt el".

Az Eseti Megbízási Szerződés elnevezésű blanketta 9. pontja szerint „abban az esetben, ha a „Nemleges értékesítési nyilatkozat” szerint megszűnik a jogviszony, de ezt követően bármikor az ügylet mégis létrejön, a megbízott által közvetített ... személlyel, vagy érdekkörükben más harmadik személlyel ... a megbízási díjra való jogosultság hatályba lép minden külön jogcselekmény nélkül".

Az Eseti Megbízási Szerződés 20. pontja és a Megbízási Szerződés 23. pontja szerint „a szerződő felek az esetleges jogviták rendezésére kikötik a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő Állandó Választottbíróóság kizárólagos illetékességét".

A felperes pontosított keresetében kérte, a bíróság állapítsa meg a tényállásban írt szerződési feltételek érvénytelenségét az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal arra hivatkozással, hogy azok tisztességtelen szerződési kikötést tartalmaznak, illetve jogszabályba ütköznek.

Kérte továbbá az alperes kötelezését, hogy saját költségén az érintett kikötések érvénytelenségének megállapítására vonatkozó közleményt az ítélet jogerőre emelkedését követő 30 napon belül a Petőfi Népe című napilapban egy alkalommal, valamint az internetes honlapján 60 napra tegye közzé.

Keresetének indokolása szerint

- az ÁSZF felmondási jog kizárásával és korlátozásával kapcsolatos rendelkezései (IV/1., IV/4., IV/5.) a Ptk. 483. § (1) és (4) bekezdésébe ütköznek, s ez okból tisztességtelen kikötésnek minősülnek.
- A megbízás kizárólagosságára, illetve részleges kizárólagosságára vonatkozó szerződési feltételek (ÁSZF IV/6. és IV/7.) tisztességtelenek, mert területi, személyi korlátozás nélkül biztosítanak az alperes számára kizárólagosságot, ezzel egyoldalú hátrányt okoznak az alperessel szerződő félnek. Nem veszik továbbá figyelembe az ingatlanközvetítésre irányuló szerződés eredménykötelem jellegét, mert attól függetlenül keletkeztetnek fizetési kötelezettséget az alperes javára, hogy

Gf.II.30.165/2013/3.szám

- 7 -

tevékenysége és a szerződés létrejötte között az okozati összefüggés fennáll vagy nem. Minderre figyelemmel e szerződési feltételek a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés c) pontja alapján is semmisek.

- Tisztességtelenek a kötbérfizetésre vonatkozó szerződési feltételek is, mert eltúlzott nagyságú, az ingatlan értéke alapján meghatározott megbízási díj összegével egyenlő mértékű kötbér fizetésére vonatkozó kikötést tartalmaznak, ez pedig ily módon kétszeres díjfizetési kötelezettséget keletkeztet. A Kormányrendelet 2. § j) pontja alapján tisztességtelen a fogyasztót túlzott mértékű pénzösszeg fizetésére kötelezni, ha a fogyasztó nem teljesít, másrészt e kikötések a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés c) pontjába is ütköznek. Emellett a kötbér utáni áfa kikötés az általános forgalmi adóról szóló tv. rendelkezésébe ütközik.

- Az ÁSZF V/4.2. pontja, valamint az Eseti Megbízási Szerződés 9. pontjának „bármikor” kikötése az elévülésre vonatkozó szabályokba ütközik, ezért ugyancsak semmis.

- Tisztességtelen a választottbíróság eljárására vonatkozó kikötés, mert az kizárja, illetve korlátozza a fogyasztó jogainak érvényesítését, ezért a fogyasztóra egyoldalúan és indokolatlanul hátrányos kikötésnek minősül.

Az alperes ellenkérelmében nem vitatta a határozott idejű szerződés esetén a felmondás kizárására vonatkozó szerződési kikötés, valamint a kötbér után áfa fizetésére kötelező szerződési feltétel érvénytelenségére vonatkozó kereseti kérelmet, ezt meghaladóan a kereset elutasítását kérte. Elismerte, hogy a felperes által megjelölt kikötések általános szerződési feltételeknek minősülnek, álláspontja szerint azonban azok egyedileg megtárgyaltak, figyelemmel arra, hogy a megbízó dönt arról, hogy melyik csomagot választja, illetve egyeztetés eredményeként sor kerülhet a megbízási díj összegének módosítására is.

Álláspontja szerint az alperes tevékenysége sokrétű, amennyiben ezek közül bármelyiket is kifejti, nem mondható az, hogy a szerződés teljesítése nem történt meg. A tevékenységének eredménykötelemként való értékelése a gazdasági ellehetetlenüléséhez vezetne. Hangsúlyozta, a részlegesen kizárólagos csomag nem zárja ki, hogy a megbízó az ingatlanát maga hirdesse vagy értékesítse, ha a megbízó tevékenysége eredményeként jön létre a szerződés, díjazás a megbízottat nem illeti meg. A kizárólagosság földrajzi korlátjának

hiányát nem vitatta, nyilatkozata szerint a felperes iránymutatása alapján vállalja a földrajzi határok meghatározását.

Kiemelte, a szerződéskötéssel az alperesi teljesítés megkezdődik, a kötbérkikötés a megbízó szerződésszegése esetére kikötött szankciónak minősül.

A beavatkozó ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a felperesnek a jóhiszemű joggyakorlás elveit követve peren kívüli egyeztetést kellett volna megkísérelnie, az alperest önkéntes teljesítésre kellett volna felhívnia. Ez esetben a per elkerülhető lett volna, mert lehetőség nyílt volna a sérelmezett szerződési feltételek peren kívüli megszüntetésére. Azzal, hogy a felperes nem így járt el, elvonta az alperestől az önkéntes teljesítés jogát.

Hivatkozott arra, miszerint a felperes csak a fogyasztói szerződések tekintetében kérheti a szerződési feltételek tisztességtelenségének a kimondását, nem pedig az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal.

- 8 -

Érdemi védekezése szerint az alperes által alkalmazott szerződési feltételek egyedileg megtárgyaltak, a megbízót ugyanis megilleti a választás szabadsága, ahhoz pedig, hogy választani tudjon, a megbízottnak az egyes csomagok tartalmát részletesen el kell magyaráznia.

A felmondásra vonatkozó szerződési feltételek kapcsán arra hivatkozott, hogy a perbeli szerződés kereskedelmi ügynöki szerződésnek minősül, így irányadónak kell tekinteni az önálló kereskedelmi ügynöki szerződésről szóló 2000. évi CXVII. tv. szabályait. A Tv. a felmondást illetően a Ptk-tól eltérő rendelkezéseket tartalmaz, csak a határozatlan idejű jogviszonynál biztosít lehetőséget a megbízó számára a szerződés határidő nélküli felmondására, a határozott időtartamú jogviszony esetén azonban nem.

A kizárólagosságot illetően érvelése szerint a területi és személyi korlátozás alkalmazása az internet és az elektronikus kereskedelem világában nem alkalmazható, ennek a követelményét sem jogszabály, sem a bírói gyakorlat nem támasztja alá.

Álláspontja szerint az alperes által alkalmazott kötbérkikötés nem a díjfizetési kötelezettség elmulasztását, hanem az együttműködési kötelezettség megsértésében megnyilvánuló egyéb szerződésszegést szankcionálja, így nincs akadálya az egyidejű díjfizetés mellett való alkalmazásának, másrészt eltúlzott mértékűnek sem tekinthető.

A szerződés megszűnése utáni díj fizetésére vonatkozó feltételeket illetően rámutatott, hogy e kikötések lényegében az elévülés nyugvására vonatkozó rendelkezést tartalmaznak, hiszen az alperes díjkövetelése az észleléskor válik esedékessé, a tulajdonos-változás észleléséig igényét menthető okból nem tudja érvényesíteni, ezt követően pedig jogosult az elévülési határidőn túl egy évig az igényérvényesítésre. Téves tehát az elévülés kizárására vonatkozó felperesi érvelés. Részletesen kifejtett érvei szerint a választottbíróági kikötés sem minősül tisztességtelennek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek az alperes által alkalmazott Általános Szerződési Feltételek IV/6. és IV/7. pontjának kizárólagossági kikötései, a V/3. pont 3. és 4. francia bekezdésének kötbér fizetési kötelezettségre vonatkozó rendelkezései, a IV/1., IV/4. és IV/5. pontjainak

azon kikötései, amelyek a felmondás jogát kizárják, illetve annak jogát 30 napos felmondási idő tűzésével korlátozzák, az ÁSZF V/4.2. pontjának és az Eseti Megbízási Szerződés 9. pontjának időbeli korlát nélküli megbízási díjfizetési kötelezettséget előíró, valamint az Eseti Megbízási Szerződés 20. és a Megbízási Szerződés 23. pontjának választottbírói kikötései. Megállapította, a fent megjelölt szerződési kikötések érvénytelenségének oka, hogy azok a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztességesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződéses feltételek támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítják meg, ezért tisztességtelen szerződési feltételnek minősülnek.

Gf.II.30.165/2013/3.szám

- 9 -

Kötelezte az alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 napon belül saját költségén tegyen közzé egy közleményt a Petőfi Népe című megyei napilapban egy alkalommal, valamint saját internetes honlapján 60 nap időtartamra, amely közleménynek szó szerint tartalmaznia kell az ítélet rendelkező részének szövegét.

Feljogosította a felperest, hogy amennyiben az alperes a közzétételi kötelezettségének nem tesz eleget, a közzétételről az alperes költségén gondoskodjon.

Kötelezte az alperest 36 000 Ft eljárási illeték megfizetésére.

Határozatának indokolása szerint a perbeli szerződések fogyasztói szerződésnek minősülnek, amelyek általános szerződési feltételeket tartalmaznak, azok meghatározásában a megbízó a szerződés megkötése során érdemben nem vesz részt.

Nem fogadta el azt az alperesi és beavatkozó érvelést, miszerint a per tárgyát képező szerződési feltételek egyedileg megtárgyaltak. Rámutatott, önmagában a három „csomag” közötti választás lehetősége a feltételek egyedileg történt megtárgyalásaként nem értékelhető. Az alperes által e körben felajánlott tanúbizonyítás lefolytatását sürgősségi szükségletnek ítélte, utalva arra, hogy az egyes megbízókkal kötött, periratokhoz csatolt szerződések nem igazolták azt a körülményt, hogy a szerződés pontjai külön-külön egyedileg megtárgyalásra kerültek volna.

A kereset érdemét illetően teljes egészében osztotta a felperes jogi álláspontját.

Nem találta alkalmazhatónak a jelen jogvita eldöntésénél az Európai Bíróság ún. „Poseidon-ügyben” hozott döntését.

Az ítélet közzétételét a Ptk. II.5/B. 5. § (1) bekezdése alapján rendelte el.

Az ítélet ellen az alperes és a beavatkozó élt fellebbezéssel.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, a felperes keresetének fellebbezésében írtak szerinti elutasítását kérte. Álláspontja szerint a kizárólagossági kikötésben az elektronika jelentős elterjedésével földrajzi határokat megjelölni, területi korlátokat állítani értelmetlen, ennek a gyakorlati jelentősége is csekély, mivel helyben a legtakarékosabb és legcélszerűbb a tevékenység kifejtése, személyi korlátokra vonatkozó elvárást pedig az elsőfokú ítélet nem említi. Megjegyezte továbbá, hogy a kizárólagossági kikötés választható lehetőség, az ügyfélnek módjában áll ettől eltérő opciót választani. Hangsúlyozta, hogy az ÁSZF IV/7. pontja csak részleges kizárólagosságot határoz meg, így abban az esetben, ha a megbízó maga hirdeti az ingatlanát, s az e hirdetésre jelentkező harmadik személlyel köt adásvételi szerződést, az alperesnek

díjigénye nincs, ezért az eset nem ütközik az elsőfokú bíróság által hivatkozott Kormányrendelet vonatkozó rendelkezéseibe.

Sérrelmezte, hogy az elsőfokú bíróság anélkül állapította meg a szerződési feltételek egyedi megtárgyaltságának a hiányát, hogy az erre vonatkozóan felajánlott bizonyítást lefolytatta volna.

Hangsúlyozta, általánosságban nem lehet megállapítani, hogy a kikötött kötbér eltúlzott. A kötbér meghatározása megkíméli a jogosultat attól, hogy a kár összegét

- 10 -

bizonyítsa, a kötelezettnek pedig lehetősége van arra, hogy felróhatóságát kimentse. Hangsúlyozta, az elévülés nyilvánvalóan az igényérvényesítés korlátja, amely akkor veszi kezdetét, amikor az alperes észleli a tulajdonjog-változással kapcsolatban, hogy a szerződés alapján díj illeti meg. Nincs olyan rendelkezés, amely kizárja az elévülés alkalmazását. Változatlan álláspontja szerint az ingatlanközvetítésre vonatkozó megbízási szerződés atipikus szerződés, amelyre mind a Ptk., mind az önálló kereskedelmi ügynöki szerződésre vonatkozó 2000. évi CXVII. tv. rendelkezéseit alkalmazni kell, a felmondásra az ügynöktörvény rendelkezései az irányadók.

Érvelése szerint az előzetes egyeztetés felperes általi kezdeményezésének elmulasztása mindenképpen indokolja a közzétételre vonatkozó kötelezés mellőzését.

A beavatkozó fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a kereset elutasítását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését kérte, elsősorban a Pp. 252. § (2) bekezdésére, másodlagosan a Pp. 252. § (3) bekezdésére alapítottnak. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező része a megjelölt szerződési feltételek érvénytelenségének okát is feltünteti. Változatlan álláspontja szerint csak a teljes szerződési konstrukció vizsgálatával állapítható meg, hogy a szerződés a felek jogait és kötelezettségeit hogyan állapítja meg. Hangsúlyozta, a szerződés teljes ismerete mellett dönthető el az, hogy egy egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel sérti-e a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeit. Az elsőfokú bíróság azonban eljárása során csupán a felperes által megjelölt, a rendszerből kiragadott egyes feltételeket vizsgálta, ugyanakkor figyelmen kívül hagyta a felperes részére megküldött szakmai működési kézikönyvet és etikai kódexet is. Álláspontja szerint ezek vizsgálata hiányában a tényállás nem került teljes körűen feltárára.

A kizárólagosságot biztosító kikötések kapcsán rámutatott, az alperesi szerződéses dokumentumok részletesen konkretizálják, hogy a kizárólagosság mögött az alperes az eredmény elérése érdekében milyen feladatokat lát el. Utalt arra, hogy az ÁSZF IV/1-3. pontjai részletezik, a különböző értékesítési csomagok keretében a megbízottnak mit kell tennie. Hangsúlyozta, hogy a kizárólagosság mögött valós, az eredményt célzó feladatrendszer került meghatározásra, így a kizárólagosság nem egyoldalú, nem jelenti a szerződéses egyensúly felbomlását. Iratellenesnek tekintette az elsőfokú ítéletnek az alperes tevékenysége és az eredmény elmaradása közötti okozati összefüggés kapcsán tett megállapítását, kiemelve, hogy a perbeli blankettaszerződésekben nincs olyan kikötés, amely szerint az alperes a célzott szerződés hiányában is díjra tarthatna igényt. Érvelése szerint az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt az okozati láncolatot, amely a 21 félé szolgáltatás kifejtésén keresztül érvényesül, bármelyik feladat elvégzése ugyanis oka lehet a célzott eredménynek.

Elfogadta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, miszerint a kötbért áfa nem terhelheti. Ugyanakkor álláspontja szerint a kötbér, mint kamat jellegű fizetési kötelezettség a Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján nem támadható az (5) bekezdés értelmében, a kötbérkikötés ugyanis a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás arányát érintő szerződéses rendelkezés.

Gf.II.30.165/2013/3.szám

- 11 -

A szerződés felmondásával kapcsolatosan álláspontja az, hogy az ingatlanközvetítői jogviszony folyamatos jogviszony, egy meghatározott típusú ügy (ingatlanértékesítés) ellátására vonatkozik. Ez összhangban áll a kereskedelmi típusú megbízásos jogviszony jellemzőivel, így a 30 napos felmondási idő előírása nem ütközik jogszabályba. Hangsúlyozta, az ÁSZF sérelmezett pontjai a felmondás jogát nem zárják ki, csak korlátozzák.

Álláspontja szerint az igényérvényesítési határidővel kapcsolatos szerződési feltételek kizárólag az elévülés nyugvásának a szabályozását tartalmazzák. Kifejtette, életszerű, hogy az értékesítésről az alperes adott esetben csak évekkel később értesül a rendszerbe épített földhivatali monitoring alapján. Az elsőfokú bíróság álláspontjának elfogadása az alperes hátrányára bontja meg a szerződési egyensúlyt.

A választottbíróági kikötés kapcsán hangsúlyozta, a választottbíróág nem az alperes lakóhelyén vagy székhelyén működő bíróság. A kikötés tisztességtelenségének megállapításához szükséges az is, hogy a felek jogaiban és kötelezettségeiben jelentős egyenlőtlenség következzen be a fogyasztó hátrányára.

Kiemelte, a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés i) pontja azt a szerződési feltételt minősíti tisztességtelennek, amely kizárja vagy korlátozza a fogyasztó jogszabályon vagy a felek közötti megállapodáson alapuló igényérvényesítési lehetőségét, kivéve azt az esetet, ha egyben más jogszabályban meghatározott vitarendezési móddal helyettesíti azt. Ilyen vitarendezési mód jelen esetben a választottbíróági kikötés. Általános érvennyel tehát a választottbíróági kikötést, mint a fogyasztóra hátrányos kikötést minden szerződő félre kiterjedő hatállyal megállapítani nem lehet. Álláspontja szerint a kikötés tisztességtelensége a közérdekű keresetben nem is kérhető, figyelemmel arra, hogy a 2/2011. (XII. 12.) PK. vélemény 5. a. pontja értelmében a fogyasztó döntheti el, hogy a konkrét adott egyedi ügyben hivatkozik-e a kikötés tisztességtelenségére.

Kifogásolta továbbá, hogy az egyedi megtárgyaltság kérdésében a bíróság anélkül foglalt állást, hogy a felajánlott bizonyítást lefolytatta volna.

Álláspontja szerint az egyeztetési kötelezettség elmulasztása miatt a közzétételre nem kerülhet sor. Sérelmezte a közzététel módjára vonatkozó rendelkezést is, rámutatva arra, hogy az ítélet rendelkező része magában foglalja az illeték viselésére, illetve a jogorvoslati lehetőségre vonatkozó tájékoztatást is.

A másodfokú tárgyaláson indítványozta, hogy az ítéletábra kezdeményezzen az Európai Unió Bírósága előtt előzetes döntéshozatali eljárást a 93/13/EGK Irányelv 4. cikk első bekezdésének, valamint az irányelv melléklete 1.q) pontjának helyes értelmezése tárgyában. Az előzetes döntéshozatali eljárás befejezéséig a per tárgyalásának felfüggesztését kérte.

A felperes ellenezte az indítvány teljesítését. Fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, mindenben fenntartva az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontját.

A fellebbezés **részben alapos.**

- 12 -

Az ítéletábrának mindenekelőtt a beavatkozó előzetes döntéshozatali eljárás kezdeményezése iránti kérelme tárgyában kellett állást foglalnia. Az ítéletábra álláspontja szerint ennek a feltételei nem állnak fenn az alábbiakra figyelemmel.

Az Európai Unióról szóló szerződés és az Európai Unió működéséről szóló szerződés (EKF) 267. cikke (korábbi 234. cikk) értelmében az Európai Unió Bírósága előzetes döntést hozhat a) a szerződések értelmezése

b) az uniós intézmények, szervek vagy hivatalok jogi aktusainak érvényessége és értelmezése kérdésében.

A beavatkozó a fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló 93/13/EGK Irányelv olyan rendelkezéseinek értelmezését kérte, amely rendelkezések átültetése megtörtént a magyar jogban a Ptk. 209. § (2) bekezdésében, illetve a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1. § i) pontjában. Az ítéletábra álláspontja szerint e jogszabályi rendelkezések egyértelműek, nem igénylik azok értelmezéséhez az Európai Unió Bíróságának állásfoglalását, következésképp az előzetes döntéshozatali eljárás kezdeményezésére nem látott okot.

A fellebbezés érdemi elbírálása során az ítéletábra elsődlegesen a perbeli blankettaszerződések mikénti jogi minősítésének kérdését vizsgálta. Az ingatlanközvetítésre irányuló szerződés a Ptk-ban nem nevesített szerződés, amelyet a szakirodalom és a joggyakorlat a megbízási szerződések (Ptk. 474. §) egyik csoportjába, az ún. képviseleti megbízások, azon belül a kereskedelmi (piaci) megbízások közé sorol. A megbízási szerződés nem eredménykötelem, azonban a felek a Ptk. megbízási szerződés díjazásra vonatkozó diszpozitív szabályaitól eltérhetnek, a megbízott díjazását az eredménytől tehetik függővé. A jelen perben - ahogyan azt az elsőfokú bíróság helytállóan megállapította - az alperes díjazása jutalék formájában került megállapításra, és ezzel a felek a szerződést eredménykötelemmé tették. Mindez azonban nem változtat azon, hogy a jogviszony megbízásnak minősül. Annak eldöntéséhez, hogy az ingatlanközvetítési szerződésekre alkalmazhatók-e az önálló kereskedelmi ügynöki szerződésről szóló 2000. évi CXVII. tv. rendelkezései, a Legfelsőbb Bíróság - jelenleg is hatályos és a bíróságokra kötelező - 2/2005. Polgári jogegységi határozata ad iránymutatást. E szerint csak az állandó jellegű megbízás alapján végzendő közvetítési (ingatlanközvetítési) tevékenységre irányuló szerződéses jogviszony esetében kerülhet alkalmazásra a 2000. évi CXVII. tv. A jogegységi határozat akként foglalt állást, hogy az egyszeri, vagy néhány ingatlan közvetítésére vonatkozó megbízás nem tekinthető állandó jellegűnek. A megbízás állandó jellegére utal különösen, ha határozatlan időre - egyben meghatározatlan számú ingatlan közvetítésére - illetve viszonylag hosszabb határozott idejű, de ugyanakkor meghatározatlan számú jogügylet folyamatos közvetítésére vonatkozó ügynöki szerződést kötnek a felek. Az alperes által kötött per tárgyát képező szerződések nem minősülnek ilyennek, azok egy-egy konkrét ingatlan közvetítésére nézve tartalmaznak megbízást. Megjegyzi az

ítélőtábla, annak nincs jelentősége, hogy a jogegységi határozatban feltüntetett ingatlanközvetítésről szóló speciális jogszabályok (49/1982. (X.7.) MT. rendelet, 13/1998. (XII.27.) ÉVM rendelet) időközben hatályon kívül helyezésre kerültek, a Legfelsőbb Bíróság ugyanis nem e jogszabályok, hanem az önálló kereskedelmi ügynöki szerződésről szóló törvény rendelkezéseit értelmezte. A jogegységi határozat nyomán kialakult következetes bírói gyakorlat nem teszi alkalmazhatóvá az egyszeri vagy néhány ingatlan közvetítésére vonatkozó megbízás esetén az önálló kereskedelmi ügynöki szerződésről szóló törvény rendelkezéseinek alkalmazását (BH2006. 19), így alaptalan az alperes és a beavatkozó ezzel ellentétes védekezése.

A Ptk. 209/B. § (1) bekezdése értelmében kizárólag a fogyasztói szerződésekben alkalmazott általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása érdekében indítható közérdekű kereset. A Ptk. 685. § d) pontja alapján fogyasztó: a gazdasági vagy szakmai tevékenység körén kívül eső célból szerződést kötő személy. A Ptk. 685. § e) pontja szerint pedig fogyasztói szerződés az a szerződés, amely fogyasztó és olyan személy között jön létre, aki (amely) a szerződést gazdasági vagy szakmai tevékenysége körében köti. Az alperesnek a keresettel támadott szerződésekben nyújtott szolgáltatásával kapcsolatban az állapítható meg, hogy azt nyújthatja fogyasztónak minősülő és fogyasztónak nem minősülő személyeknek egyaránt. Mindez azt eredményezi, hogy a közérdekű kereset megalapozottsága esetén a bíróságnak az ítélet rendelkező részében ki kell mondania, hogy az adott kikötés csak annyiban érvénytelen, amennyiben az fogyasztói szerződés részévé vált (eBDT2010. 2286).

A Ptk. 209/B. § (1) bekezdésének már hivatkozott rendelkezése értelmében közérdekű kereset a fogyasztói szerződésekben alkalmazott tisztességtelen általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránt terjeszthető elő. A Ptk. 205/A. § alapján általános szerződési feltételnek minősül az a szerződési feltétel, amelyet az egyik fél több szerződés megkötése céljából egyoldalúan, a másik fél közreműködése nélkül előre meghatároz, és amelyet a felek egyedileg nem tárgyaltak meg. A (2) bekezdés kimondja, az általános szerződési feltételt használó felet terheli annak bizonyítása, hogy a szerződési feltételt a felek egyedileg megtárgyalták. Ezt a szabályt kell megfelelően alkalmazni abban az esetben is, ha a felek között vitás, hogy a fogyasztói szerződésben a fogyasztóval szerződő fél által egyoldalúan, előre meghatározott szerződési feltételt a felek egyedileg megtárgyalták-e.

Az nem volt vitás, hogy a perbeli szerződéseket, azok tartalmát az alperes előre, a másik fél közreműködése nélkül határozta meg. Az alperes és a beavatkozó egyaránt azzal védekezett, hogy az egyes szerződéseket a konkrét szerződéskötéskor egyedileg megtárgyalták. A Legfelsőbb Bíróság 2/2011. (XII. 12.) PK véleményének 2. pontjához fűzött indokolás értelmében akkor minősül egyedileg megtárgyaltnak egy szerződési feltétel, ha a fogyasztó részére ténylegesen fennállt a lehetőség annak tartalmi befolyásolására. Ez akkor valósul meg, ha a szerződési feltétel támasztója készen mutatkozik arra, hogy az előre megfogalmazott

szerződési feltételeket a vele szerződő fél szándékainak megfelelően módosítsa, és ez utóbbinak ténylegesen alkalma volt megfontolás tárgyává tenni az érintett feltétel tartalmát, s azzal kapcsolatban elképzeléseit érvényesíteni. Ez esetben az így kialakított szerződési kikötés egyedileg kialakodottnak tekintendő. Amennyiben a több rendelkezést tartalmazó blanketta némely pontja a másik féllel történő megegyezés függvényében kerül meghatározásra, az általános szerződési feltétel jelleg kikötésenként ítélandó meg. A valódi megegyezéssel kialakított szerződéses kikötés nem minősül általános szerződési feltételnek, míg a blanketta többi eleme igen.

Az alperesi védekezés alapján csak az állapítható meg, hogy a blanketta által alkalmazott kikötések közül a díj mértéke tekintetében volt reális lehetősége az alperessel szerződő feleknek az előre meghatározott szerződési feltételek módosítására, tehát az egyedi megtárgyaltság csak ezen kikötés tekintetében érvényesülhet, a megbízási díjra vonatkozó kikötés érvénytelenségének megállapítása azonban a kereset tárgyát nem képezte. E kikötésre a Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján a tisztességtelen szerződési feltételekre vonatkozó rendelkezések nem is alkalmazhatók. Ugyanakkor a megbízási díj egyedi megtárgyaltsága nem bizonyítja, hogy a többi kikötés megtárgyalásra került volna. Nem jelent egyedi megtárgyaltságot, hogy az ügyfeleknek az alperes által kínált különböző tartalmú szolgáltatások közül lehetősége volt választani, továbbá az sem, hogy a választott „csomag” tartalmát az alperes alkalmazottai a szerződéskötést megelőzően esetlegesen ismertették a fogyasztóval.

Lényeges emellett, hogy az egyedi megtárgyalás bizonyítása a fogyasztó és a kikötések alkalmazója közötti egyedi jogvitában, a fogyasztó által, vagy ellene indított perben értelmezhető, a közérdekű perben ez fogalmilag kizárt. A közérdekű perindításra jogszabály alapján felhatalmazott szervezetek ugyanis nem konkrét, létrejött szerződések általános szerződési feltételeit támadhatják, ezért az ilyen perekben nincs jelentősége egy kikötés általános szerződési feltételként való minősítése szempontjából a szerződéskötés körülményeinek (BH2013.128). Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság okszerűen mellőzte a felperes által támadott általános szerződési feltételek egyedi megtárgyaltságának igazolására felajánlott tanúbizonyítás lefolytatását.

Az egyes, a per tárgyává tett szerződési kikötések érvénytelensége kapcsán az ítéletábra álláspontja a következő.

A felperes egyebek között támadta az ÁSZF ún. kizárólagossági kikötéseit. Amint azonban arra az alperes és a beavatkozó helytállóan hivatkozott, annak elbírálása során, hogy ezek a rendelkezések sértik-e a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeit, egyoldalú előnyt biztosítanak-e az alperes számára, a kizárólagossági kikötések az ÁSZF egyéb rendelkezéseivel egybevetve vizsgálandók. E tekintetben döntő jelentősége van annak, hogy a megbízási díjat

jutalék formájában határozzák meg a felek, így az ingatlanközvetítőt díjazás csak a megbízási szerződés teljesítése, azaz sikeres közvetítés esetén illeti meg, (ÁSZF V/1.). Amennyiben tevékenysége nem vezet eredményre, még költségei megtérítésére sem tarthat igényt. Ebből következően a szerződéskötés az ingatlanközvetítő számára kockázattal jár. Ez a kockázat annál nagyobb, minél több közvetítővel köt szerződést a megbízó, hiszen minél többen próbálnak szerződő partnert találni a megbízó részére, annál kisebb az esélye annak, hogy a megbízó egy adott ingatlanközvetítő által közvetített partnerrel köti meg a szerződést. Ebből adódóan nem tekinthető egyoldalú előnynek, következésképpen tisztességtelennek az, ha az ingatlanközvetítő a megbízási szerződés megkötésével és az annak teljesítése érdekében kifejtett tevékenységével járó anyagi kockázatvállalását kizárólagossági kikötéssel igyekszik csökkenteni.

Egyetért az ítélőtábla az alperes azon érvelésével, miszerint a kizárólagossági kikötés tekintetében a területi korlátozásnak nincs jelentősége. Általánosan elterjedt gyakorlat ugyanis, hogy az ingatlanközvetítők hirdetéseiket az interneten is közzéteszik, ezáltal az ingatlanközvetítő „működési területén” túl is kifejti tevékenységét. Ugyanakkor a kizárólagossági kikötés nem lehet akadálya annak, hogy a megbízó saját maga megkísérelje értékesíteni, illetve hasznosítani az ingatlanát, nem zárható el attól, hogy saját ügye elintézésében maga is közreműködjön. Az ilyen tartalmú kikötés sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményeit és egyoldalú előnyt biztosít az ingatlanközvetítő számára, ezért az tisztességtelen. Az „Exkluzív” csomag tekintetében ilyen kikötéseket tartalmaz az ÁSZF IV/6. pontja, ezért az elsőfokú bíróság megalapozottan állapította meg e szerződési feltétel érvénytelenségét.

Ugyanakkor a IV/7. pont a „Komfort” csomag tekintetében ún. részleges kizárólagosságot fogalmaz meg: azt kizárja, hogy a megbízó más számára megbízást adjon az ingatlan hasznosítására, illetve értékesítésére, lehetőséget biztosít viszont arra, hogy ezzel kapcsolatos tevékenységet a megbízó saját maga is kifejtse. Ezért e szerződési feltétel tisztességtelensége nem állapítható meg. Az sem teszi a szerződési feltételt tisztességtelenné, hogy előírja a megbízó tájékoztatási kötelezettségét arra az esetre, ha a szerződéskötésre a megbízó tevékenységének eredményeképpen kerül sor. Az ingatlanközvetítőnek ugyanis jogos érdeke fűződik ahhoz, hogy tudomást szerezzen arról, ha a továbbiakban a közvetítői tevékenységére nincs szükség, illetve hogy a jogügylet az ő tevékenysége eredményeként jött-e létre. Ezért az ÁSZF IV/7. pontját érintő keresetet az ítélőtábla megalapozatlannak találta.

Az ÁSZF V/3. pont 3. és 4. francia bekezdése a megbízó „kötbér” fizetési kötelezettségét rögzíti. A kötbér a Ptk. 246. § (1) bekezdése szerint a szerződés nem teljesítése vagy nem szerződésszerű teljesítése esetére kikötött pénzösszeg. A megbízási szerződés teljesítése a megbízó részéről a megbízási díj megfizetése. A perbeli szerződési feltételek azonban nem a díjfizetési kötelezettség elmulasztása, illetve annak nem szerződés szerinti megfizetése esetére írják elő a megbízó

pénzfizetési kötelezettségét, következésképp az kötbér kikötésnek nem tekinthető.

Tartalmát tekintve e szerződési rendelkezések a megbízó díjfizetési kötelezettségét írják elő arra az esetre is, ha nem az ingatlanközvetítő tevékenységének eredményeként jön létre az ügylet. A „Komfort” csomag esetében a „kötbér” megegyezik a jutalék összegével, az „Exkluzív” csomag esetén pedig a 100 %-os kötbér kikötése kétszeres díjfizetést jelent. A felek megállapodása - az előzőekben írtak szerint - eredménykötelem, a díj a megbízottat a szerződés teljesítése esetén illeti meg, vagyis ha a tevékenysége és a bekövetkezett eredmény között fennáll az okozati összefüggés. A jóhiszeműség elvével ellentétben, egyoldalú és indokolatlan előnyt biztosít az ingatlanközvetítő számára, ha az általános szerződési feltétel szerint akkor is jogosult jutalékra, ha nem a közvetítő tevékenysége eredményeként jön létre az adásvétel (eBDT2013. 2945, BH2006. 17.II.). Mindezek alapján az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, miszerint e szerződési feltételek tisztességtelen kikötésnek minősülnek. Egyidejűleg sértik az előzőekben írt, az eredménytől függő díjjogosultságra vonatkozó szerződési rendelkezéseket, tehát ezen okból is semmiek. Mindezen túl megalapozottan hivatkozik a felperes arra - amennyiben a megbízó fizetési kötelezettsége kötbérnek (vagy egyéb, a Ptk-ban nem nevesített szerződési biztosítéknak) minősülne -, hogy a feltétel a kikötött összeg nagysága miatt a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 2. § j) pontja alapján tisztességtelennek minősül, hiszen nem szerződésszerű teljesítés esetére kötelezi a fogyasztót túlzott mértékű - a sikeres teljesítés esetére kikötött megbízási díj összegével megegyező, illetve annak kétszerese - megfizetésére.

Alaptalan a beavatkozónak az az érvelése, hogy a kötbérkikötést tartalmazó szerződési feltételre a tisztességtelen feltételekre vonatkozó rendelkezések nem alkalmazhatók. A kötbér (ill. a szerződés teljesítését elősegíteni hivatott egyéb szerződési biztosíték) ugyanis nem a szolgáltatás, ellenszolgáltatás arányát meghatározó feltétel, hanem szerződést biztosító mellékkötelezettség.

Az ÁSZF V/4.2., valamint az Eseti Megbízási Szerződés 9. pontjában foglaltak alapján az ingatlanközvetítő gyakorlatilag időbeli korlát nélkül érvényesítheti a díjigényét a megbízóval, ha utólag szerez arról tudomást, hogy a jogügyletet a megbízott egy általa közvetített vevővel köti meg. Az nem kizárt, hogy a megbízott a megbízási szerződés megszűnését követően is igényt tartson a jutalékra, ha a szerződéskötés a szerződés tartama alatt kifejtett tevékenységére vezethető vissza. Ha azonban a szerződés hatályának megszűnésétől hosszabb idő telik el, már nem releváns az oksági kapcsolat a megbízott tevékenysége és az eredmény, azaz a jogügylet létrejötte között akkor sem, ha a vevőt vagy bérlőt korábban a megbízott közvetítette, tekintettel az eltelt idő alatt a szerződő felek körülményeiben, az érintett ingatlanban és az egyéb (például piaci) viszonyokban bekövetkezett változásokra. A perbeli szerződési kikötés azonban mindezt figyelmen kívül hagyja, és abban az esetben is lehetőséget biztosít a megbízott számára díjigény érvényesítésére, ha a megbízási szerződés megszűnése és a megbízási szerződés hatálya alatt közvetített vevővel vagy bérlővel való ügyletkötés között akár évtizedek is telnek el. Az elévülés nyugvásával kapcsolatos alperesi érvelés téves, hiszen a megbízási díj a jogügylet

(adásvételi vagy bérleti szerződés) létrejöttéig nem válik esedékessé (ÁSZF V/3.), így az elévülés szabályai tényleges időbeli korlátot nem jelentenek. Mindez az alperes javára indokolatlan egyoldalú előnyt jelent, ezért az erre vonatkozó kikötés tisztességtelen.

Megjegyzi az ítéletábra, önmagában nem tisztességtelen az a kikötés, amely a megbízási szerződés megszűnése utáni meghatározott időre előírja a megbízó díjfizetési kötelezettségét a fentiekben írt esetben, vagyis ha a jogügylet az ingatlanközvetítő által a megbízási szerződés megszűnése előtt közvetített féllel a megbízási szerződés megszűnése után jön létre. Hogy mennyi az az időtartam, amelyen belül az ingatlanközvetítő tevékenysége és az ügyletkötés közötti oksági kapcsolat relevánsnak minősíthető, vitatható, de semmiképpen sem lehet korlátlan.

A korábban már írtak szerint az ingatlanközvetítésre irányuló fogyasztói szerződésre az önálló kereskedelmi ügynöki szerződésről szóló 2000. évi CXVII. tv. rendelkezései nem alkalmazhatók, arra a Ptk. megbízási szerződésre vonatkozó szabályait kell irányadónak tekinteni, köztük a Ptk. 483. § (4) bekezdésének kógens rendelkezését, amely szerint a felmondás jogának korlátozása vagy kizárása semmis; folyamatos megbízási jogviszonynál azonban a felek a felmondás jogának korlátozásában megállapodhatnak. Folyamatos megbízási jogviszonyról akkor van szó, ha a szerződés értelmében a megbízott hosszabb időre szólóan bízta meg a megbízottat ügyei intézésével, amely a megbízott huzamos időn át való foglalkoztatását jelenti. Nem tekinthető azonban annak egy egyszeri feladat időben elhúzódó végrehajtása. Mindezek alapján a perbeli szerződés tekintetében az ÁSZF IV/1., IV/4., IV/5. számú, a felmondás jogát korlátozó, illetve kizáró rendelkezései jogszabályba ütköznek, ezért a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmisék. (Megjegyzi az ítéletábra, hogy közérdekű perben az eljáró bíróság érdemben határozhat az olyan fogyasztói szerződésekben alkalmazott általános szerződési feltételekről is, amelyek a tisztességtelenségtől eltérő egyéb okból semmisék (3/2011. PK vélemény 1. pont). Minderre tekintettel az ítéletábra a felmondási jog kizárására ill. korlátozására vonatkozó szerződési feltételek érvénytelenségét - az elsőfokú bíróság álláspontjával egyezően - megállapíthatónak találta.

Egyetért az ítéletábra azzal a fellebbezési érveléssel, miszerint a választottbíróági kikötést tartalmazó szerződési feltételek nem tekinthetők tisztességtelennek. A fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés i) pontja azt a szerződési feltételt minősíti a fogyasztói szerződésben tisztességtelennek, amely kizárja vagy korlátozza a fogyasztó jogszabályon vagy a felek közötti megállapodáson alapuló igényérvényesítési lehetőségeit, kivéve ha azt más jogszabályban meghatározott vitarendezési móddal helyettesíti. A választottbíróóság előtti igényérvényesítés a felhívott jogszabály kivételei közé tartozó igényérvényesítési mód, amely a rendes bírósági út helyett, a választottbíróági eljárást teszi lehetővé. A bíróság a választottbíróági kikötés - mint egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel, illetve általános szerződési feltétel - tisztességtelenségét akkor állapíthatja meg,

ha az a jóhiszeműség és tisztesség követelményének sérelmével egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára bontja meg a szerződésből fakadó jogosultságok és

kötelezettségek egyensúlyát (2/2011. PK vélemény 3. pont). A választottbíróági eljárás szabályai azonos módon érvényesülnek a fogyasztó és a fogyasztóval szerződő fél esetén, emellett a választottbíráskodásról szóló 1994. évi LXXI. tv. (Vbtv.) 27. §-a kifejezett követelményként állítja fel az egyenlő elbánás elvét. Ebből következően önmagában a választottbíróági kikötés tisztességtelen szerződési feltételnek nem minősülhet (Ítéltáblai határozatok 2012.67. számú eseti döntés. eBDT2013. 2923). A felperes által a választottbíróági kikötés tisztességtelenségét megalapozó körülményként megjelölt egyes okokat vizsgálva megállapítható, hogy a jogorvoslati lehetőség korlátozottsága mindkét félre egyaránt vonatkozik, míg az eljárási költségek - a választottbíróági eljárás rövidebb időtartamából és a jogorvoslati eljárások hiányából adódóan - nem feltétlenül jelentenek számottevően magasabb igényérvényesítési költséget a rendes bírósági eljáráshoz képest, következésképpen ezek a tényezők nem értékelhetők a fogyasztó szempontjából egyoldalúan hátrányos, az igényérvényesítést akadályozó körülménynek. A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbíróóság a tárgyalásait Budapesten tartja, így a választottbíróóság eljárására vonatkozó kikötés - amennyiben az igényét érvényesíteni kívánó fogyasztó lakóhelye más településen van, adott esetben valóban megnehezítheti a fogyasztó számára a bíróság előtti megjelenést és ezáltal magát az igényérvényesítést. A 2/2011. PK vélemény 5.a. pontjában azonban a Legfelsőbb Bíróság akként foglalt állást, hogy a fogyasztói szerződésben a fogyasztóval szerződő fél lakóhelye vagy székhelye szerinti bíróság illetékességének - általános szerződési feltételként vagy egyedileg meg nem tárgyalta feltételként - alapuló kikötése tisztességtelen. Azok az indokok, amelyek ennek a véleménynek az alapjául szolgálnak, eredményezhetik a választottbíróági eljárás kikötésére vonatkozó szerződési feltétel tisztességtelenségét is, nevezetesen a választottbíróági kikötés abban az esetben tekinthető tisztességtelennek, ha a fogyasztóval szerződő fél és a választottbíróóság székhelye (működési helye) megegyező, ugyanakkor a fogyasztó lakóhelyétől eltérő településen található. A jelen esetben ez nem állapítható meg, ezért a választottbíróóság eljárására vonatkozó kikötés tisztességtelennek nem tekinthető.

Mindezekre tekintettel az ítéltábla a kereset tárgyává tett fenti szerződési kikötések érvénytelenségét találta megállapíthatónak.

Az elsőfokú bíróság a felperes kérelmére a Ptké. II.5/B. § (1) bekezdése alapján helytállóan rendelkezett a szerződési kikötések érvénytelenségének megállapítására vonatkozó közlemény közzétételéről. A közlemény szövegét a bíróságnak az ítélet rendelkező részében meg kell határoznia. Helytállóan hivatkozik a beavatkozó arra, hogy az ítéletnek csak ez a része, és nem a teljes szövege kerül közzétételre. A közlemény akkor éri el a célját (a fogyasztók széles körének tájékoztatását), ha abból megérthető, hogy a bíróság a kikötést milyen körülmények és milyen indokok alapján találta tisztességtelennek. A bíróságnak ezért a közlemény szövegében pontosan meg kell határoznia az érintett kikötést, a tisztességtelenség tényének a megállapítását, valamint az érvénytelenség okát (3/2011. PK vélemény 7. pont).

Gf.II.30.165/2013/3.szám

- 19 -

Az ítéltábla mindezen szempontok figyelembevételével újrászövegezett közlemény közzétételét rendelte el.

Téves az alperesnek, illetve a beavatkozónak az az érvelése, miszerint a felperes által kezdeményezett előzetes egyeztetés hiányában a közzétételre nem kerülhet sor. A felperesnek jogszabály által előírt egyeztetési kötelezettsége nem volt. Minden alapot nélkülöz az az érvelés, hogy erre irányuló felhívás esetén önkéntes teljesítésre került volna sor az alperes részéről, ezt cáfolja az alperes perbeli védekezése, illetve a keresetnek helyt adó ítélet ellen benyújtott jogorvoslati kérelem. A közzététel legfeljebb akkor lenne mellőzhető, ha a felperes által megalapozottan kifogásolt feltételeket az alperes a keresetlevél kézhezvételét követően nyomban módosította volna oly módon, hogy az új rendelkezések a folyamatos jogviszonyokban is felváltják a korábbiakat, ez azonban nem történt meg, ezért a közzététel nem mellőzhető.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása következtében a pervesztesség, pernyertesség aránya az alperesre kedvezőtlenebbül, 5/6 - 1/6 arányban határozható meg, ennek megfelelően az ítélőtábla módosította a feljegyzett elsőfokú eljárási illeték viselésére vonatkozó ítéleti rendelkezést, továbbá a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján megállapította, hogy a peres felek az első- és a másodfokú eljárással kapcsolatos költségeiket maguk viselik.

Mindezekre figyelemmel az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben, a rendelkező részben foglaltak szerint újraszövegezve megváltoztatta.

S z e g e d , 2013. szeptember 11.

Dr. Szeghő Katalin sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró

A kiadmány hitelül:

Ördöghné Vörös Ágnes
tisztviselő

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.II.30.165/2013/6.szám

A Szegedi Ítéltábla a Szegedi Fellebbviteli Főügyészség által képviselt **Ügyész** felperesnek - dr. Kulhanek Annamária ügyvéd által képviselt alperes ellen tisztességtelen általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében - amelybe az alperes pernyertességének előmozdítása végett beavatkozott a dr. Farkas Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Farkas István ügyvéd) által képviselt beavatkozó - a Kecskeméti Törvényszék 2013. március 25. napján kelt 7.G.40.160/2012/13. számú ítélete ellen lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

KIJAVÍTÓ VÉGZÉS:

A Szegedi Ítéltábla Gf.II.30.165/2013/3. számú ítéletét az alábbiak szerint javítja ki:

„KÖZLEMÉNY

A Szegedi Ítéltábla a 2013. szeptember 11. napján meghozott Gf.II.30.165/2013/3. számú jogerős ítéletével megállapította hogy a (alperes) Ingatlanközvetítői Kft. által alkalmazott „Megbízási Szerződés” és „Eseti Megbízás” elnevezésű blankettaszerződések, valamint az ezekhez kapcsolódó „Általános Szerződési Feltételek” (ÁSZF) alábbi kikötései a (alperes) Ingatlanközvetítői Kft-vel szerződő fogyasztókra kiterjedő hatállyal érvénytelenek.”

Az ítélet 5. oldal negyedik bekezdésének második mondata helyesen:

Az EREA „Komfort” csomagot illetően (3. francia bekezdés) az ÁSZF IV.7. pontjában foglalt kötelezettség megszegését (az ügyfél a szerződés hatálya alatt másnak megbízást ad) szerződésszegésnek minősíti és kimondja, az „a Ptk. 246. §-a szerinti szerződésszegési kötbért vonja maga után, melynek mértéke az irányár alapján számított megbízási díj 100 %-a + áfa mindazon esetekben, amikor az ügylet a szerződésszegéssel megbízott más harmadik személy közreműködésének eredményeként jön létre”.

A végzés ítélet rendelkező részét érintő kijavító rendelkezése ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Kúriához címzett, a Szegedi Ítéltáblán négy példányban benyújtandó fellebbezésnek van helye.

- 2 -

INDOKOLÁS:

Az ítéltábla a Kecskeméti Törvényszék 7.G.40.160/2012/13. számú ítélete ellen benyújtott fellebbezések alapján lefolytatott másodfokú eljárásban hozott Gf.II.30.165/2013/3. számú ítéletének rendelkező részében megfogalmazott „KÖZLEMÉNY”-ben elírás folytán tévesen került feltüntetésre az ítéltábla határozatának kelte, továbbá az ítélet 5. oldalán az indokolás

tényállás részében a negyedik bekezdés második mondatában az idézett szerződési feltétel megjelölése.

Az ítéltábla jelen végzésével az elírásból származó hibákat a Pp. 224. § (1) bekezdése alapján kijavította. A jogorvoslatra vonatkozó tájékoztatás a Pp. 224. § (4) bekezdésén alapszik.

S z e g e d , 2013. november 18.

Dr. Szeghő Katalin sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró

V É G Z É S -I.:

A végzés 2013. december 15. napján
j o g e r ő s.

Szeged, 2013. december 17.

Dr. Szeghő Katalin sk.
tanácselnök

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA **Gf.II.30.165/2013/8.szám**

A Szegedi Ítéltábla a Szegedi Fellebbviteli Főügyészség által képviselt **Ügyész** felperesnek - dr. Kulhanek Annamária ügyvéd által képviselt alperes ellen tisztességtelen általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében - amelybe az alperes pernyertességének előmozdítása végett beavatkozott a dr. Farkas Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Farkas István ügyvéd) által képviselt beavatkozó - a Kecskeméti Törvényszék 2013. március 25. napján kelt 7.G.40.160/2012/13. számú ítélete ellen az alperes 16. és a beavatkozó 17. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

KIJAVÍTÓ V É G Z É S T :

A Szegedi Ítéltábla Gf.II.30.165/2013/3. számú ítéletét kijavítja akként, hogy annak 2. oldal negyedik bekezdése helyesen:

„Az ÁSZF **IV/6., V/3., V/4.2.**, valamint az Eseti Megbízási Szerződés elnevezésű blankettaszerződés 9. pontjában foglalt fenti szerződéses kikötések érvénytelenségének oka, hogy a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és

tisztességesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul az alperessel szerződő fogyasztó hátrányára állapítják meg, ezért tisztességtelen szerződési feltételeknek minősülnek."

Az ítélet 3. oldal hetedik bekezdése helyesen:

„Az ÁSZF IV/6., V/3., V/4.2., valamint az Eseti Megbízási Szerződés elnevezésű blankettaszerződés 9. pontjában foglalt szerződési kikötések érvénytelenségének oka, hogy a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a Ingatlanközvetítő Kft-vel szerződő fogyasztó hátrányára állapítják meg, ezért tisztességtelen szerződési feltételeknek minősülnek."

A végzés ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Kúriához címzett, a Szegedi Ítéltáblán 4 példányban benyújtandó fellebbezésnek van helye.

INDOKOLÁS

Az ítéltábla a Kecskeméti Törvényszék 7.G.40.160/2012/13. számú ítélete ellen benyújtott fellebbezések alapján lefolytatott másodfokú eljárásban az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta. Alaptalannak találta az ÁSZF IV/7. pontjának

- 2 -

érvénytelensége megállapítására irányuló keresetet. Az ítélet rendelkező részében azonban az egyes szerződési kikötések érvénytelenségi okának felsorolása körében és az alperes által közzétenni rendelt közlemény szövegében adminisztratív tévedés folytán az ÁSZF IV/7. pontját is feltüntette.

Az ítéltábla jelen végzésével az adminisztrációs tévedésből származó hibákat a Pp. 224. § (1) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint kijavította.

A jogorvoslatra vonatkozó tájékoztatás a Pp. 224. § (4) bekezdésén alapul.

S z e g e d , 2015. február 23.

Dr.Szeghő Katalin sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró

VÉGZÉS

A fenti végzés 2015. március 28. napján jogerős.

Szeged, 2015. április 2.

Dr.Szeghő Katalin sk.
tanácselnök