

A Fővárosi Ítélet az Ügyész [akinek képviseletében a másodfokú eljárásban a Fővárosi Fellebbviteli Főügyészség jár el (1055 Budapest, Markó u. 27.; ügyintéző: dr. ... osztályvezető)] felperesnek az Ilosvai és Társa Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2017. december 13. napján kelt 9.G.40.143/2017/9. számú ítélete ellen az alperes által előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban – tárgyaláson kívül – meghozta az alábbi

í t é l e t:

A Fővárosi Ítélet az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja és a Szerződés 12. pontjának és az 1. számú Melléklet b) pontjának megjelölt szövegrészei tekintetében a keresetet elutasítja. A közlemény közzétételére kötelezést azzal egészíti ki, hogy az alperes a közzétételre a www..... honlap kezdő oldalán, 30 napon át folyamatosan is köteles. A közlemény szövegének első bekezdésében a C... F... megnevezést T...-ra módosítja; a Szerződés 12. pontjára és a Melléklet b) pontjára vonatkozó részét mellőzi; az utolsó bekezdését pedig az alábbiak szerint változtatja meg:

„Az Általános Szerződési Feltételek 4. pontjának megjelölt rendelkezése azért tisztességtelen, mert a fogyasztó számára túlságosan és indokolatlanul rövid határidőt biztosít a vételi ajánlat elfogadására. A 8. e) pontba foglalt rendelkezés a bizonyítási terhet a fogyasztó hátrányára változtatja meg, mert a fogyasztót felmondása esetére kártérítés fizetésére kötelezi úgy, hogy annak mértékét nem a Megbízottnak kell bizonyítania, hanem a fogyasztónak kell igazolnia, hogy a közvetítőnek nem merült fel a szerződésben meghatározott mértékű kára. A 16. pontban foglalt rendelkezés azért tisztességtelen, mert a fogyasztóval szerződő fél székhelye szerinti bíróság illetékességét köti ki, ezáltal megnehezíti a fogyasztó igényérvényesítési lehetőségeit.”

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az államot, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000 (húszezer) forint másodfokú részperkötséget. A le nem rótt csatlakozó fellebbezési illeték 12.000 (tizenkétezer) forintos részét az állam, ezt meghaladó költségüket a felek maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

1.

A felperes a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:102. § (1) bekezdése, 6:104. § (1) bekezdésének i), c) és j) pontjai, valamint a 6:105. § (2) bekezdése alapján előterjesztett közérdekű keresetében annak a megállapítását kérte, hogy az alperes „Közvetítői szerződés ingatlan értékesítésre” megnevezésű blanketta szerződésének (a továbbiakban: Szerződés) 4., 12. és 16. pontjainak megjelölt szövegrésze, valamint 8. pontjának a fogyasztót általános kártérítés fizetésére kötelező 8.e) és f) alpontja, továbbá az 1. számú melléklet (a továbbiakban:

Melléklet) b) pontja az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal tisztességtelen, ezért érvénytelen azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a kereset benyújtásáig – 2017. március 2. – már teljesítettek. Keresete a megjelölt Általános Szerződési Feltételek (a továbbiakban: ÁSZF) fogyasztói szerződésben való alkalmazására terjedt ki és az érvénytelenség megállapítása mellett kérte annak az elrendelését is, hogy az alperes saját költségén a szerződési feltételek tisztességtelenségének megállapítására vonatkozó közlemény közzétételéről gondoskodjon; internetes honlapján és ügyfélszolgálati irodáiban megjelölt módon, valamint az index.hu címlapján és a PR cikk TOP hirdetési felületén.

2.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset teljes elutasítására irányult. Hangsúlyozta, hogy a perbeli szerződéskötés során a kizárólagosság a jogviszony alapkritériumát jelenti, enélkül nem jön létre a megbízás, így a szerződés 8. pontjának alpontjai a fogyasztó esetleges szerződésszegését kívánja kezelni, annak érdekében, hogy a megbízott kockázata mérséklődjön. A Ptk. 6:278. § (2) bekezdésére hivatkozott, amely értelmében felmondás esetén a jogalkotó eleve számolt a károkozással és a megbízó kártérítési kötelezettségével.

3.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az alperes által alkalmazott „Közvetítői szerződés ingatlan értékesítésre” elnevezésű blanketta szerződés alábbi kikötései az alperessel szerződő valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyal érvénytelenek:

- A szerződés 4. pontjának azon szövegrésze, mely szerint „...vele való közlésétől számított 3 napon belül...”
- A szerződés 12. pontjának azon szövegrésze, mely szerint „az Ingatlannal semmilyen, a jelen megbízás megvalósulását korlátozó vagy megghiúsító módon nem rendelkezik. (...) az Ingatlant maga sem értékesíti.”
- A szerződés 8. e) pontja, mely szerint „...a Megbízó a közvetítői megbízást a 3. pontban foglalt határidő lejártá előtt felmondja.”
- A szerződés 16. pontjának azon szövegrésze, mely szerint „...a Közvetítő székhelye szerinti illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.”
- A szerződés 1. számú mellékletének b) pontja azon szövegrésze, mely szerint „...melynek mértéke a szerződésben kikötött bruttó közvetítői díj 30%-a...”.

Rögzítette, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti a 2017. március 2. napjáig már teljesített szerződéseket. Kötelezte továbbá az alperest, hogy 15 napon belül az ügyfélszolgálati irodáinak kirakatüvegén, illetve bejárati ajtaján az ítélet rendelkező részében meghatározott tartalmú közleményt tegye közzé 30 napon keresztül. A közlemény első bekezdésében a felperes indítványának megfelelően rögzítette, hogy az alperes a „C... F.... franchise hálózat tagja”. Az érvénytelenség okára vonatkozó részében a Ptk. megjelölt rendelkezéseire utalt azok részletesebb kifejtése nélkül. A fentieket meghaladóan, így a 8. f) pont tekintetében és a közlemény közzétételére vonatkozóan a felperes keresetét elutasította és az alperest kötelezte az állam külön felhívására 36.000 forint le nem rótt eljárási illeték megfizetésére.

3.1.

Az ítéletben tényként állapította meg, hogy az alperesi társaság ingatlan-közvetítéssel foglalkozik, ingatlanközvetítői szolgáltatást nyújt vevőknek és eladóknak. Ennek során a fogyasztókkal kötendő közvetítői szerződésben és annak mellékletében általános szerződési feltételeket alkalmaz.

A Szerződés 4. pontja szerint a megbízó vállalja, hogy amennyiben a közvetítő tevékenységének

eredményeként az ingatlanra legalább forint mértékű vételár megfizetésére vonatkozó és a jelen megbízásban rögzített feltételeknek megfelelő vételi ajánlat érkezik, úgy az ajánlatot annak *vele való közlésétől számított 3 napon belül* írásban elfogadja és az ajánlattevővel az ajánlat megbízó által történő elfogadásától számított napon belül az ingatlan-nyilvántartási eljárásban felhasználható adásvételi szerződést köt. A 12. pontban a megbízó vállalja, hogy a Szerződés hatálya alatt *az ingatlannal semmilyen, a jelen megbízás megvalósulását korlátozó vagy megghiúsító módon nem rendelkezik*. Vállalja továbbá, hogy nem ad Közvetítőn kívül más személynek az ingatlan értékesítésére megbízást, az esetlegesen fennálló ilyen megbízásokat a lehető legrövidebb időn belül megszünteti és *az Ingatlant maga sem értékesíti*. A Szerződés 8. pontja szerint a megbízó tudomásul veszi és elfogadja, hogy – a megbízás kizárólagos jellegére is tekintettel – a Ptk. 6:531. §-a szerinti általános kártérítés megfizetésére köteles a Közvetítő részére abban az esetben, ha az e) pont szerint „a Megbízó a közvetítői megbízást a 3.) pontban foglalt határidő lejárta előtt felmondja; f) a Megbízó jelen szerződés hatálya alatt az ingatlan tulajdonjogának átruházásra a Közvetítő megkerülésével, a jelen szerződés 12.) pontjában foglaltak ellenére bármilyen jogcímen szerződést köt.” A Szerződés 9. pontja értelmében az általános kártérítés mértéke a közvetítői díj 85 %-a + áfa. A Szerződés 16. pontjában a felek a közöttük felmerülő esetleges jogvita elbírálására a közvetítő székhelye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötötték ki.

A Melléklet b) pontja akként rendelkezik, hogy „Ön az alábbiakban kérheti, hogy a közvetítői munkánkat a szerződés megkötését követő 14 napon belül megkezdjük. Ha ennek ellenére szerződésünket 14 napon belül mondja fel, úgy Önnek a megkezdett munkánkért arányos költségtérítést kell fizetnie, *melynek mértéke a szerződésben kikötött bruttó közvetítői díj 30 %-a.*”

3.2.

Az ítélet jogi indokolása szerint az elsőfokú bíróság a keresetet a Ptk. 6:102. § (1), 6:103. § (1) és (3) bekezdése, 6:104. § (1) bekezdés c), i) és j) pontjai alapján vizsgálta és túlnyomó részében találta megalapozottnak. Megállapította, hogy a szerződésben foglaltak a Ptk. 6:77. § (1) bekezdése alapján általános szerződési feltételeknek minősülnek, amit az alperes nem vitatott, így a felperes a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja alapján közérdekű kereset indítására jogosult.

3.2.1.

A közvetítői szerződés 4. pontjának támadott rendelkezése, azaz a 3 napos határidő tekintetében osztotta a felperes álláspontját, hogy az elfogadásra biztosított határidő olyan mértékben tekinthető rövidnek, hogy az a fogyasztó számára indokolatlanul hátrányos, mivel felmerülhetnek olyan esetek, amikor a fogyasztó ilyen rövid idő alatt nem tudja az ajánlatot érdemben megvizsgálni és annak megfelelőségéről, elfogadásáról nem tud dönteni. E határidő elmulasztása esetén pedig a 8. a) és 9. pont alapján általános kártérítés fizetésére köteles. Elfogadta azt az alperesi hivatkozást, hogy a megbízás a felek szoros együttműködését igényli és a gyors kommunikáció, valamint reagálás szükséges a sikeres közvetítéshez. Az itt meghatározott 3 napos határidő azonban egy ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatala során nem feltétlenül elegendő, így az a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján, mivel indokolatlanul és egyoldalúan a fogyasztó hátrányára állapít meg kötelezettséget, tisztességtelen.

3.2.2.

A Szerződés 12. pontjában foglalt kizárólagossági kikötés vizsgálata során kifejtette, hogy nincs annak akadálya, hogy a Szerződés a megbízónak az ingatlanközvetítő megkerülésére irányuló magatartását szankcionálja, azonban ez nem teszi indokolttá, hogy a fogyasztót elzárják attól, hogy az ingatlant maga értékesítse, azaz saját ügye intézésében közreműködjön. Annak nincs akadálya, hogy a felek megállapodjanak abban, hogy az ingatlanközvetítésre a fogyasztó kizárólag az alperesnek ad megbízást, így a munkaerőt és költségeket annak tudatában tudja a közvetítésre

fordítani, hogy nem kell más ingatlanközvetítő eljárásától tartania figyelemmel arra, hogy a tevékenysége sikerdíjas, azaz díjazásra csak akkor jogosult, ha eredményre vezet, egyéb esetben költségei megtérítésére sem tarthat igényt. Ennek ellenére a kikötés tisztességtelen a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján, mivel a fogyasztót a saját maga általi értékesítésben is korlátozza, ez pedig a fentiek ellenére is a jóhiszeműség és tisztesség követelményével ellentétes és egyoldalú előnyt biztosít az alperes számára.

3.2.3.

A Szerződés 8. f) pontja körében nem osztotta a felperes álláspontját, hogy az a Ptk. 6:104. § (1) bekezdésének c) pontja alapján tisztességtelen, mert a fogyasztót abban az esetben is teljesítésre kötelezi, amennyiben a vállalkozás nem teljesít. A felek ugyanis kifejezetten akként rendelkeztek, hogy a 8. f) pontban foglaltak megvalósulása, azaz a közvetítő megkerülése esetén általános kártérítés megfizetésére köteles a fogyasztó, azaz nem a közvetítő sikerdíját fizeti meg. Nem tulajdonított jelentőséget ugyanakkor annak, hogy a megbízó díja ebben az esetben nem az elvégzett munka mennyiségéhez képest, hanem a sikerdíj arányában kerül meghatározásra, mivel az a tény, hogy a fogyasztó a felek közötti szerződést megszegi arra vezethet, hogy a szerződésszegés folytán a közvetítő nem jut hozzá a sikerdíjához. Az elsőfokú bíróság e rendelkezés vizsgálata során figyelemmel volt arra is, hogy a 12. pont kizárólagossági kikötésre vonatkozó rendelkezését részben, a fogyasztó saját maga általi értékesítésére vonatkozóan tisztességtelennek és így érvénytelennek mondta ki, ezért a 8. f) pont alapján önmagában amiatt, hogy maga értékesíti az ingatlant a közvetítő nem igényelhet kártérítést, mivel ebben az esetben a fogyasztó nem követ el szerződésszegést; az adott pont így nem alkalmazható.

3.2.4.

A Melléklet b) pontjában foglalt kikötés tekintetében osztotta a felperes álláspontját, hogy ez esetben a közvetítőnél a Ptk. 6:276. § (4) bekezdése alapján fizetendő költségek összege jelentősen elmaradhat attól, ami a kikötésben meghatározásra került. Így a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése és a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés j) pontja alapján a tisztességtelenség megállapítható, mivel a rendelkezés kiiktatja a költségek fennállására, mértékére és indokoltságára vonatkozó, a megbízottat terhelő bizonyítási terhet. Nem osztotta azonban a 6:104. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltakat, hogy az adott pont olyan rendelkezésnek minősül, amely a közvetítő nem teljesítése esetére is teljesítésre kötelezi a fogyasztót. Kifejtette, hogy az alperes alaptalanul hivatkozott a 45/2014. (II. 26.) Korm. rendelet 26. §-ában foglaltakra, arra, hogy üzlethelyiségen kívül kötött szerződés megkötésére vonatkozna a megállapodás, mivel ezt az ÁSZF-ből nem lehet kikövetkeztetni.

3.2.5.

Az elsőfokú bíróság a megjelölt általános szerződési feltételek tisztességtelensége folytán azok érvénytelenségét a 6:103. § (3) és 6:105. § (2) bekezdése alapján megállapította, továbbá kötelezte az alperest közlemény közzétételére. Indokolatlannak találta, hogy azt az index.hu online portálon tegye közzé, mivel az a jogsértés súlyával nem állna arányban, tekintettel arra, hogy az alperes Dunakeszin és környékén fejti ki tevékenységét, ezért elegendőnek találta, ha azt az ügyfélszolgálati irodája kirakatán, illetve bejáratán helyezi el.

4.

Az ítélettel szemben az alperes fellebbezést, a felperes csatlakozó fellebbezést terjesztett elő.

5.

Az alperes fellebbezésében kérte az ítélet részbeni megváltoztatását, a Szerződés 4., 12. és a Melléklet b) pontja támadott feltételei tekintetében a kereset elutasítását. A fellebbezési kérelme a

Szerződés 8. e) és 16. pontjának megjelölt szövegrészeit nem érintette.

5.1.

Indokolásában kifejtette, hogy a vételi ajánlat elfogadására biztosított 3 nap elégséges határidő, mert az tulajdonképpen a fogyasztó által már korábban meghozott döntés végrehajtása, annak formalizálása tekintettel arra, hogy a Szerződés 4.1. pontjában a vételár és az, hogy mennyi időn belül tud adásvételi szerződést kötni meghatározásra kerül, valamint a Szerződés 13. pontjában lehetőség van a fogyasztó által lényegesnek minősített feltételek rögzítésének. A közvetítő által használt vételi ajánlat formanyomtatvány – melyet fellebbezéséhez A/1 alatt csatolt – nem terjeszkedik túl a Szerződésben rögzített feltételeken, így nincs olyan kérdés, amely a fogyasztó részéről további mérlegelést igényelne, vagy amelynek vizsgálata további időt tenne szükségessé. Hangsúlyozta, hogy a szerződésben szereplő eladási ártól vagy egyéb feltételtől való eltérés esetén a Szerződést módosítják, így arra a 3 napos elfogadási kötelezettség nem vonatkozik.

5.2.

A Szerződés 12. pontjának érintett szövegrésze körében ismét hangsúlyozta, hogy alapkritérium a kizárólagosság, melynek hiányában nem kötné meg a szerződést. A felek megállapodása és a fogyasztó elvárása ilyen megbízás esetén az, hogy minden teendő alól mentesítse az ingatlan értékesítésével kapcsolatban a közvetítő. Ha a felek kizárólagos szerződés mellett döntenek, a fogyasztó figyelmét kifejezetten felhívja a szerződésszegés következményeire, szankcióira. Utalt arra, hogy a 8. e) pont – amely a határozott időn belüli felmondást szankcionálta – kikerült a Szerződésből, így azt a fogyasztó bármikor felmondhatja, amelyet követően maga is értékesítheti az ingatlant. Erre tekintettel jogos elvárás a közvetítő részéről, hogy az általa felkutatott ügyfelek számára korrekt ingatlant közvetítsen.

5.3.

A Melléklet b) pontjához kapcsolódóan hangsúlyozta, hogy az abban szereplő bruttó közvetítői díj 30 %-ában meghatározott fizetési kötelezettség igazodik a szerződés megkötését követően eltelt időhöz, a megbízás érdekében végzett tevékenységhez és azzal együtt járó költségekhez. Hivatkozott e körben a BH2014. 46. szám alatt közzétett eseti döntésre, amely szerint sincs annak akadálya, hogy valamely kötelezettség körében az együttműködési és tájékoztatási kötelezettség elmulasztásához a felek kötbér szankciót kössenek ki. Az adott esetben a megbízási díj nem közelíti az eredeti megbízási díj mértékét, mindössze töredéke annak. Kifejtette ugyanakkor, hogy a közvetítői tevékenység bizonyos elemeiből eredően a megbízásra vetíthető költség nem kimutatható, tekintve, hogy az alperes a T... hálózathoz tartozik, ami egy bejáratott, hosszabb ideje működő rendszert alkalmaz. Az iroda működtetésének know-how-ja, arculatának kidolgozása már eleve jelentős befektetést igényel, valamint a vevői ügyfél-adatbázis építése és fenntartása, az ügyfelek gondozása és ennek értéke nem vetíthető egy-egy megbízásra. Ezen túl az ítélet tábla jelen tanácsának hasonló tényállás mellett hozott jogerős ítéletére hivatkozott, amelyben – álláspontja szerint – az ítélet tábla a vitatott rendelkezés megfeleltetésére mutatott rá.

6.

A felperes a csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú ítélet keresetet elutasító részeinek megváltoztatását és a kereseti kérelemben foglaltak szerinti helytadó határozat meghozatalát kérte, azaz annak a megállapítását, hogy az alperes által a fogyasztói szerződésben alkalmazott általános szerződési feltételei 8. f) alpontjának megjelölt szövegrésze tisztességtelen, így annak alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelen. Kérte továbbá a Közlemény szövegében a tisztességtelenség jellegét alátámasztó érvek megjelenítését és a franchise hálózat nevéként a „T...” elnevezés feltüntetését. A közzététel módja tekintetében is kérte az ítélet

megváltoztatását és az interneten történő közzététel elrendelését az index.hu címlapján és a PR cikk TOP hirdetési felületen 72 órára. Ezen túlmenően a fellebbezéssel támadott rendelkezések helybenhagyását indítványozta azzal, hogy a Pp. 235. § (1) bekezdése alapján a Melléklet a) pontja utolsó mondatának tisztességtelenségét is kérte megállapítani a Ptk. 6:95. §-a alapján és indítványozta annak a közleményben való közzétételének elrendelését.

6.1.

Kifejtette, hogy a Szerződés 8. f) alpontjában meghatározott kikötés azért tisztességtelen, mert annak alapján a közvetítő eredményes közvetítés hiányában is igényt tarthat a sikeres közvetítés díjához igazodóan meghatározott ellenszolgáltatásra. A támadott feltétel önmagában a 12. pont szövegezésétől függetlenül is érvénytelen, mivel a kártérítés mértéke a sikerdíjhoz, így a vételárhoz, nem pedig a kötelezett által kifejtett munkához és a tényleges költségekhez igazodik. Egyoldalú és indokolatlan egy olyan ellenszolgáltatás meghatározása, ami automatikusan illeti meg az alperest a tevékenységgel kapcsolatos okozati összefüggés nélkül, ezért a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés j) pontja alapján is tisztességtelen a kikötés a díj mértéke, másfelől a vételárhoz igazodó közvetítői díj %-os arányában történő meghatározása miatt. Hangsúlyozta, hogy az irányadó bírói gyakorlat, így a Fővárosi Ítéltábla jelen tanácsának több, korábban hozott döntése is ezt az álláspontot támasztja alá. Érvelése szerint az adott rendelkezés tisztességtelensége a Ptk. 6:103. § (2) bekezdése alapján is megállapítható, mivel a megfogalmazás nem egyértelmű és a Szerződés nem határozza meg pontosan, hogy mi tekinthető a „közvetítő megkerülésének”.

6.2.

A 3/2011. PK vélemény 7. pontjában írtak alapján mutatott rá arra, hogy az elsőfokú bíróság által meghatározott közlemény sérti a Ptk. 6:105. § (2) bekezdését, mivel nem tartalmazza közérthető módon az érintett szerződési feltétel tisztességtelen jellegét alátámasztó érveket. A PK vélemény indokolása szerint a közlemény akkor éri el a célját, a fogyasztók széles körének tájékoztatását, ha abból megérthető, hogy a bíróság milyen körülmények miatt találta tisztességtelennek az adott kikötést. Ez következik a közérdekű kereset fogyasztóvédelmi rendszerének elvéből, ami azt kívánja biztosítani, hogy a fogyasztók jogérvényesítését, a fogyasztók hatékony védelmét megkönnyítse. Ennek megfelelően a bíróságnak nem csak a közlemény szövege, hanem a közzététel módjának meghatározása során is mérlegelnie kell ezeket a körülményeket, ezért megalapozatlan az interneten történő közzététel elutasítása, mivel sérti a generális jogalkotói célokat és a speciális prevenciót is. A mai körülmények mellett az interneten való közzététel nem tekinthető eltúlzottnak, éppen ez szolgálja az arányosságot. Az alperes egy országos franchise hálózatban működő cég, amelynek neve az ítéletben írtaktól eltérően helyesen **T...**

6.3.

Az alperes fellebbezéséhez csatolt 14.Gf.40.141/2017/3/II. számú ítéltáblai döntésre tekintettel a Pp. 235. § (1) bekezdésére is figyelemmel kérte a Melléklet a) pont utolsó mondata tisztességtelenségének a megállapítását is, mert az a Ptk. 6:95. §-a alapján semmis, mivel sérti a 45/2014. (II. 26.) Korm. rendelet 1. §-ának (4) bekezdését, valamint a 20. és 29. §-ait. Hangsúlyozta, hogy az érvénytelenségi perekben, így a jelen közérdekű keresettel érintett eljárásban a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 5. pontjára is tekintettel nem érvényesül maradéktalanul a kérelemhez kötöttség elve, és semmisségre alapított kérelem esetén a bíróság a szerződés semmisségét – akár hivatalból is – más okból, más jogcím alapján is megállapíthatja, mint amit a keresetében a felperes megjelölt. Ezt az értelmezést támasztja alá a 3/2011. PK vélemény 1.) pontja is.

7.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme a Szerződés 8. f) pontja körében az elsőfokú bíróság ítéletének

helybenhagyására irányult. Kifejtette, hogy a Szerződés e pontjában hivatkozott 12. pont egyértelműen rendelkezik a Szerződés kizárólagos jellegéről, a két pontban található rendelkezések alapján a „megkerülés” kifejezés jól érthető az átlagos fogyasztó számára, ezért nem szükséges annak további definiálása. Indítványozta a közlemény szövegének és közzétételének az elsőfokú bíróság által meghatározottak szerinti helybenhagyását; álláspontja szerint az interneten való közzététel szükségtelen. A T... franchise körében azzal érvelt, hogy minden egyes ügynökség önállóan, elkülönülten működik, egymástól jogilag és gazdaságilag is függetlenek. A Melléklet a) pontjának támadott rendelkezése körében előadta, hogy azt 2017. december 6. napjától átszövegezte és a Melléklet a)-c) pontjai a korábbihoz képest eltérő rendelkezéseket rögzítenek, illetve részletesebb tájékoztatást tartalmaznak.

8.

Az ítéletábra a fellebbezést Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el, mivel az alperes a fellebbezésében tárgyalás tartását nem kérte, és a felperes további felhívást követően sem indítványozta azt.

9.

Az ítéletnek jogerőre emelkedett a Szerződés 8. e) és 16. pontjának megjelölt szövegrészére vonatkozó rendelkezése a Pp. 228. § (4) bekezdése második fordulata alapján, így azt a másodfokú eljárás nem érintette.

10.

Az alperes fellebbezése részben, a Szerződés 12. pontja és a Melléklet b) pontjának támadott szövegrésze tekintetében megalapozott, a felperes csatlakozó fellebbezése a közleményt érintő részében alapos.

11.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, döntésével és indokaival a másodfokú bíróság azonban csak részben értett egyet.

11.1.

A fellebbezésben kifejtettekkel szemben az ítéletábra osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját a vételi ajánlat elfogadására vonatkozó 3 napos határidő indokolatlan rövidségét illetően. A fellebbezéshez utólag csatolt vételi ajánlatot, amivel az alperes azt kívánta igazolni, hogy a Szerződés tartalmazza azokat a lényeges feltételeket, amelyek a vételi ajánlatban is meghatározásra kerülnek, így az elfogadása semmilyen további mérlegelést nem igényel a Pp. 235. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel mint új bizonyítékot nem tudta figyelembe venni. Tény, hogy a közvetítői szerződés 4. pontja a legalacsonyabb vételár összegét meghatározza és a 13. pontban lehetőség van további megjegyzések, különleges feltételek feltüntetésére. Ehhez képest azonban egy ingatlan adásvételi szerződésben nem kizárólag a vételár nagysága a meghatározó, hanem további kérdések, pl. a fizetés feltételei, határidők, a birtokba-adás is lényegesek lehetnek, amelyek további megfontolást, mérlegelést, adott esetben egyeztetést tesznek szükségessé az eladó számára, attól függetlenül, hogy a Szerződés megkötésével az ingatlan értékesítésére vonatkozó komoly szándékát fejezi ki. Jellemző, hogy az ingatlan vásárlásához banki ügyletek is kapcsolódnak, amelyek további kérdéseket vethetnek fel. Az ingatlan több tulajdonosa is lehet, akiknek egyeztetniük kell. A csatolt vételi ajánlat figyelmen kívül hagyása ellenére rámutat az ítéletábra arra, hogy az nem kizárólag az adásvételi szerződés említett feltételeiről, hanem az ajánlattevő részéről bánatpénz címén meghatározott összeg letétbe helyezéséről is rendelkezik, és az eladónak az ajánlat elfogadására vonatkozó nyilatkozata bánatpénz fizetési kötelezettséget is tartalmaz arra az

esetre, ha neki felróható okból nem kerül aláírásra az ingatlan-nyilvántartási eljárásban felhasználásra alkalmas adásvételi szerződés. A nyilatkozat szerint erre az ajánlattevő felé vállalt kötelezettséget az eladó úgy, hogy erről a közvetítői szerződésblanketta és annak melléklete nem rendelkezik, egyik pontjában sincs erre utalás. Ezek pedig olyan további feltételek és megfontolást igénylő körülmények lehetnek, amelyek a 3 napos határidő megfelelését kérdéssé teszik. Az ítélet tábla álláspontja szerint így nem pusztán formális elfogadásról, hanem a megkötendő adásvételi szerződés lényegi elemeiben való megállapodásról van szó, amely esetben szükség lehet hosszabb határidőre.

11.2.

A Szerződés 8. f) pontjában meghatározott kikötés tekintetében az ítélet tábla egyetért az elsőfokú bíróság álláspontjával; azzal, hogy a támadott rendelkezés nem tekinthető tisztességtelennek, azt a csatlakozó fellebbezésben a felperes által kifejtettek sem alapozzák meg. Helytállóan hivatkozott az felperes arra, hogy az adott rendelkezés az ÁSZF 12. pontjában foglaltaktól függetlenül is vizsgálható. A rendelkezés alapján a Megbízó akkor is köteles általános kártérítés címén a 9., illetve 7. pontban meghatározott összeg megfizetésére, ha az ingatlanra vonatkozóan bármilyen jogcímen szerződést köt, azt maga értékesíti a közvetítő alperes megkerülésével. Az érintett rendelkezésben azonban kifejezetten nincs szó a kártérítés mértékéről, azt nem ez a rendelkezés határozza meg, hanem a 9. pont, amelyet azonban a felperes keresete nem támadott, a jelen eljárásnak így a 9. pont vizsgálata nem képezi a tárgyát. A 8. f) pont kizárólag azt határozza meg, hogy mit tekintenek szerződésszegésnek amely esetén a Megbízó általános kártérítés fizetésére válik kötelessé. Nincs ezért jelentősége a csatlakozó fellebbezésben kifejtett érvelésnek és a Fővárosi Ítélet tábla korábban hozott döntései, valamint az irányadó bírói gyakorlatot tükröző BH2014. 46. szám alatt közzétett eseti döntésben kifejtetteknek, amely szerint tisztességtelen az ingatlan vételárához, illetve a sikerdíjhoz igazodó kártérítés annak az alperes által kifejtett tevékenységgel való összevetése, arányosítása nélkül. Alapítván hivatkozik a felperes arra, hogy a támadott rendelkezésben a „közvetítő megkerülése” meghatározás nem egyértelmű és nem pontos, ezért a Ptk. 6:103. § (2) bekezdése alapján is megállapítható a tisztességtelensége. Ezzel szemben a szerződésnek már az elnevezése is közvetítői szerződés, az 1. pontban írtak szerint a fogyasztó mint megbízó kizárólagos megbízást ad az alperesi társaság mint közvetítő részére, itt és a teljes szerződésben az alperes „Közvetítőként” van megnevezve. Ugyanez jelenik meg a 8. f) pontban, amelynek a 12. pontban írtakkal együttes értelmezése alapján egyértelműen kitűnik a fogyasztó számára, hogy a közvetítő megkerülése nem más, mint az ingatlannal való rendelkezés, az ingatlan értékesítése az alperes közvetítő kihagyásával. A közvetítő megkerülésének alapját tehát a kizárólagosság képezi, ami a Szerződés 1. pontja és további rendelkezései alapján egyértelmű.

11.3.

Az ítélet tábla a Szerződés 12. pontjának támadott rendelkezése körében nem osztotta az elsőfokú bíróság döntését és annak indokolását. E pontban a Megbízó arra vállalt kötelezettséget, hogy a kizárólagosságra tekintettel más közvetítőnek nem ad további megbízást az ingatlan értékesítésére, illetve a meglévő megbízását megszünteti, ugyanakkor a megbízás megvalósulását korlátozó vagy megghiúsító egyéb módon sem rendelkezik az ingatlannal, azt maga sem értékesíti, amellyel így az alperes teljesítését hiúsítaná meg. E rendelkezés általános tiltást nem jelent, értelmét a 8. f) pont adja, azaz a két rendelkezés együttes értelmezéséből az következik, hogy ha a fogyasztó maga értékesíti az ingatlanát, vagy azzal egyéb módon a megbízás megvalósulását korlátozó vagy megghiúsító módon rendelkezik, pld. elajándékozza, más gazdasági társaságba apportálja, megterheli, jelzálogjogot alapít rá, bérbe adja; szerződésszegést követ el, mert a két rendelkezés ezt ugyan nem zárja ki, de ahhoz kártérítési felelősség kapcsolódik, azaz a megbízó köteles az alperesnek általános kártérítést fizetni. Az ítélet tábla álláspontja szerint a kizárólagosság kikötése

nem eredményezi azt, hogy a felek jogait és kötelezettségeit indokolatlanul és egyoldalúan a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével a fogyasztóval szerződő fél alperes javára, a fogyasztó hátrányára állapítanak meg. A közvetítő ugyanis a Szerződés szerint díjazásra csak a sikeres tevékenysége esetén jogosult, azaz akkor, ha a felperes mint eladó számára megfelelő vevőt közvetít. Tevékenységét ennek érdekében fejti ki, tudomásul véve azt a tényt, hogy amennyiben a Szerződés időtartama alatt megfelelő vevőt nem talál, díjazásra nem tarthat igényt, költségeit maga viseli. Erre tekintettel a közvetítő érdekeit is figyelembe véve indokolt az olyan rendelkezés és szerződési feltétel, amely a közvetítő sikeres tevékenységét sértő, veszélyeztető vagy akadályozó magatartáshoz általános kártérítési kötelezettséget határoz meg. Ezek ugyanis olyan tevékenységek, amelynek folytán a megbízott leggondosabb tevékenysége ellenére sem juthat hozzá a megbízási díjhoz, mivel a megbízás sikeres teljesítését a másik fél magatartása hiúsítja meg. Nincs különbség a között, hogy a megbízó maga értékesít, vagy másnak ad erre megbízást, ezért nem indokolatlan az olyan kikötés, amely a fogyasztó saját maga általi értékesítését korlátozza, illetve ahhoz általános kártérítést rendel. A fogyasztó ugyanis a 8. e) pont hiányában jogosult a megbízást a szerződésben meghatározott határidő előtt is felmondani, ha ezt megteszi, majd értékesíti az ingatlant – amennyiben a vevő nem az alperes tevékenységére visszavezethető [8. g) pont] – az alperes nem lesz jogosult a megbízási díjra, de kártalanításra sem.

11.4.

Az ítélet tábla nem értett egyet az elsőfokú bíróság azon álláspontjával a Melléklet b) pontjában foglalt kikötés tekintetében, hogy az a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése és 6:104. § (1) bekezdésének j) pontja alapján tisztességtelen. Tévesen vetette el az elsőfokú bíróság az alperes által hivatkozott 45/2014. (II. 26.) Korm. rendelet 26. §-ában foglaltakat amiatt, hogy az ÁSZF-ből nem lehet arra következtetni, hogy üzlethelyiségen kívül kötött szerződés megkötésére vonatkozna a megállapodás. Álláspontjával ellentétben ugyanakkor a Melléklet fejrészből ez egyértelműen kitűnik, az a Korm. rendeletre utal és a megbízó ehhez kapcsolódó tájékoztatását rögzíti. A rendelet 20. §-a értelmében a fogyasztónak 14 napon belül joga van a szerződés felmondására. A hivatkozott pont arról szól, hogy a megbízó kérheti, hogy a közvetítő a szerződés megkötését követően 14 napon belül kezdje meg a tevékenységét, és kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben ez idő alatt a szerződést mégis felmondaná, a közvetítő megkezdett munkájáért arányos költség térítésként a kikötött bruttó közvetítői díj 30%-át fizeti meg. Ez a rendelkezés azonban nem ellentétes, sőt kifejezetten megfelel a fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződések részletes szabályairól szóló Korm. rendelet 26. §-ában foglaltaknak, amely akként rendelkezik, hogy „Ha a 13. § vagy a 19. § szerinti esetekben a fogyasztó a teljesítés megkezdését követően felmondja az üzlethelyiségen kívül vagy távollévők között kötött szerződést, köteles a felmondás vállalkozással való közlése időpontjáig teljesített szolgáltatással arányos díjat a vállalkozás számára megfizetni. A fogyasztó által arányosan fizetendő összeget a szerződésben megállapított ellenszolgáltatás adóval növelt teljes összege alapján kell megállapítani. Ha a fogyasztó bizonyítja, hogy az ily módon megállapított teljes összeg túlzottan magas, az arányos összeget a szerződés megszűnésének időpontjáig teljesített szolgáltatások piaci értéke alapján kell kiszámítani.” E rendelkezés tehát a felmondás időpontjáig teljesített szolgáltatással arányos díj megfizetésének kötelezettségét írja elő, valamint egyértelműen rendelkezik arról, hogy mértéke a szerződésben megállapított ellenszolgáltatás adóval növelt teljes összegéhez igazodik. Amennyiben azonban az így meghatározott összeg a kifejtett tevékenységhez képest túlzottan magas, a fogyasztó ezt bizonyíthatja, és a rendelkezés iránymutatást ad arra is, hogy ez esetben a teljesített szolgáltatások piaci értékét kell figyelembe venni. E rendelkezésből következik, hogy a bizonyítási teher ez esetben nem a megbízott közvetítőt, hanem a fogyasztó megbízót terheli. Nem lehet ezért mindössze a Ptk. megbízási szerződésre vonatkozó általános szabályai alapján arra a következtetésre jutni, hogy az adott rendelkezés a bizonyítási terhet a fogyasztóra hátrányosan határozza meg, mivel az éppen e jogszabályi rendelkezésen alapul. Az

adott esetben a megbízási díj harminc százalékának megfelelő mérték a 14 napi tevékenységhez képest nem tekinthető eltúlzottnak, így a jogszabályi rendelkezésekre és a 6:102. § (4) bekezdésére figyelemmel a támadott feltétel tisztességtelensége nem állapítható meg, mivel azt a jogszabály előírásának megfelelően határozták meg. Az ítéletábra ezért az alperes fellebbezését e körben megalapozottnak fogadta el.

11.5.

Az ítéletábra egyetértett a csatlakozó fellebbezés közleményre vonatkozó valamennyi kifogásával, azzal, hogy a közlemény szövege nem felel meg a 3/2011. PK vélemény 7. pontjában foglaltaknak és a Ptk. 6:105. § (2) bekezdésének. A közleménynek ugyanis a Ptk. szerint is tartalmaznia kell a tisztességtelenség megállapítását, illetve e jellegét alátámasztó érveket, amit a PK véleményben kifejtettek szerint közérthető módon kell megszövegezni. Nem elegendő tehát a fogyasztók tájékoztatását szolgáló közleményben jogszabályhelyekre utalni, mivel abból a tisztességtelenséget adó jelleg, az azt alátámasztó érvek nem állapíthatók meg, és nem is érthetőek egy átlagos fogyasztó számára. Az elsőfokú bíróság ezért tévesen utalt e körben mindössze a jogszabályi rendelkezésekre, az ítéletábra ennek megfelelően módosította a közlemény szövegét a saját döntésében foglaltakat is figyelembe véve. Az elsőfokú bíróság ugyan helyt adott a felperes kérelmének, hogy a franchise hálózatra utalás jelenjen meg a szövegben, ezt azonban tévesen „C... F...” és nem a „T...” franchise hálózat tagjaként rögzítette, ugyanakkor az alperes sem vitatta, hogy a T... franchise hálózat tagja, azt a blanketta szerződés is ekként tünteti fel, ezért az ítéletábra a közlemény szövegét ennek megfelelően korrigálta.

11.6.

Osztotta az ítéletábra a felperes álláspontját abban a részében is, hogy a közleményt nem elegendő kifüggesztéssel, az elsőfokú bíróság által meghatározott módon közzétenni, hanem szükséges annak az interneten való megjelenítése is, amelyet – a felperes eredeti, keresetlevelében előterjesztett indítvány alapján – a T... honlapon rendelte el. Az interneten való közzététel azért is indokolt, mert ingatlan adásvételi szerződések esetén a potenciális vevők és az eladók jellemzően az internetet használják, az interneten jelennek meg a közvetítő franchise hálózatok ajánlatai függetlenül attól, hogy az alperes ténylegesen hol, mely környéken fejti ki a tevékenységét. A Szerződés Melléklete maga is utal a 45/2014. (II. 26.) Korm. rendeletben foglaltakra és nem kétséges a Melléklet a) pontja alapján, hogy az alperes maga is üzlethelyiségen kívül kötött szerződésnek tekinti a közvetítői szerződést, ezért biztosítja a fogyasztó számára a Korm. rendelet 20. § (2) bekezdés b) pontjában előírt 14 napon belüli felmondási lehetőséget, tájékoztatást ad a felmondás lehetőségéről, illetve beszerzi a fogyasztó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a tevékenységét 14 napon belül megkezdheti-e, amivel így a Korm. rendelet 13., 19., 20. és 29. §-ában foglaltaknak tesz eleget. A fogyasztó e körben különböző lehetőségekből választhat, amelyekhez eltérő jogkövetkezmények fűződhetnek attól függően, hogy 14 napon belül megkezdheti-e a közvetítő a tevékenységét, illetve azt 14 napon belül sikeresen teljesíti-e. A Korm. rendelet 20. § (1) és (2) bekezdésében szabályozott rendelkezéseket ülteti át a Melléklet, amit az alperes fellebbezési ellenkérelmének utolsó része is alátámaszt, mivel a Melléklet a)-c) pontjainak átdolgozott szövege is üzlethelyiségen kívül kötött szerződésnek minősíti azt. Ez pedig azt jelenti, hogy a fogyasztó jellemzően nem az alperes üzlethelyiségében, hanem saját otthonában, vagy attól eltérő helyen köti meg az alperessel a megbízást, így az iroda bejáratí ajtaján és a kirakatának üvegén való közzététel nem biztosítja a fogyasztók megfelelő és minél szélesebb körű tájékoztatását, így a közlemény nem tesz eleget a PK véleményben írtaknak. A nyilvánosságra hozatal megjelenési formája szempontjából annak van jelentősége, hogy a fogyasztók minél könnyebben és szélesebb körben értesüljenek annak tartalmáról, ezért az interneten való nyilvánossá tétel nem indokolatlan, így az elsőfokú bíróság megalapozatlanul utasította el a felperes erre vonatkozó indítványát. Az ítéletábra a közlemény

szövege és a közzététel módja tekintetében ezért az elsőfokú ítéletet a fellebbezésben foglaltaknak megfelelően megváltoztatta.

11.7.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult a fellebbezéssel érintett szerződési feltételek tekintetében azzal, hogy a Szerződés 1. számú Melléklet a) pontjának utolsó mondata tisztességtelenségének a megállapítását is kérte a Ptk. 6:95. §-a alapján arra hivatkozással, hogy a felperes fellebbezéséhez csatolt jogerős ítélet szerint a Pp. 235. § (1) bekezdésére figyelemmel terjeszti elő e kérelmét. Mivel az elsőfokú eljárásnak a Melléklet a) pont támadott rendelkezése nem volt a tárgya, így adott esetben ez nem a fellebbezés, hanem a kereset kiterjesztését jelenti, amit a Pp. 247. §-ának (1) bekezdése és az irányadó 3/2011. PK vélemény nem tesz lehetővé. Nincs jogi lehetőség arra sem, hogy a kereset tárgyává eredetileg nem tett szerződési feltétel érvénytelenségét a bíróság hivatalból, jogszabályba ütközés folytán állapítsa meg, mert e körben érvényesül a keresethez kötöttség elve. A felperesi álláspontot a PK vélemény 1. pontja nem támasztja alá, mivel az arról rendelkezik, hogy amennyiben a fogyasztói szerződésben az általános szerződési feltétel a tisztességtelenségtől eltérő egyéb okból semmis, az érvénytelenséget ebben az esetben is meg kell állapítani, azaz a jogcímhez kötöttség e körben nem érvényesül, mert a bíróság más semmisségi okot is megállapíthat, de ez nem jelenti azt, hogy a bíróság erre irányuló kereseti kérelem nélkül hivatalból állapíthatná meg egy további szerződési feltétel érvénytelenségét.

12.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Szerződés 12. pontja és a Melléklet b) pontjának támadott rendelkezése tekintetében részben megváltoztatva a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a keresetet elutasította, míg ezt meghaladóan a további, fellebbezéssel és csatlakozó fellebbezéssel érintett rendelkezések tekintetében helybenhagyta. A közlemény szövegét a fentieknek megfelelően pontosította, a közlemény utolsó bekezdését közérthető módon megfogalmazta, valamint a közzététel módjaként az interneten, az alperesi honlapon való közzétételt is elrendelte a T... franchise-ra való utalás pontosításával. Az elsőfokú perköltségre vonatkozó rendelkezést helybenhagyta figyelemmel arra, hogy a felperes nagyobb részben pernyertes maradt, ugyanakkor perköltséget nem igényelt.

13.

A másodfokú perköltségről a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdése alapján rendelkezett. Az alperes fellebbezése három szerződéses feltételt érintett, és kettő tekintetében volt eredményes, így az általa lerótt 48.000 forint fellebbezési illeték 2/3-ának (32.000 forint) megfizetésére a Pp. 78. § (3) bekezdése alapján az állam köteles. A felperes csatlakozó fellebbezése folytán az Itv. 46. § (4) bekezdése szerint 24.000 forint le nem rótt fellebbezési illeték merült fel. A csatlakozó fellebbezés fele részében volt eredményes, így ezen összeg 50 %-ának (12.000 forint) megfizetésére az alperes lenne köteles az állam javára. A fenti összegek összevonása után az ítéltábla az államot 20.000 forint megfizetésére kötelezte. A csatlakozó fellebbezés illetékének fennmaradó 12.000 forintos részét a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a értelmében az illetékmentes felperes helyett szintén az állam viseli.

A másodfokú eljárásban a fellebbezések sikeressége és a jogi képviselők tevékenysége között számottevő különbség nem volt, így az ítéltábla akként rendelkezett, hogy a felek az ezt meghaladó költségüket maguk viselik.

Budapest, 2018. május 9.

dr. Sándor Ottó s.k.
a tanács elnöke

dr. Buglyó Gabriella s.k.
előadó bíró

. Balsai Csaba Zoltán s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő