

A Pécsi Ítéltábla felperes neve felperesnek - a dr. Kádas Angelika ügyvéd által képviselt **alperes neve** (címe) alperes ellen általános szerződési feltétel érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a ... Törvényszék 2018. április 10-én kelt .../10. számú ítélete ellen az alperes által 13. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és az Általános Szerződési Feltételek 4. pont első mondata - amely szerint a „Felek a jelen szerződést, amennyiben jelen szerződés másként nem rendelkezik, 6 (hat) hónapos határozott időtartamra kötik meg.” - tekintetében mellőzi az érvénytelenség megállapítását.

Az ítéletet ezt meghaladó részében helybenhagyja.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az alperes cég fő tevékenysége az ingatlanügynöki tevékenység. Az alperes a tevékenysége során szerződésmintát és olyan általános szerződési feltételeket használ, amelyek az ... Kft. hálózatában használt szerződéses minta és általános szerződési feltételek.

felperes neve fogyasztói kérelemre megvizsgálta a szerződésmintát és az általános szerződési feltételeket és úgy ítélte meg, hogy annak bizonyos részei egyoldalúan hátrányosak a fogyasztóra nézve.

A felperes megítélése szerint az alperesi kft. által alkalmazott általános szerződési feltételek az alábbi semmis kikötést tartalmazzák:

Az ÁSZF 4. pontja szerint a felek jelen szerződést, amennyiben jelen szerződés másként nem rendelkezik, 6 hónapos határozott időtartamra kötik, mely tekintettel a felek folyamatos megbízási jogviszonyára, azaz a jelen megbízás tartós jellegére, a jelen szerződés kizárólag a másik fél súlyos szerződésszegése esetén mondható fel a másik félnek szabályosan kézbesített írásbeli nyilatkozattal.

Az ÁSZF 8. pontja határozza meg a sikeres teljesítés fogalmát és az ingatlanközvetítéssel célzott szerződés megkötésén kívül sikeres teljesítésnek minősíti az alábbi esetet is: Sikeres teljesítésnek számít továbbá az is, ha a megbízott által közvetített ajánlattevő

írásban legalább a limitárat elérő, majd meghaladó vételáron vételi ajánlatot tesz, megbízó azonban a vételi ajánlat átvételét és elfogadását követően szerződéskötési szándékától eláll. Ha a megbízó nem fogadja el a fent meghatározott limitárnak megfelelő, vagy azt meghaladó vételi ajánlatot, megbízott a szerződésben foglalt kötelezettségének eleget tett és a megbízási díj azonnal esedékessé válik.

A fogyasztóra hátrányosnak találta továbbá a felperes az ÁSZF 9. pontját, mely szerint a megbízó kötelezi magát arra, hogy jelen szerződés hatálya alatt az ingatlan értékesítésére másnak megbízást nem ad, illetve az ingatlan tulajdonjogát megbízott közreműködése nélkül nem ruházza át, illetve ellenérték fejében az ingatlanra vonatkozó szerződést meg nem köt. Megbízó kötelezi magát, hogy a jelen szerződés hatálya alatt az ingatlant önállóan nem hirdeti, a közvetlenül nála érdeklődőket (ajánlattevők és ügynökségek) 2 munkanapon belül megbízotthoz irányítja.

Az ÁSZF 11. pontjában pedig az a rendelkezés található, hogy amennyiben „megbízó a sikeres közvetítés ellenére a megbízási díj megfizetését megtagadja, vagy annak 30 napon túl nem tesz eleget, úgy nemteljesítési kötbér megfizetésére köteles a megbízott részére, amely a megbízási díjnak megfelelő összeg 150%-a, de legalább a megbízási díjnak megfelelő összeg + 500.000 forint.”

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság az alperes által 2017-ig használt, fent felsorolt általános szerződési feltételei közül a 4., 8., 9., 11. pontban foglalt fenti rendelkezések érvénytelenségét állapítsa meg az annak alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti a keresetlevél benyújtásáig teljesített szerződéseket. Kérte, hogy az érvénytelen szerződési feltételeket aban az alperes tegye közzé.

Álláspontja szerint a kifogásolt 4. pontban alperes a felmondási jogot a fogyasztó hátrányára korlátozza, az ÁSZF 8. pontja szerint a közvetítőnek akkor is jár díjazás, ha a közvetített szerződést nem kötik meg. Az ÁSZF 9. pontja korlátozza a fogyasztót saját ingatlana értékesítésében, míg az ÁSZF 11. pontjában túlzott mértékű késedelmi kötbér kikötését teszi lehetővé. Ezek a rendelkezések egyoldalúan hátrányosak a fogyasztóra nézve.

Az alperes írásbeli ellenkérelmében elsődlegesen a per megszüntetését kérte azzal, hogy az alperes 2018. január 1-től új általános szerződési feltételeket használ, így az érvénytelenség megállapítása szükségtelen. Amennyiben a bíróság a pert nem szünteti meg, úgy a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint az ÁSZF korábban hatályos 4. pontja a fogyasztóra előnyös, mert ez által biztosítva van a részére, hogy tartósan, fél éven keresztül is az ingatlan hirdetve van a piacon és a szerződés ezen pontja bármikor közös megállapodással módosítható. Az ÁSZF 8. pontjában foglalt rendelkezés nem sérti a fogyasztó jogait, érdekeit, mivel az irányelv és a limitár mértékét a fogyasztó határozza meg és amennyiben a közvetítő által felkutatott vevő a limitár szintjét elérő ajánlatot tesz, úgy a közvetítői szerződés sikeresen teljesítettnek minősül, ezért jár a közvetítői díj akkor is, ha az eladó az ajánlatot nem fogadja el. Az ÁSZF 9. pontjának rendelkezései nem érintik hátrányosan a fogyasztót, mivel az értékesítés ingatlanközvetítőt érintő kizárólagossága a megrendelő számára számos többletszolgáltatást biztosít, amelyeket alperes köteles ellátni. A fogyasztó a szerződés megkötése előtt eldöntheti, hogy kívánja-e maga értékesíteni az ingatlanját, vagy nem, és a szükséges információk birtokában választja a kizárólagossági kikötést. Az ÁSZF 11. pontjában foglaltak nem hátrányosak a

fogyasztóra, mivel a szerződés teljesítése esetén az alkalmazásuk fel sem merül, csak a szerződés megszűnése esetén „aktivizálódik”. Nem teljesítés esetére elfogadhatnak a felek olyan mértékű kötbér kikötését, amely a fogyasztót a teljesítésre szorítja rá.

Az elsőfokú bíróság megállapította az alperes által alkalmazott, a tényállásban meghatározott általános szerződési feltételek érvénytelenségét az annak alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket 2017. november 21-ig teljesítettek. Ítéletének indokolása szerint az általános szerződési feltételek olyan egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltételek, amelyek alkalmazója többszöri felhasználás céljára egyoldalúan állapít meg. Emiatt a támadott szerződési feltételekkel kapcsolatban egyáltalán nem foghat helyt alperesnek az a védekezése, hogy diszpozitív szabályok lévén a szerződő felek által tetszésük szerint alakíthatók, mivel egyértelmű, hogy ezek a feltételek egyedi megtárgyalásra nem kerültek. A bíróságnak különösen azt kellett vizsgálni, hogy ezek az általános szerződési feltételek a fogyasztóra egyoldalúan hátrányosak, vagy sem.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az a körülmény, hogy alperes 2018 januárjától a kifogásolt szerződési feltételeket nem alkalmazza, a keresetet nem teszi okafigyottá, ezért a per megszüntetésének nincs helye. Szükséges a szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása abban az esetben is, ha azokat az alperes jelenleg nem alkalmazza, mert azt is meg kell akadályozni, hogy az alperes azokat a jövőben se alkalmazhassa a közvetítői tevékenysége során.

Az elsőfokú bíróság osztotta a felperesnek az ÁSZF 4. pontjával elfoglalt jogi álláspontját. Az ingatlanközvetítéssel létrejött szerződés az egy közvetítői szerződés, amelyre a megbízási szerződés szabályait kell alkalmazni. A megbízási szerződések tekintetében pedig az új Ptk. vonatkozó rendelkezése a felmondás jogának korlátozását, vagy kizárását semmisnek ítéli azzal, hogy tartós megbízási jogviszony alapján van helye a felmondás jogának korlátozásában. A felek jogviszonya azonban egyszeri szerződés megkötésének közvetítésére szól, tartós megbízási jogviszonynak nem tekinthető, így a felmondás joga nem korlátozható. Mivel az általános szerződési feltétel a fogyasztó hátrányára eltér a jogszabálytól, a fogyasztó jogai sérülnek, ezért ezen szerződéses rendelkezés érvénytelenségét a bíróságnak meg kellett állapítani.

Megállapította, hogy súlyosan sérti a fogyasztó jogait az ÁSZF 8. pontjában foglalt rendelkezés, amely szerint a közvetítő részére akkor is jár díjazás, ha a közvetített szerződést a felek nem kötik meg. A közvetítői szerződés eredménykötelem, emiatt a közvetítő megbízási díjra abban az esetben tarthat igényt, hogyha a közvetítésre irányuló tevékenysége folytán a közvetíteni kívánt szerződés a felek között létrejött. Amennyiben a szerződést a felek nem kötik meg, a közvetítő díjazásra nem jogosult. Mivel az általános szerződési feltétel az általános szabályoktól a fogyasztó hátrányára eltér, ezért ezen szerződéses rendelkezés érvénytelenségét állapította meg a bíróság.

Az ÁSZF 9. pontjában az alperes a maga részére az értékesítésre kizárólagossági kikötést tartalmazó rendelkezést tett, amely kizárta a fogyasztót abból, hogy az ingatlant maga is értékesíthesse. A megbízó nem zárható el attól, hogy saját ügyének elintézésében közreműködjön, ezzel ellentétes kikötés sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét, ezért annak semmisségét kellett megállapítani.

Az ÁSZF vitatott 11. pontjában az alperes a megbízási díj nem teljesítése esetére a maga részére túlzó mértékű kötbért állapított meg, amely a megbízási díjnak 150%-a, de legalább a megbízási díjnak megfelelő összeg + 500.000 forint. Azt olyan túlzó mértékű késedelmi kötbér megállapításának értékelte, hogy tisztességtelen általános szerződési feltételnek minősül.

Az elsőfokú bíróság osztotta a felperes jogi álláspontját abban is, hogy a Legfelsőbb Bíróság fogyasztói szerződéssel kapcsolatos közérdekű kereset lebírálásának egyes kérdéseiről szóló 3/2011. PK vélemény 1. pontja szerint a fogyasztói szerződés részévé váló kikötés érvénytelenségét akkor is meg kell állapítani, ha a kikötés a tisztességtelenségtől eltérő egyéb okból semmis.

Azzal is egyetértett az elsőfokú bíróság, hogy felperes neve a fellépését megelőző felhívás kibocsátására felperes neve szóló 2011. évi CLXIII. tv. 26.§ (3) bekezdésére utalással nem köteles. Az ügy összes körülményeinek mérlegelésével kell eldönteni, hogy ... él-e az önkéntes teljesítést előmozdító felhívással, vagy ezt mellőzi és a fellépést választja. Miután az alperes az ÁSZF érvénytelennek nyilvánított kikötésére követelést alapított, így a közérdekű kereset benyújtására volt szükség.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezett, elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését, másodlagosan megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte.

Az ítélet hatályon kívül helyezése indokaként arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság nem tett eleget indokolási kötelezettségének, ami miatt az ítélete felülbírálhatatlan. Ezen túl lényes eljárási szabálysértésnek értékelte az ítélet indokolásának kijavítását, ami álláspontja szerint a Pp.224.§ (1) bekezdésébe ütközött.

A kereset elutasítása érdekében elsőként arra hivatkozott, hogy az általános szerződési feltételek szövegét, így a Ptk. diszpozitív szabályaitól eltérő rendelkezéseket a vele szerződő felek elfogadták, sőt lehetőségük volt további eltérésekre javaslatot tenni, a szerződő felek egyezően kívánták a Ptk. diszpozitív szabályaitól történő eltérést a jogviszonyukat illetően.

Az általános szerződési feltételek 4. pontja kapcsán azt emelte ki, a felek a jogviszony tartóssá minősítésében szabadon állapodhattak meg, figyelemmel arra, hogy a hat hónap határozott idő kifejezetten hosszúnak minősül.

Az általános szerződési feltételek 8. pontja vonatkozásában arra hivatkozott, amennyiben ő maga olyan vevőt közvetít a megbízójának, aki kész megfizetni a limitárat, azzal a megbízási szerződésben vállalt eredményt létrehozta, a megbízási szerződést teljesítette, így jogszerűen tart igényt a megbízási díjra.

Az általános szerződési feltételek 9. pontja kapcsán azt emelte ki, a vele szerződő felek maguk választják a kizárólagos szerződéses konstrukciót, ezen túl az abból rájuk háruló önkorlátozást megfelelően ellensúlyozzák az általa nyújtott jelentős többlétszolgáltatások, ami miatt a feltétel nem tisztességtelen.

Az általános szerződési feltételek 11. pontját azért nem tartotta tisztességtelennek, mert a megbízási díj 150%-ának megfelelő nem teljesítési kötbér nem tekinthető eltúlzottnak, mert ellenkező esetben az szerződésszegésre ösztönözné az alperessel szerződő feleket.

A felperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint annak hatályon kívül helyezésére nincs ok, az elsőfokú bíróság indokolási kötelezettségének eleget tett, a határozat kijavítása az eljárási szabályoknak megfelelt. Utalt arra, hogy az általános szerződési feltételek esetleges egyedi megtárgyaltsága ebben a perben nem vizsgálható. Az alperes az általános szerződési feltételek meghatározása során a diszpozitív magánjogi normák tartalmától eltérhetett ugyan, ennek azonban akadályát és korlátját képezi, ha a kikötés tisztességtelen jellegű vagy jogszabályba ütközik. Az alperes ezért a közvetítői jogviszony tartóssá minősítése során nem térhetett el a Ptk.6:293.§ (3) bekezdésében foglaltaktól, ami miatt a felmondás korlátozása tisztességtelen.

Az általános szerződési feltételek 8. és 9. pontjai kapcsán arra hivatkozott, az ítélezési gyakorlat szerint minden olyan kikötés érvénytelen, amely abban az esetben is a sikeres közvetítésre irányadó díjfizetési kötelezettséget ír elő a megbízott felé, ha nem jön létre, vagy nem a megbízott tevékenysége révén jön létre a kívánt adásvételi megállapodás, illetve az a kikötés, amely a saját ügyének intézésében való közreműködés lehetőségétől és ekként a tulajdonosi rendelkezési jog önálló gyakorlásától zárja el a megbízót.

Az általános szerződési feltételek 11. pontjában meghatározott, a megbízási díj mértékét 50%-kal, de legalább 500.000 forinttal meghaladó összegű kötbér a Ptk.6:104.§ (2) bekezdés j) pontja szerinti olyan túlzott mértékű pénzösszeg, amelynek kikötésére a fogyasztó nem teljesítése vagy nem szerződésszerű teljesítése esetére tisztességtelen.

A fellebbezés kis részében megalapozott, nagyobb részében nem megalapozott.

A másodfokú bíróság először azt állapította meg, hogy az elsőfokú eljárás során nem történt olyan lényeges eljárási szabálysértés, ami az elsőfokú ítélet polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (1952. évi Pp.) 252.§ (2) bekezdése alapján történő hatályon kívül helyezését megalapozná. Az ítélet indokolása tartalmazza a megállapított (és a fellebbezésben nem is vitatott) tényállást, hivatkozott azokra a jogszabályokra, amelyeken a kifogásolt szerződési feltételek tisztességtelenné minősítésére levont jogi következtetésre, tehát az érdemi döntése alapult.

A felperes álláspontjával szemben az sem minősülhetett eljárási szabálysértésnek, hogy az elsőfokú bíróság 12. sorszámú végzésével az ítélet indokolása 4. oldal 2. bekezdésében a kereseti kérelem „alaptalan” szövegét „alapos” szövegre javította ki. Az ítélet rendelkező részére, az indokolás teljes tartalmára figyelemmel ugyanis egyértelműen megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság a keresetet alaposnak találta, ezért az indokolásban ehelyett az „alaptalan” szöveg feltüntetése éppen olyan más hasonló elírás, amelynek esetén az 1952. évi Pp.224.§ (1) bekezdése a határozat kijavításának elrendelését indokoltá teszi.

A másodfokú bíróság arra utal még, hogy az alperes által állított eljárási szabálysértés fennállása sem indokolná az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, hiszen az 1/2014.(VI.30.) PK vélemény 1. pontja szerint az csak akkor indokolt, ha a szabálysértés miatt az elsőfokú eljárás megismétlése elengedhetetlen annak jellege és súlya, valamint az

érdemi döntésre gyakorolt hatására figyelemmel. Ezért a másodfokú bíróság az ítéletet érdemben bírálta felül.

Az elsőfokú bíróság a felek által lényegében egyezően előadott és a csatolt okiratokkal bizonyított tényállást megalapozottan állapította meg, azonban az abból levont jogi következtetésével és ezért az érdemi döntésével a másodfokú bíróság csak részében értett egyet.

Az alperes által alkalmazott általános szerződési feltételek 4. pontjának első mondata csupán azt tartalmazza, hogy a „Felek jelen szerződést, amennyiben jelen szerződés másként nem rendelkezik, 6 (hat) hónapos határozott időtartamra kötik meg”. felperes neve keresetlevelének 7. oldalán a Pp.121.§ (1) bekezdés e) pontjának megfelelően megjelölte a bíróság döntésére irányuló határozott kérelmét. Szó szerint idézte azokat a tisztességtelen általános szerződési feltételeket, amelyek érvénytelenségének megállapítását kérte. A szerződés hat hónapos határozott időtartamát ebben nem kifogásolta, érvénytelenségének megállapítását nem kérte, e feltétel tisztességtelenségére vonatkozó jogi érveket a keresetlevelében nem adott elő.

Az 1952. évi Pp.215.§-a szerint a bíróság döntése nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen, ezért az elsőfokú bíróság eljárási szabályt sértett, amikor az általános szerződési feltételek 4. pont első mondatában meghatározott kikötés érvénytelenségét megállapította, mert ezzel többet ítélt meg, mint amit a felperes keresetében kért. Ez az eljárási szabálysértés azonban a fellebbezési eljárásban orvosolható volt, ezért a másodfokú bíróság az általános szerződési feltételek 4. pont első mondata tekintetében mellőzte az érvénytelenség megállapítását.

A többi szerződési kikötés tekintetében a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által azok tisztességtelenségére és érvénytelenségére levont jogi következtetéssel és túlnyomó részben az azzal kapcsolatosan kifejtett indokokkal is egyetértett, azokat - a fellebbezésben írtakra is figyelemmel - az alábbiak szerint egészíti ki és pontosítja.

Az alperes fellebbezésében is elsősorban arra hivatkozott, hogy a vele szerződő felek az általános szerződési feltételekben foglalt kikötéseket elfogadták, sőt lehetőségük volt további eltérésekre javaslatot tenni, mindkét szerződő fél kívánta a Ptk. diszpozitív szabályaitól történő eltérést. Az alperes tehát azzal védekezett, hogy a kifogásolt szerződési feltételeket a felek egyedileg megtárgyalták, amiből az következik, hogy a Ptk.6:77.§ (1) bekezdése értelmében nem minősülnek általános szerződési feltételnek, és ezért a 6:103.§ és 6:104.§ szerinti tisztességtelen szerződési feltételnek sem fogyasztói szerződésben.

Ahhoz, hogy az alperes által tevékenysége során használt Általános Szerződési Feltételekben meghatározott kifogásolt kikötések a Ptk.6:77.§ szerinti általános szerződési feltételeknek minősüljenek a jogszabály három feltételt támaszt: azt kizárólag az egyik, azt alkalmazó fél egyoldalúan, a másik fél közreműködése nélkül előre határozta meg, ezt több szerződés megkötése céljából tette, és a feltételt a felek egyedileg nem tárgyalta meg. Azt az alperes sem vitatta, hogy a keresettel támadott kikötések az első két feltételnek megfelelnek, ugyanakkor azt állította, hogy azokat a vele szerződő felekkel egyedileg megtárgyalja, akik azokat elfogadják, javaslatot tehetnek az attól való eltérésekre.

felperes neve a Ptk.6:105.§ (1) bekezdése alapján benyújtott közérdekű keresettel támadta a perbeli kikötéseket. E kereseti követelés legfontosabb anyagi jogi következménye, hogy eredményes perlés esetén a bíróság nem egy konkrét szerződéses jogviszonyra, hanem a 6:105.§ (2) bekezdése alapján a tisztességtelen általános szerződési feltétel alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal állapítja meg a tisztességtelenség miatti érvénytelenséget.

A fogyasztói szerződés érvényességével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 2/2011.(XII.12.) PK vélemény 2. pontja szerint vélelem szól amellett, hogy a fogyasztói szerződésben az általános szerződési feltételt a felek egyedileg nem tárgyalták meg, a Ptk.6:77.§ (2) bekezdése szerint pedig az általános szerződési feltételt alkalmazó felet terheli annak bizonyítása, hogy a szerződési feltételt a felek egyedileg megtárgyalták - tehát ő köteles ezt a vélelmet megdönteni. Ez csak akkor lehet sikeres, ha kétséget kizáróan bizonyítja, a szerződéskötést megelőzően, illetve annak során biztosította annak lehetőségét, hogy az adott feltétel tartalmát a fogyasztó befolyásolhassa, és a fogyasztó e lehetőséggel nem élve fogadta el a feltételt.

A BH2014. 83 számú döntésből is kitűnő következetes ítélkezési gyakorlat szerint azonban e vélelem megdöntése tisztességtelen általános szerződési feltétellel kapcsolatos közérdekű kereset alapján indult perben fogalmilag kizárt. A fogyasztóval szerződő félnek ugyanis a 2/2011.(XII.12.) PK. vélemény 2. pontja alapján azt kellene bizonyítania, hogy kivétel nélkül minden, vele szerződő fél érdemben befolyásolhatta annak tartalmát. Az alperes csak egyedileg, szerződésenként hivatkozhatna konkrét fogyasztókkal szembeni perben arra, hogy a velük létrejött jogviszonyban az adott feltétel nem minősül általános szerződési feltételnek, mivel a szerződéskötéskor azt érdemben, egyedileg megtárgyalták. Ebből következik, hogy az elsőfokú bíróság a Ptk.6:77.§ (1) bekezdésének megfelelően minősítette a felperes által támadott kikötéseket általános szerződési feltételeknek, és vizsgálta érdemben a kereseti kérelem alapján azok tisztességtelenségét.

Az Általános Szerződési Feltételek 4. pont 2. bekezdését a felperes jogi érvelésével egyezően azért minősítette érvénytelennek, mert az alperessel szerződő fogyasztók Ptk.6:278.§ (4) bekezdésébe foglalt felmondáshoz fűződő jogát úgy korlátozta, hogy a felek jogviszonyát a Ptk.6:293.§ (3) bekezdésével ellentétesen minősítette tartósnak. Ebből azt a következtetést vonta le, hogy a Ptk.6:100.§-ában meghatározott okból semmis a kikötés, mely a Ptk.-nak a fogyasztó jogait megállapító rendelkezéseitől a fogyasztó hátrányára tért el.

E körben az alperes fellebbezésében sem vonta kétségbe, hogy az Általános Szerződési Feltételeket olyan közvetítői szerződések megkötése céljából alkalmazza, amelyek a 6:293.§ (3) bekezdése alapján nem minősülnek tartósnak, álláspontja szerint azonban az abban meghatározott szabályok diszpozitívak, azoktól az általános szerződési feltételek eltérhettek, a jogviszonyt tartós jogviszonynak minősíthették, amire figyelemmel a Ptk.6:278.§ (4) bekezdése alapján kiköthette azt, hogy meghatározott idő előtt rendes felmondási joga nem gyakorolható.

A Ptk.6:59.§ (2) bekezdése szerint a felek szabadon állapíthatják meg a szerződés tartalmát. A szerződéseknek a felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályaitól egyező akarattal eltérhetnek, ha e törvény az eltérést nem tiltja. E rendelkezés alapján azonban a felek egyező akarattal a jogaikra és kötelezettségeikre vonatkozó szabályoktól térhetnek el, márpedig a Ptk.6:293.§ (3) bekezdése a tartós közvetítői szerződések meghatározására vonatkozik. Az egyes kötelmek normáinak - így a közvetítői jogviszony tartósságának - esetleges diszpozitív jellegét arra figyelemmel kell vizsgálni, hogy a ez csupán a felek jogait és kötelezettségeit szabályozó normák kapcsán vethető fel. Valamely jogintézmény lényegét - így a tartós közvetítői

szerződés ismerveit - szabályozó norma kapcsán a Ptk. szabályától való eltérés kérdése fel sem vethető.

A Ptk.8:6.§ c) pontja szerint a törvény - egyebek mellett - az 1986. december 8-i 86/653/EGK tanácsi irányelvnek való megfelelést szolgálja. A Ptk. az irányelv kellően absztrakt, tisztán magánjogi kérdéseket szabályozó rendelkezéseit ültette át, az ezen felüli rendelkezések implementálását hagyta külön jogszabályra. Ebből következik, hogy a Ptk.6:293.§ (3) bekezdése a jogviszony tartósságának az irányelv mozgásteret nem adó szabályaival összhangban történő definiálását tartalmazza, ezért a szerződő felek a tartós közvetítői szerződés jogintézményének lényegét adó törvényi meghatározástól nem térhetnek el, ami miatt attól eltérő szabályt az általános szerződési feltétel alkalmazója sem határozhat meg egyoldalúan.

Ezért nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az Általános Szerződési Feltételek 4. pont 2. mondatának érvénytelenségét megállapította, annak alapja azonban nem a Ptk.6:100.§-a, amely szerint a fogyasztó és vállalkozás közötti szerződésben semmis az a kikötés, amely e törvénynek a fogyasztó jogait megállapító rendelkezéseitől a fogyasztó hátrányára eltér. Ez a szabály elvi jelleggel a fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés olyan kikötését nyilvánítja semmisnek, amely a Ptk.-nak kifejezetten fogyasztói jogként megfogalmazott normáitól tér el a fogyasztó hátrányára. A közvetítői jogviszonyban - a tartós közvetítői jogviszony kivételével - a közvetítő valamennyi megbízóját, és nem csak a fogyasztónak minősülő megbízóit megilleti a rendes felmondás joga (a Ptk.6:292.§ folytán alkalmazandó 6:278.§ (1) bekezdése alapján), annak jogszabályba ütköző kizárása, korlátozása nem fogyasztói jogként megfogalmazott szabálytól eltérést jelent.

Ettől függetlenül az elsőfokú bíróság érvénytelenséget megállapító érdemi döntése helyes, mert a Ptk.6:278.§ (4) bekezdése semmissé nyilvánítja a felmondás jogát korlátozó vagy kizáró szerződési feltételt. Ebből azonban az is következik, hogy a kifogásolt általános szerződési feltétel a Ptk. kifejezett rendelkezése folytán semmis, márpedig ilyen kikötés alkalmazása a jóhiszeműség és a tisztesség követelményével is összeegyeztethetetlen, ezért a fogyasztói szerződésben tisztességtelennek és semmisnek minősül a 6:102.§-a és a 6:103.§ (3) bekezdése értelmében.

A fogyasztói szerződéssel kapcsolatos közérdekű kereset elbírálásának egyes kérdéseiről szóló 3/2011.PK vélemény 1. pontja szerint pedig közérdekű keresetindítás esetén az általános szerződési feltételként a fogyasztói szerződés részévé váló kikötés érvénytelenségét akkor is meg kell állapítani, ha a kikötés a tisztességtelenségtől eltérő egyéb okból semmis. Az indoklás szerint a közérdekű kereset lehetőségét biztosító törvényi rendelkezések céljával is az áll összhangban, ha a közérdekű perben eljáró bíróság érdemben határozhat olyan fogyasztói szerződésekben alkalmazott általános szerződési feltételekről is, amelyek tekintetében a kikötés tisztességtelensége mellett más semmisségi ok is megállapítható, vagy attól függetlenül egyéb semmisségi ok áll fenn, mint amit a keresetében a felperes megjelölt.

Az Általános Szerződési Feltételek 8. pontját - a felperes álláspontját elfogadva - az elsőfokú bíróság azért minősítette tisztességtelennek, mert olyan esetben is díj fizetésére kötelezi a fogyasztót, ha a közvetített szerződést a felek nem kötik meg, holott a Ptk.6:291.§ (1) bekezdése alapján a díj a közvetített szerződés megkötésének időpontjában válik esedékessé.

E körben a másodfokú bíróság azt emeli ki, hogy a Ptk. a közvetítői szerződést a megbízási szerződés altípusaként szabályozza. A Ptk. hatálya alá tartozó ingatlanközvetítésre létrejött közvetítői szerződésre is megfelelően alkalmazható az 1959. évi Ptk. hatálya alá tartozó ingatlanközvetítésre vonatkozó megbízási szerződés kapcsán kialakult, az EBH2007. 1696 számú

elvi döntésből kitűnő ítélkezési gyakorlat, amely szerint a megbízott igényt tarthat díjra akkor is, ha az ingatlant kiközvetítette, de az adásvételi szerződés megkötése a megbízó érdekkörében felmerülő ok miatt elmaradt. Az ennek megfelelő kikötés tehát nem minősülne érvénytelennek.

Az alperes által alkalmazott Általános Szerződési Feltétel 8. pontja azonban nem csak akkor kötelezi a vele szerződő felet díj megfizetésére, ha az általa kiközvetített, a limit árat elérő vagy meghaladó vételáron vételi ajánlatot tevő ajánlattevők ajánlatát saját érdekkörükben felmerülő okból nem fogadják el, vagy az ajánlat átvételét és elfogadását követően szerződéskötési szándékuktól ilyen okból állnak el. Ez a kikötés minden olyan esetben díjfizetésre kötelezi a megbízót, amikor az alperes vevőt közvetít, az adásvételi szerződés azonban a közvetített ajánlat elfogadásának hiányában, vagy a megbízó szerződés megkötésétől való elállása következtében nem jön létre, függetlenül attól, hogy milyen okból utasította el a megbízó a vevő ajánlatát, vagy állt el eladási szándékától.

Az Általános Szerződési Feltételek 8. pontja sérelmezett kikötése ezért a jóhiszeműség és tisztesség követelményét sérti, egyoldalúan és indokolatlanul hátrányos a fogyasztókra. Ezért az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a Ptk.6:102.§ (1) bekezdése alapján ezen általános szerződési feltétel tisztességtelenség miatti érvénytelenségét.

Az Általános Szerződési Feltételek 9. pontjába foglalt kizárólagossági szerződési kikötés érvénytelensége kapcsán a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság által kifejtett indokokkal. A fellebbezés kapcsán azt emeli ki, hogy a kizárólagosság kikötése önmagában nem tilos és nem tisztességtelen, azonban nem lehet gátja annak, hogy a megbízó az ingatlanközvetítő tevékenységétől függetlenül értékesítse az ingatlanát.

Az Általános Szerződési Feltétel kifogásolt pontja azzal a következménnyel jár, hogy a megbízó az általa talált vevővel megkötött adásvételi szerződés esetén annak ellenére köteles az alperesnek megbízási díjat fizetni, hogy valójában nem a megbízott alperes tevékenységének révén jön létre az adásvételi szerződés. Az ilyen tartalmú szerződéses kikötés a kialakult ítélkezési gyakorlat szerint (EBH2005.1333, BH2014. 46) tisztességtelen. A fogyasztó fél hátrányára ilyen esetben megállapított díjfizetési kötelezettség a felek szerződésből eredő jogai és kötelezettségei tekintetében olyan jelentős egyenlőtlenséget okoz - a megbízott valójában nem közvetít, a megbízó ennek ellenére a teljes díj megfizetésére köteles -, amelyet nyilvánvalóan nem állíthatnak helyre azok a többlétszolgáltatások, hogy az alperes az ingatlant kiemelten, országos hirdetési felületeken hirdeti az ... és a ... együttműködése keretében bemutatókat is szervezve.

Az Általános Szerződési Feltételek 11. pontjában meghatározott kikötés tisztességtelenségére is megalapozott következtetést vont le az elsőfokú bíróság. A másodfokú bíróság a jogi indokokat azzal egészíti ki, hogy a Ptk.102.§ (1) bekezdése azt határozza meg, hogy milyen feltételek esetén minősül az általános szerződési feltétel tisztességtelennek. A 6:104.§ (1) bekezdése egy „fekete”, a (2) bekezdése egy „szürke” listát határoz meg. A „fekete” listába tartozó kikötések minden esetben tisztességtelennek, a „szürke” listába tartozók vélelmezetten tisztességtelennek minősülnek, az alkalmazó félnek kell bizonyítania, hogy az adott feltétel nem tisztességtelen. A bizonyítás sikertelensége a feltételt alkalmazó fél kockázata: ilyen esetekben a feltétel tisztességtelennek minősül.

Az a feltétel amely a fogyasztót túlzott mértékű pénzüsszeg fizetésére kötelezi, ha a fogyasztó nem teljesít vagy nem szerződésszerűen teljesít a 6:104.§ (2) bekezdés j) pontja alapján a „szürke” listába tartozik.

Az Általános Szerződési Feltételek 11. pontja kifogásolt rendelkezése nemteljesítési kötbér kikötését tartalmazza arra az esetre, ha a megbízó a sikeres közvetítés ellenére a megbízási díj fizetését megtagadja, vagy annak 30 napon túl nem tesz eleget. A teljesítés elmaradása esetére kikötött kötbér mellett a Ptk.6:187.§ (1) bekezdése alapján az alperes a megbízási díj követelésére nem jogosult, erre figyelemmel kellett vizsgálni azt, hogy a kikötött kötbér a fogyasztót túlzott mértékű pénzösszeg fizetésére kötelezi-e ahogy a felperes állítja, vagy a kötbér indokolt mértékű-e, amit az alperes kívánt bizonyítani.

A másodfokú bíróság kiemeli, annak nincs akadálya, hogy a szerződés lényeges tartalmához tartozó megbízási kötelezettség - konkrétan a díjfizetés - körében annak elmulasztásához az alperes általános szerződési feltételben szerződésszegés esetére kötbér szankciót kössön ki. A kikötés szerint fizetendő pénzösszeg túlzott volta miatti tisztességtelenség kapcsán egyetértett a BH2014. 46 számú eseti döntésben is kifejezésre jutó ítélezési gyakorlattal, amely szerint kötbért érvényesen a felek a szerződés biztosítására kiköthetnek, ingatlanközvetítésre irányuló megbízási szerződés esetén azonban a kötbér a kikötött sikerdíjjal nem lehet azonos mértékű, mert az tisztességtelen kikötés. Erre figyelemmel az alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a megbízási díj megfizetésére irányuló megbízási kötelezettség biztosítására az Általános Szerződési Feltételek 11. pontjában meghatározott mértékű fizetési kötelezettség szükséges és indokolt. Ez ugyanis nem csak hogy eléri a jutalékként meghatározott megbízási díj teljes összegét, hanem annak legalább másfélszeresét teszi ki, de mivel annak minimális összege a szerződési kikötés szerint legalább 500.000 forinttal meghaladja a megbízási díjat, alacsonyabb értékű ingatlan esetén akár a megbízási díj többszöröse is lehet. Ez pedig nyilvánvalóan olyan mértékben eltúlzott pénzösszeg, aminek tekintetében a kötbér kikötés mértéke szükségességét és indokoltságát az alperes bizonyítani nem tudta. Ezért az Általános Szerződési Feltételek 11. pontjának kifogásolt, kötbért szankciót kikötő kikötése a Ptk.6:104.§ (2) bekezdés j) pontja alapján tisztességtelen.

A fentiek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatva mellőzte az alperes által alkalmazott Általános Szerződési Feltétel 4. pontja első mondatába foglalt - keresettel nem támadott - szerződési kikötés érvénytelenségének megállapítását, ezt meghaladóan azonban az elsőfokú ítéletet helybenhagyta az 1952. évi Pp.253.§ (2) bekezdése alapján.

A másodfokú bíróság ítéletével a felperes a per érdemében a másodfokú eljárásban is pernyertes lett, perköltséget azonban nem igényelt, ezért annak viseléséről rendelkezni nem kellett. A felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 48.000 forint fellebbezési illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74.§ (3) bekezdése folytán alkalmazandó 6/1985.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles az alperes megfizetni az államnak. Viseli továbbá a saját másodfokú költségeit.

Pécs, 2018. szeptember 13.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács János s.k. előadó bíró, Dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró