

A Győri Ítéltábla az **felperesnek** a Kádas Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes** ellen szerződéses rendelkezések tisztességtelenségének megállapítása iránt indított perében a Székesfehérvári Törvényszék 2018. június 20. kelt 15.P.20.663/2017/16. számú - a 2018. július 16. napján kelt 15.P.20.663/2017/23. számú ítéletével kiegészített - ítélete ellen az alperes által 21. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - megtartott tárgyalás alapján - meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet megfellebbezett rendelkezéseit részben és akként változtatja meg, hogy mellőzi az alperes által használt általános szerződési rendelkezések közül az alábbi szerződési pontokon belüli rendelkezések érvénytelenségének megállapítását:

EN kód szerinti Általános Szerződési Feltételek 21. B pont: „Megbízó 100.000,- Ft (azaz egyszázezer forint) összegű kötbért köteles Megbízottnak megfizetni.”

FE kód szerinti Általános Szerződési Feltételek 9. pont: „...az ingatlant önállóan nem hirdeti...” és „Megbízó 100.000,- Ft (azaz egyszázezer forint) összegű kötbért köteles Megbízottnak megfizetni.”

Mellőzi az elsőfokú ítéletben írt határidőben és módon az alperes által közzétenni rendelt Közlemény szövegéből az alábbi szövegrészeket:

„az ingatlant önállóan nem hirdeti”

„Megbízó 100.000,- Ft azaz Egyszázezer Ft összegű kötbért köteles Megbízottnak megfizetni” (EN kód „Általános Szerződési Feltételek”, 21. B. pont, FE kód „Felezőcsomag - Általános Szerződési Feltételek”, 9. pont)

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy

-az EN kód szerinti Általános Szerződési Feltételek 2. és

-az FE kód szerinti Általános Szerződési Feltételek 2. pontjának érvénytelen rendelkezése a következő:

„Megbízó tudomásul veszi, hogy a Megbízott által közvetített vagy Megbízott tevékenységével összefüggésben Megbízónál jelentkező ajánlattevővel tárgyalásokat csak és kizárólag a Megbízotton keresztül folytathat és köteles kerülni az ajánlattevővel való közvetlen kapcsolatfelvételt.”

-az EN kód szerinti Általános Szerződési Feltételek 3. és az FE kód szerinti Általános Szerződési Feltételek 3. pontjának érvénytelen rendelkezése a következő:

„Amennyiben a Megbízott a szerződéskötésen Megbízónak felróható okból nincs jelen, vagy...”

-az EN kód szerinti Általános Szerződési Feltételek 21.A pontjának érvénytelen rendelkezése a következő:

„Erre tekintettel Felek kifejezetten abban állapodnak meg, hogy megbízott - a jelen szerződés komfort időszakának időtartama alatt, illetve a jelen szerződés komfort időszakának időtartama alatt megszűnés esetén a megszűnéstől számított 1 éven belül - akkor is jogosult ha jelen szerződésben megjelölt irányár alapján számítandó megbízási díj 50 %-ának (azaz ötven százalékának) megfelelő összegű átalány kártérítésre amennyiben a tulajdon átruházására vagy más ellenérték fejében történő jogszerzésre irányuló szerződés nem közvetlenül a megbízott által közvetített személlyel jön létre.”.

-az EN kód szerinti Általános Szerződési Feltételek 21.A pontjának érvénytelen rendelkezése a következő:

„Erre tekintettel Felek kifejezetten abban állapodnak meg, hogy megbízott - a jelen szerződés kiemelt időtartama alatt, illetve a szerződés kiemelt időszakának időtartama alatti megszűnés esetén a megszűnéstől számított 1 éven belül - akkor is jogosult a jelen szerződésben megjelölt irányár alapján számítandó megbízási díj 50 %-ának (azaz ötven százalékának) megfelelő összegű átalány kártérítésre amennyiben a tulajdon átruházására vagy más ellenérték fejében történő jogszerzésre irányuló szerződés nem közvetlenül a megbízott által közvetített személlyel jön létre.”

-az FE kód szerinti Általános Szerződési Feltételek 9.pontjának érvénytelen rendelkezése a következő:

„Tekintettel a felek folyamatos megbízási jogviszonyára, azaz a jelen szerződés tartós jellegére, a jelen szerződés kizárólag a másik fél súlyos szerződés szegése esetén mondható fel, a másik félnek szabályosan kézbesített írásbeli nyilatkozattal.”

-az FE kód szerinti Általános Szerződési Feltételek 10.pontjának érvénytelen rendelkezése a következő:

„Erre tekintettel Felek kifejezetten abban állapodnak meg, hogy Megbízott - a jelen szerződés időtartama alatt, illetve a szerződés megszűnése esetén a megszűnéstől számított egy éven belül - akkor is jogosult a jelen szerződésben fentebb megjelölt hirdetési ár 1,75 %-ának (azaz egy egész hetvenöt század százalékának) megfelelő összegű átalány kártérítésre, amennyiben a tulajdon átruházására vagy más ellenérték fejében történő jogszerzésre irányuló szerződés nem közvetlenül a megbízott által közvetített személlyel jön létre.”

Az elsőfokú bíróság ítélete szerinti Közleményt az elsőfokú ítélet szerinti határidőn belül és módon az alperes így pontosított tartalommal köteles közzétenni.

~~*Köteles az alperes az állam javára leletezés terhe mellett megfizetni 48.000 (negyvennyolcezer) Ft le nem rótt fellebbezési illetéket.~~

Az alperes viselje a másodfokú eljárásban felmerült költségeit.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes neve a 2013. évi V. törvény (Ptk.). 6:105. § (1) bekezdés a) pontja szerinti közérdekű keresetében a felperes által alkalmazott Általános Szerződési Feltételek (ÁSZF) tisztességtelenségének megállapítását kérte arra hivatkozva, hogy azok a megbízó számára indokolatlan és egyoldalú kizárólagossági kikötéseket tartalmaznak, a megbízót korlátozzák tulajdonosi jogainak gyakorlásában, nem értelmezhetőek egyértelműen, a közvetítői díjat nem a megbízott által végzett munka mennyisége, minősége, költségvonzata, hanem a vételár százalékában

határozzák meg, a megbízót olyan esetben is ellenszolgáltatás fizetésére teszik kötelessé, amikor az elért eredmény nem képezi a felek közötti szerződés tárgyát, illetőleg az eredmény nem a megbízott tevékenysége folytán jön létre, a felmondási jogot jogszabályba ütköző módon korlátozzák, illetőleg kizárják, és mindezen érvénytelen szerződési kikötésekhez kapcsolódóan, illetve a megbízó felróhatóságának hiányában is a megbízó egyes magatartásait kötbérfizetési szankcióval sújtják.

Az alperes a kereset elutasítását kérte azzal, hogy elsődlegesen a per megszüntetésének van helye, mert a támadott általános szerződési feltételeket időközben módosította, a jövőben azokat nem alkalmazza. Érdemben arra hivatkozott, hogy az felperes neve által támadott általános szerződési rendelkezések nem minősülnek tisztességtelennek. A szerződések szerint a felek között tartós jogviszony jön létre, amelyben a felmondási jog korlátozása sem kizárt.

Az EN kód alá tartozó szabályok mellett az alperes lehetővé teszi az ügyfeleknek az FE kód szerinti úgynevezett Felezőcsomagra vonatkozó ÁSZF alkalmazását. Az FE kód szerinti ÁSZF mellett megkötött, az úgynevezett Felezőcsomag körébe tartozó szerződés lényege az FE kód ÁSZF 10. pontja szerint az, hogy az ingatlanközvetítő alperes nemcsak a megbízó eladót, hanem a vevőt is „becsatornázza” az értékesítés folyamatába azzal, hogy a közvetítése révén létrejött adásvételi szerződésre tekintettel, annak megkötése során a vevővel is megbízási szerződést köt, így a megbízási díjat egymás közt egyenlő arányban, a megbízó eladó, valamint a vevő fizetik meg.

Az alperes által használt, az EN kód szerinti ÁSZF perben támadott rendelkezései a következők:

2. Megbízó megbízza megbízottat azzal a feladattal, hogy ingatlanközvetítőként és tanácsadóként működjön közre az ingatlan értékesítése vagy más jogcímen történő hasznosítása érdekében. Megbízott jogosult az ingatlant a potenciális vevők vagy más jogcímen ellenérték fejében (továbbiakban: ajánlattevők) részére bemutatni, az ajánlattevőket az ingatlanról tájékoztatni, a szerződés létrejötte céljából felek között egyeztetéseket folytatni, illetve a megbízás alapján az ingatlant a pontos cím feltüntetése nélkül bárhol - beleértve az írott sajtót, az internetet, illetve egyéb médiumokat - hirdetni. Megbízó tudomásul veszi, hogy a Megbízott által közvetített vagy Megbízott tevékenységével összefüggésben Megbízónál jelentkező ajánlattevővel tárgyalásokat csak és kizárólag a Megbízotton keresztül folytathat és köteles kerülni az ajánlattevővel való közvetlen kapcsolatfelvételt.

3. Jelen szerződésben a megbízó által meghatározott irányár tájékoztató jellegű, a megbízási díj a felek által kialakított vételárhoz igazodik.(...) Amennyiben a Megbízott a szerződéskötésen Megbízónak felróható okból nincs jelen, vagy a Megbízó az ingatlan árával kapcsolatos változásokról a Megbízottat írásban előzetesen nem értesíti, a megbízási díj meghatározásakor az irányár képezi a megbízási díj alapját. Csereszerződés létrejötte esetében a megbízási díj alapja a csereszerződésben megjelölt ár ennek hiányában pedig az irányár.

8. Amennyiben a megbízó és megbízott által közvetített ajánlattevők vagy az 5. pontban írt személyek vagy szervezetek bármelyike között tulajdonjog átruházására (ide értve a megbízott által közvetített ajánlattevő írásbeli vételi ajánlatának eladó általi írásbeli elfogadását is) vagy más ellenérték fejében történő megszerzésre irányuló szerződés jön létre (ide értve az előszerződést, a bérei szerződést is), jelen szerződés időtartama alatt vagy a jelen szerződés megszűnését követő 12 hónapon belül, a megbízás sikeresen teljesítettnek tekintendő. Sikeres teljesítésnek számít továbbá az is, ha a megbízott által közvetített ajánlattevők vagy az 5. pontban írt személyek vagy szervezetek részére átruházásra kerül az ingatlan tulajdonjogával rendelkező gazdasági társaság tulajdonjoga részben vagy egészben; vagy ha a megbízó nem fogadja el a fent meghatározott limitárnak

megfelelő vagy azt meghaladó vételáron tett írásbeli ajánlatot. A megbízás sikeresen teljesítettnek számít abban az esetben is, ha az ingatlan tulajdonjogának átruházása megbízó és megbízott vevőjelöltje között az ért nem jön létre, mert harmadik személy él elővásárlási jogával és a vevőjelölt helyébe lépve közte és megbízó között jön létre az ingatlan átruházására irányuló szerződés.

A megbízást sikeresen teljesítettnek kell tekinteni abban az esetben is, amennyiben a Megbízó a tulajdonát képező másik ingatlanával kapcsolatban köt szerződést a Megbízott által közvetített ajánlattevővel. Ebben az esetben a megbízási díj alapja a megbízó és az ajánlattevő között létrejött szerződésben meghatározott ellenérték.

21/A. Megbízó kötelezi magát, hogy jelen szerződés komfort időtartamának hatálya alatt az ingatlan értékesítésére másnak megbízást nem ad (...). Felek rögzítik, hogy megbízó az ingatlant önállóan is hirdetheti, illetve saját maga is értékesítheti (...). Erre tekintettel Felek kifejezetten abban állapodnak meg, hogy megbízott - a jelen szerződés komfort időszakának időtartama alatt, illetve a jelen szerződés komfort időszakának időtartama alatt megszűnés esetén a megszűnéstől számított 1 éven belül - akkor is jogosult ha jelen szerződésben megjelölt irányár alapján számítandó megbízási díj 50 %-ának (azaz ötven százalékának) megfelelő összegű átalány kártérítésre amennyiben a tulajdon átruházására vagy más ellenérték fejében történő megszerzésre irányuló szerződés nem közvetlenül a megbízott által közvetített személlyel jön létre.

21/B. Megbízó kötelezi magát, hogy jelen szerződés kiemelt időszakának 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 nem köt (1.) (...). A fenti bekezdésben rögzített kötelezettség megszegése esetén Megbízó 100.000,- Ft (azaz egyszázezer forint) összegű kötbért köteles Megbízottnak megfizetni azzal, hogy ezen kötbérfizetési kötelezettség a sikeres teljesítés esetén a megbízottnak járó megbízási díjat nem érinti. Megbízó továbbá kötelezi magát, hogy azon ajánlattevőket, akik közvetlenül nála érdeklődnek 2 munkanapon belül megbízotthoz irányítja. Erre tekintettel Felek kifejezetten abban állapodnak meg, hogy megbízott - a jelen szerződés kiemelt időtartama alatt, illetve a szerződés kiemelt időszakának időtartama alatti megszűnés esetén a megszűnéstől számított 1 éven belül - akkor is jogosult a jelen szerződésben megjelölt irányár alapján számítandó megbízási díj 50 %-ának (azaz ötven százalékának) megfelelő összegű átalány kártérítésre amennyiben a tulajdon átruházására vagy más ellenérték fejében történő megszerzésre irányuló szerződés nem közvetlenül a megbízott által közvetített személlyel jön létre.

Az alperes által használt, FE kód szerinti ÁSZF 2. és 3. pontja azonos az EN kód szerinti ÁSZF-el.. Az FE kód ÁSZF per tárgyát képező pontjai a következők:

4. Felek jelen szerződést, amennyiben jelen szerződés másként nem rendelkezik, 6 (hat) hónapos határozott időtartamra kötik meg. Tekintettel a felek folyamatos megbízási jogviszonyára, azaz a jelen szerződés tartós jellegére, a jelen szerződés kizárólag a másik fél súlyos szerződés szegése esetén mondható fel, a másik félnek szabályosan kézbesített írásbeli nyilatkozattal.

8. Amennyiben a megbízó és megbízott által közvetített ajánlattevők vagy az 5. pontban írt személyek vagy szervezetek bármelyike között tulajdonjog átruházására (ide értve a megbízott által közvetített ajánlattevő írásbeli vételi ajánlatának eladó általi írásbeli elfogadását is) vagy más ellenérték fejében történő megszerzésre irányuló szerződés jön létre (ide értve az előszerződést, a bérei szerződést is), jelen szerződés időtartama alatt vagy a jelen szerződés megszűnését követő 12 hónapon belül, a megbízás sikeresen teljesítettnek tekintendő. Sikeres teljesítésnek számít továbbá

az is, ha a megbízott által közvetített ajánlattevők vagy az 5. pontban írt személyek vagy szervezetek részére átruházásra kerül az ingatlan tulajdonjogával rendelkező gazdasági társaság tulajdonjoga részben vagy egészben; vagy ha a Megbízott által közvetített ajánlattevő írásban legalább a limitárat elérő vagy meghaladó vételáron vételi ajánlatot tesz, Megbízó azonban a vételi ajánlat átvételét és elfogadását követően szerződéskötési szándékától eláll. Ha Megbízó nem fogadja el a fent meghatározott limitárnak megfelelő vagy azt meghaladó vételáron tett írásbeli ajánlatot, Megbízott a szerződésben foglalt kötelezettségének eleget tett és a megbízási díj azonnal esedékessé válik. A megbízás sikeresen teljesítettnek számít abban az esetben is, ha az ingatlan tulajdonjogának átruházása megbízó és megbízott vevőjelöltje között az ért nem jön létre, mert harmadik személy él elővásárlási jogával és a vevőjelölt helyébe lépve közte és megbízó között jön létre az ingatlan átruházására irányuló szerződés.

A megbízást sikeresen teljesítettnek kell tekinteni abban az esetben is, amennyiben a Megbízó a tulajdonát képező másik ingatlanával kapcsolatban köt szerződést a Megbízott által közvetített ajánlattevővel. Ebben az esetben a megbízási díj alapja a megbízó és az ajánlattevő között létrejött szerződésben meghatározott ellenérték.

9. Megbízó kötelezi magát, hogy jelen szerződés kiemelt időszakának hatálya alatt az ingatlan értékesítésére másnak megbízást nem ad, illetve az ingatlan tulajdonjogát megbízott közreműködése nélkül nem ruházza át, illetve ellenérték fejében az ingatlanára vonatkozó szerződést nem köt. Amennyiben az ingatlan értékesítésére Megbízó másnak adott már megbízást, úgy az erre vonatkozó szerződést 3 napon belül megszünteti. Megbízó továbbá kötelezi magát, hogy jelen szerződés hatálya alatt az ingatlant önállóan nem hirdeti, a közvetlenül nála érdeklődőket (ajánlattevők és ügynökségek) 2 munkanapon belül megbízotthoz irányítja. A jelen 9. pontban rögzített kötelezettség megszegése esetén Megbízó 100.000,- Ft azaz egyszázezer Ft összegű kötbért köteles Megbízottnak megfizetni, azzal, hogy ezen kötbérfizetési kötelezettség a sikeres teljesítés esetén a megbízottnak járó megbízási díjat nem érinti.

10. Erre tekintettel Felek kifejezetten abban állapodnak meg, hogy Megbízott - a jelen szerződés időtartama alatt, illetve a szerződés megszűnése esetén a megszűnéstől számított egy éven belül - akkor is jogosult a jelen szerződésben fentebb megjelölt hirdetési ár 1,75 %-ának (azaz egy egész hetvenöt század százalékának) megfelelő összegű átalány kártérítésre, amennyiben a tulajdon átruházására vagy más ellenérték fejében történő jogszerzésre irányuló szerződés nem közvetlenül a megbízott által közvetített személlyel jön létre. Felek tehát kijelentik, hogy a jelen pontban megjelölt összeg „költségátalány és a kifejtett tevékenység ellenértéke címén”(továbbiakban:ellenérték) azért illeti meg Megbízottat, mert a tevékenységét a szerződés hatálya alatt folyamatosan kifejti, a megbízást ellátja.

Az elsőfokú bíróság a 16. sorszám alatti 2018. június 20-án kelt ítéltében és a 23. sorszám alatti 2018. július 16-án kelt kiegészítő ítéletében az alperessel szerződő valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyalaz alábbi rendelkezések érvénytelenségét állapította meg:

EN kód szerinti Általános Szerződési Feltételek

2.pont alábbi rendelkezése:

„(...) a Megbízott által közvetített vagy Megbízott tevékenységével összefüggésben Megbízónál jelentkező ajánlattevővel tárgyalásokat csak és kizárólag Megbízotton keresztül folytathat és köteles kerülni az ajánlattevővel való közvetlen kapcsolatfelvételt"

3. pont alábbi rendelkezése:

„amennyiben Megbízott a szerződéskötésen Megbízónak felróható okból nincs jelen (...)"

8. pont alábbi rendelkezései:

„(...) a megbízást sikeresen teljesítettnek kell tekinteni abban az esetben is, amennyiben Megbízó a tulajdonát képező másik ingatlanával kapcsolatban köt szerződést a Megbízott által közvetített ajánlattevővel"

„(...) sikeres teljesítésnek számít továbbá az is, ha (...) Megbízó nem fogadja el a fent meghatározott limitárnak megfelelő, vagy azt meghaladó vételáron tett írásbeli ajánlatot."

21.B. pont alábbi rendelkezései:

„az ingatlan tulajdonjogát Megbízott közreműködése nélkül nem ruházza át, illetve ellenérték fejében az ingatlanra vonatkozó szerződést nem köt"

„(...) Megbízó 100.000.- Ft azaz Egyszázezer Ft összegű kötbért köteles Megbízottnak megfizetni(...)",

21/A., 21/B. alábbi rendelkezése:

„nem közvetlenül a Megbízott által közvetített személlyel jön létre.",

„átalány kártérítésre",

továbbá

FE kód szerinti Felezőcsomag Általános Szerződési Feltételek

2. pont alábbi rendelkezése:

„(...) a Megbízott által közvetített vagy Megbízott tevékenységével összefüggésben Megbízónál jelentkező ajánlattevővel tárgyalásokat csak és kizárólag Megbízotton keresztül folytathat és köteles kerülni az ajánlattevővel való közvetlen kapcsolatfelvételt"

3. pont alábbi rendelkezése:

„amennyiben Megbízott a szerződéskötésen Megbízónak felróható okból nincs jelen (...)"

4. pont alábbi rendelkezése:

„(...) a jelen szerződés kizárólag a másik fél súlyos szerződésszegése esetén mondható fel, a másik félnek szabályosan kézbesített írásbeli nyilatkozattal."

8. pont alábbi rendelkezései:

„(...) a megbízást sikeresen teljesítettnek kell tekinteni abban az esetben is, amennyiben Megbízó a tulajdonát képező másik ingatlanával kapcsolatban köt szerződést a Megbízott által közvetített ajánlattevővel"

„Megbízó nem fogadja el a fent meghatározott limitárnak megfelelő, vagy azt meghaladó vételáron tett írásbeli ajánlatot, Megbízott a szerződésben foglalt kötelezettségének eleget tett és a megbízási díj azonnal esedékessé válik."

9. pont alábbi rendelkezései:

„(...) az ingatlant önállóan nem hirdeti, a közvetlenül nála érdeklődőket (ajánlattevők [...]) 2 munkanapon belül Megbízotthoz irányítja"

„(...) Megbízó 100.000.- Ft azaz Egyszázezer Ft összegű kötbért köteles Megbízottnak megfizetni (...)"

„az ingatlan tulajdonjogát Megbízott közreműködése nélkül nem ruházza át, illetve ellenérték fejében az ingatlanra vonatkozó szerződést nem köt",

10. pont alábbi rendelkezése:

„nem közvetlenül a Megbízott által közvetített személlyel jön létre.",

„átalány kártérítésre".

Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül 30 napon át és azt követően is addig, amíg az érvénytelen rendelkezéseket az ítéletnek megfelelően nem módosítja, saját költségén, saját internetes honlapján, továbbá a **Település 1...** szám alatti ügyfélszolgálati irodájának kirakatüvegén, 140 cm magasságban, fehér alapon, fekete színnel, húszas betűméretben írt, a bíróságnak az érvénytelenség körében tett megállapításait tartalmazó közleményt tegyen közzé. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az állam javára 72.000,- Ft feljegyzett illetéket.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában az alperesnek a per megszüntetésére irányuló védekezését nem találta alaposnak. Rámutatott, hogy az alperes a permegszüntetés iránti kérelem jogszabályi alapját nem tudta megjelölni. nem vitatta, hogy az általa korábban kötött megbízási szerződések részét képezik a támadott rendelkezések, ezért a 3/2011. (XII.12.) PK véleményre is figyelemmel fogyasztóvédelmi szempontból jelentősége van egy esetleg már teljesített szerződések esetén is az érvénytelenség kimondásának. Ezt meghaladóan az elsőfokú eljárás adatai alapján az is megállapítható volt, hogy egyes, a támadott rendelkezéseket magába foglaló megbízási szerződések még hatályban vannak.

A törvényszék megállapította, hogy az alperes fogyasztókkal kötött olyan blankettaszerződéseket, amelynek részét képezik a támadott rendelkezések, ezért azokat a Ptk. 6:102. § és 6:103. § szerint kellett vizsgálnia. Rögzítette, hogy a felperes a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdése alapján közérdekű kereset indítására jogosult. A közérdekű kereset kapcsán pedig annak nincs relevanciája, hogy a fogyasztók a szerződést módosíthatják, vagy más típusú szerződést is választhatnak. Az alperes védekezésétől eltérően a szabályozás tisztességtelenségét a támadott ÁSZF szövege alapján kellett vizsgálni.

Az EN kód szerinti ÁSZF 21.B és az FE kód szerinti ÁSZF 9. pontjának tisztességtelenségét arra tekintettel látta megállapíthatónak, hogy a megbízott kizárólagossága nem terjedhet ki arra, hogy a megbízó a saját ügyében ne járhasson el, az ezzel ellentétes rendelkezés a törvényszék álláspontja szerint a Ptk. 6:102. § (1) bekezdésébe ütközik. Erre tekintettel a megbízónak az ilyen eljárásához kapcsolódó kötbérfizetési szankció kikötése is érvénytelen. Az EN kódhoz tartozó ÁSZF 2., az FE kódhoz tartozó ÁSZF 2., valamint az EN kódhoz tartozó 3. és az FE kódhoz tartozó 3. pontok tisztességtelenségét abban látta megállapíthatónak, hogy azok a megbízó tulajdonosi jogait korlátozzák. A kikötött jutalékra figyelemmel a megbízott érdeke az ügy eredményes lebonyolítása. Ebben őt az nem akadályozza, hogy a tárgyalásokon, vagy a szerződés megkötésénél nem vesz részt. A szerződéskötéskor és az azt megelőző tárgyalások során olyan adatok is ismertté válhatnak, amelyekkel kapcsolatban a megbízott tudomásszerzését semmilyen méltányolható érdek nem támasztja alá. Ezért tisztességtelen az ezzel kapcsolatban az ÁSZF rendelkezéseinek megsértése esetén a hirdetési árhoz igazított, a megbízót terhelő fizetési kötelezettség is.

Az EN ÁSZF 21.A., az EN ÁSZF 21.B. és az FE ÁSZF 10. pontok vizsgálata során a 93/13. EKG irányelvben írtakra figyelemmel értékelte, hogy a támadott rendelkezések szöveggörnyezetéből nem derül ki, hogy az számít-e szerződésszegésnek, ha megbízó nem a megbízott által közvetített, hanem más személlyel köt szerződést, de a szerződő fél közvetett módon megbízott tevékenysége eredményeként szerzett tudomást a szerződéskötési lehetőségéről, vagy arra, ha a megbízó nem közvetlen a megbízott által közvetített személlyel, hanem azzal közvetett úton, annak képviselője útján köt szerződést. A szabályozás a nem egyértelmű szövegezése miatt a Ptk. 6:103.§ (2) bekezdés alapján tisztességtelen, emellett lehetőséget biztosít az alperesnek, hogy e feltételt egyoldalúan, a saját érdekeihez mérten értelmezze, ez pedig sérti a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés a) és c) pontjában írtakat.

Az EN és FE szerződéstípusok ÁSZF 8. pontjának jutalékfizetést előíró rendelkezéseit az elsőfokú bíróság arra tekintettel találta tisztességtelennek, hogy a következetes bírói gyakorlat szerint, amennyiben a felek a megbízási díjat jutalék formájában határozzák meg, akkor a megbízott eredménykötelmet vállal. A megbízási szerződés konkrétan meghatározza annak tárgyát, ezzel ellentétben a támadott szerződési rendelkezések szerint a megbízottat akkor is megilleti a jutalék, ha a szerződés tárgyát nem képező ingatlanra vonatkozóan jön létre szerződés. Ebben az esetben azonban hiányzik a megbízott tevékenysége és a létrejövő eredmény közötti okozati összefüggés. Tisztességtelen az a szerződési kikötés, ami a jutalékfizetés kötelezettségét írja elő a megbízó részére abban az esetben is, ha a limitáron, vagy az azt meghaladó vételáron tett ajánlatot nem fogadja el. A törvényszék rámutatott, hogy önmagában a limitár, vagy az afeletti vételi ajánlat

esetén nem lehet állást foglalni abban a kérdésben, hogy a megbízó érdekeinek megfelel-e a vételi ajánlat további tartalma. Ebből következően az alperes által használt szerződési kikötés e vonatkozásban sem felel meg a jóhiszemű, tisztességes joggyakorlás elvének.

Az FE kód ÁSZF 4. pontja szerinti felmondási jog korlátozása a Ptk. 6:278. § (4) bekezdésébe ütközik, mivel a megbízó és a megbízott között tartós jogviszony nem jön létre, figyelemmel a Ptk. 6:293. § (3) bekezdés a) és b) pontjában írtakra.

A törvényszék a Ptk. 6:105. § (2) bekezdése alapján kötelezte az alperest az elsőfokú ítélet szerinti közlemény közzétételére. A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján határozott.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatását, a kereseti kérelem teljes körű elutasítását kérte arra hivatkozva, hogy az alperes a támadott ÁSZF pontjait ugyan önállóan alakította ki a diszpozitív szabályok adta kereteken belül, azonban azokat a vele szerződő felek elfogadták, sőt lehetőségük volt további eltérésekre javaslatot tenni. Fenntartotta, hogy a támadott ÁSZF rendelkezések nem tisztességtelenek. Hangsúlyozta, hogy az ÁSZF-eket tartalmazó szerződések közül már mindössze két szerződés van hatályban, azok megszüntetésére rövid időn belül sor fog kerülni. A megbízók nem kötelesek az EN, vagy az FE kódjelű szerződéses konstrukciók valamelyikét választani, amennyiben azonban azokat választják, úgy egyúttal vállalják az azokban meghatározott önkorlátozást is, amelynek fejében a megbízottól többlétszolgáltatásokat kapnak. Az EN és FE kód ÁSZF 2. és 3. pontja nem korlátozza a megbízót az ingatlanára vonatkozó rendelkezési jogosítványainak gyakorlásában, azok szerint a megbízó a megbízott jelenléte nélkül is folytathat tárgyalásokat, így nem sérülnek a törvényszék ítélete által hivatkozott személyes adatok, privát érdekek, magánjellegű körülmények. Az EN kód ÁSZF 21/A., 21/B. és az FE kód ÁSZF 10. pontja szerinti „nem közvetlenül a megbízott által közvetített személlyel jön létre” szókapcsolat vizsgálata körében az elsőfokú bíróság nem volt figyelemmel arra, hogy az alperes által alkalmazott szerződés atipikus, a támadott rendelkezés egyértelmű, az kizárólag úgy értelmezhető, hogy a megbízó akkor köteles átalány-kártérítésre, ha a szerződést nem a megbízott által közvetített személlyel köti meg. A megbízottnak járó sikerdíj, illetőleg kárátalány tehát attól független, hogy ki az ingatlan tulajdonjogának megszerzője. Az FE kód szerinti ÁSZF 4. pontját illetően rámutatott, hogy a felek diszkrecionális jogkörébe tartozott annak meghatározása, hogy a jogviszonyukat tartós jogviszonynak minősítik. Az EN és FE kódjelű ÁSZF 8. pontjához kapcsolódóan előadta, hogy a limitárat elérő, vagy azt meghaladó ajánlat esetén a megbízó nem köteles szerződést kötni, ugyanakkor az ilyen ajánlat közlése egyúttal azt is jelenti, hogy a megbízott a szerződés szerinti eredményt produkálta és így a megbízási díjra jogosulttá vált. Annak nincs akadálya, hogy a felek a teljesítést vegyesen határozzák meg, így az eredménykötelmekre jellemző feltételeken túl a gondossági kötelmek egyes jellemzőinek megfelelően rendelkezzenek a teljesítés ellenértékéről. Álláspontja szerint nem hiányzik az okozati összefüggés a megbízott magatartása és a megbízó által történő, a szerződés tárgyát nem képező ingatlan értékesítése vonatkozásában, mert ebben az esetben a vevő tudomásszerzése kapcsolódik, kapcsolódhat a megbízott korábbi, a megbízási szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó hirdetési tevékenységéhez.

Támadta az elsőfokú ítéletet azzal is, hogy a törvényszék határozata szerinti közlemény közzététele nagymértékben sérti az alperes érdekeit, továbbműködését ellehetetleníti.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte, fenntartva valamennyi, az elsőfokú eljárás során tett nyilatkozatát. Álláspontja szerint az elsőfokú ítéletnek a közlemény tartalmára és közzétételére vonatkozó rendelkezése méltányos, az érintett ügyfélkörhöz igazodik.

Az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között (1952. évi III. törvény (Pp.) 253. § (3) bekezdés) bírálta felül és megállapította, hogy a fellebbezés túlnyomórészt nem alapos, kisebb részben az alábbiak szerint alapos.

Előjáróban rögzíti az ítélet tábla, hogy a sikerdíjas megbízási szerződés a sikerdíjat a illetően eredménykötelmi jellegű (PJD2017.7), de nem vállalkozási szerződés, mivel az eredmény elmaradásáért a megbízott a vállalkozási szerződések tartalmától eltérően nem felel. A BH 2012.100. számú, a Ptk. alkalmazása során is irányadó döntés alapján a megbízási szerződéshez képest a sikerdíjas szerződés annyiban atipikus, hogy a megbízott csak akkor tarthat igényt a díjazásra, ha a közvetítése sikeres, az adásvételi szerződés létrejön. Ebből következően a megbízott munkájáért akkor jár ellenérték, ha a megbízási szerződés hatálya alatt a megbízott tevékenységének az eredményeként jön létre az adásvételi szerződés. A megbízó és a megbízott egyaránt érdekeltek az adásvételi szerződés megkötésében, azonban érdekeik eltérőek azt illetően, hogy az adásvételi szerződés megkötése okozati összefüggésbe hozható-e a megbízott tevékenységével, mert ennek hiánya esetén a megbízó a megbízottnak fizetendő megbízási díj alól mentesülhet. Ugyanakkor a megbízási szerződés jellegzetességeiből adódóan jelentős bizonyítási nehézséget okoz mindkét fél részéről annak igazolás, hogy az adásvételi szerződés megkötésére a megbízott tevékenységével összefüggésben, vagy attól függetlenül került sor. Érthető és méltányolható, hogy ezeket az utóbb felmerülő vitás kérdéseket, az azokkal együtt járó jelentős bizonyítási nehézséget a sikerdíj megfizetésében érdekelt ingatlanközvetítők úgy próbálják meg kikerülni, hogy minél pontosabban behatárolják, hogy milyen esetben állapítható meg a megbízási díj alapját képező, a megbízási és az adásvételi szerződés létrejötte közötti okozati összefüggés és melyek azok a magatartások, amelyekről a megbízó mindenképpen tartózkodni köteles, vagy amelyek a megbízási díjra való jogosultságot nem szüntetik meg.

Mindezek előre bocsátása mellett az ítélet tábla egyetért azzal az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtett indokolással, hogy a megbízottnak ez a méltányolható érdeke sem teszi lehetővé a fogyasztóval szemben olyan általános szerződési feltételek alkalmazását, amelyek a fogyasztóra nézve, a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelenek, a fogyasztó, vagyis a megbízó jogait szükségtelenül, aránytalanul korlátozzák, a Ptk. 6:103. § (2) bekezdésébe, a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés a), c) pontjába ütköznek.

Az ítélet tábla teljes körűen osztja az elsőfokú elsőfokú ítélet indokolásában írtakat az alperes által használt EN kód szerinti ÁSZF 2., 3., 8. és 21.A pontját, valamint az FE kód szerinti ÁSZF 2., 3., 4., 8. és 10. pontját illetően. Az ítélet tábla a fellebbezésben írtakra is figyelemmel szükségesnek tartja kiemelni, hogy a bírói gyakorlat ugyan ismeri a megbízónak a megbízottal szembeni kártérítési felelősségét, ha a megbízási szerződés megszűnése kizárólag a megbízó elhatározásán múlik és ezzel a megbízó megfosztja a megbízottat a sikerdíjtól (BH 2012.100.), de az ingatlanközvetítővel kötött megbízási szerződés eredményessége nem köthető kizárólag ahhoz, hogy a potenciális vevő a limitárat elérő, vagy azt meghaladó ajánlatot tesz. Helytállóan mutatott rá az elsőfokú bíróság arra, hogy a megbízó szerződéskötési akarata szempontjából nem csupán a limitárnak van jelentősége. A szerződés lényeges tartalmi elemei között a limitár az egyik, de nem kizárólagos elem, ebből következően a limitárnak megfelelő, vagy azt meghaladó vételári ajánlat elutasítása nem jelenti azt a Ptk. 6:102. § (1) bekezdésében írtakra figyelemmel, hogy a megbízó minden ilyen esetben megbízási díj fizetésére lenne köteles. A megbízott az ÁSZF-ben körülírhatja, hogy milyen esetekben tart igényt a sikerdíjra, vagy költségei megtérítésére abban az esetben, ha tényleges eredmény mégsem jött létre. E feltételrendszer meghatározása azonban - a 2/2011 PK vélemény 3. pontjában írtakra is figyelemmel - nem köthető egyetlen, a megbízó szempontrendszer alapján a méltányolható érdekek körében csak egy részelemet képező

feltételhez. Nincs akadálya annak sem, hogy a felek úgy állapodjanak meg, hogy a megbízási szerződés teljesítése előtt, vagy annak sikertelensége esetén a megbízó a megbízott által végzett ügyviteli szolgáltatás ellenértéket, annak költségeit köteles megfizetni a megbízottnak, ez az átalánydíj jellegű összeg azonban nem igazodhat az ingatlan eladási árához (PJD.2017.7).

Az ítélet tábla helytállónak találta a fellebbezést az FE kód szerinti ÁSZF 9. pontjának azon részét illetően, mely szerint a megbízó, továbbá kötelezi magát, hogy a jelen szerződés hatálya alatt az ingatlan önállóan nem hirdeti. Az úgynevezett Felezőcsomag alkalmazása a megbízó által fizetendő csökkentett mértékű megbízási díjat (sikerdíjat) ahhoz köti, hogy a megbízó közreműködik abban, hogy a potenciális vevőket a megbízotthoz irányítja, a megkötendő adásvételi szerződéssel kapcsolatos tárgyalási folyamatokba a potenciális vevőt a megbízotthoz becsatornázza. Lehetőséget nyújtva arra, hogy a megbízott az ajánlatot tevővel is szerződést kössön. Az ingatlanhoz kapcsolódó tulajdonosi jog az ingatlan feletti rendelkezési jog, ami abban nyilvánul meg, hogy a megbízó az ingatlant eladásra hirdeti. Ezt megteheti közvetlenül, saját személyében, vagy ingatlanközvetítő útján. Nem jelenti azonban a Ptk. 5:30. § (1) bekezdése szerinti rendelkezési jog sérelmét, ha a megbízott által biztosított előnyök - az alacsonyabb sikerdíj - mértékére is figyelemmel a megbízottnak az ingatlan értékesítésére vonatkozó kizárólagossága nemcsak abban nyilvánul meg, hogy a megbízó azonos tárgyú megbízási szerződést mással nem köt, hanem abban is, hogy a megbízó a megbízottnak a megbízási szerződés keretében kifejtendő tevékenységével azonos, annak konkurenciát teremtő tevékenységet saját személyében nem folytat. Ebből következően az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy az FE kód ÁSZF 9. pontjának azon kitétele, mely szerint a megbízó az ingatlant önállóan nem hirdetheti a Ptk. 6:102. § (1) bekezdésébe ütközik, mert az a tulajdonos rendelkezési jogát korlátozza.

Az EN kód szerinti ÁSZF 21. B. pontja és az FE kód szerinti ÁSZF 9. pontja az 100.000,-Ft összegű kötbérfizetési kötelezettséget nem csupán a felperes által támadott rendelkezések megszegéséhez, hanem ahhoz is köti, ha a megbízó a szerződési tilalom ellenére a szerződés kiemelt időszakának hatálya alatt az ingatlan értékesítésére másra megbízást nem ad. Erre tekintettel - miután a szerződési rendelkezést a felperes nem támadta - a 100.000,-Ft kötbérfizetési kötelezettségre vonatkozó rendelkezések nem érvénytelenek, mert a kötbérfizetési kötelezettség a nem támadott, érvényes rendelkezéshez is kötődik.

Ezért az ítélet tábla e szerződési pontok vonatkozásában az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem által meghatározott körben megváltoztatta és e rendelkezések érvénytelenségének megállapítását mellőzte.

A további, az elsőfokú bíróság érdemben helyes rendelkezései a támadott szerződési pontok egyes szavainak, kifejezéseinek, mondatrészeinek érvénytelenségét állapította meg. Az érvénytelenség megállapítása azonban egyúttal azt is jelenti, hogy az érvénytelennek nyilvánított rendelkezések nélküli ÁSZF-nek értelmes mondatokat kell tartalmaznia. Erre tekintettel az ítélet tábla a helybenhagyott rendelkezéseket megfelelően pontosította.

A megváltoztatott és a pontosított körben az alperes az e rendelkezéseknek megfelelő közlemény közzétételére köteles. Az ítélet tábla közlemény közzétételének módjára vonatkozó fellebbezést alaptalannak találta, hangsúlyozva, hogy az elsőfokú ítélet szerint az alperes ügyfélszolgálati irodájának kirakatüvegén és honlapján közzéteendő közlemény semmilyen befolyással nincs az alperes működőképességére, különös tekintettel arra, hogy az alperes saját, a másodfokú eljárás

során tett előadása szerint a támadott rendelkezéseknek megfelelő tartalommal kötött szerződések már egyáltalán nincsenek hatályban.

Az alperes mindkét ÁSZF rendelkezéseinek érvénytelenségét megállapító elsőfokú döntést támadta. Fellebbezése csak kisebb részben volt eredményes, mert változatlanul mindkét, támadott ÁSZF részbeni érvénytelensége megállapítható. A valódi keresethalmazatra figyelemmel az alperes illetékfizetési kötelezettsége a két ÁSZF vonatkozásában áll fenn. ~~*Mindezekre figyelemmel a másodfokú eljárásban pervesztes alperest az ítélőtábla a meg nem fizetett 48.000,-Ft fellebbezési illeték megfizetésére kötelezte leletezés terhe mellett (1990. évi XCIII. törvény 74.§ (2) bekezdés).~~ Az alperes a Pp. 239.§ és 78.§ (1) bekezdése alapján viseli a másodfokú eljárásban felmerült saját költségeit.

Győr, 2018. december 5.

Dr. Zámbó Tamás sk.
a tanács elnöke

. Szalay Róbert sk.
előadó bíró

. Mészáros Zsolt sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: