

A Fővárosi Ítéltábla az Ügyész [akinek képviseletében a másodfokú eljárásban a Fővárosi Fellebbviteli Főügyészség jár el felperesnek a Dr. Járai Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt Érdi Ingatlan és Hiteliroda Korlátolt Felelősségű Társaság (2030 Érd, József tér 6.) alperes ellen tisztességtelen szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránt indult közérdekű perében a Budapest Környéki Törvényszék 2018. december 13. napján kelt 9.G.40.818/2017/12. számú ítélete ellen mindkét fél által benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és az alperessel szerződő valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyal megállapítja az érvénytelenségét a „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű szerződésblanketta 3.1 pontjának és a 6.2 pont azon mondatának, mely szerint „Figyelemmel a Megbízott által felvállalt többlétszolgáltatásokra a Megbízó kifejezetten vállalja, hogy a jelen Megállapodás felmondási jogát és/vagy a Megbízás rendes felmondási jogát nem gyakorolja a 3.1 pontban választott fenntartási időtartamon belül”;

a „Megbízási szerződés ingatlan bérbeadására” című szerződésblanketta 8.1. pont e) alpontjára vonatkozó keresetet elutasítja;

az elsőfokú ítéletet annyiban pontosítja, hogy a „Megbízás” című szerződésblanketta 11.1. pont f) alpontjának első mondatából a „visszautasítja vagy”; a harmadik mondatából a „visszautasítja és/vagy az(oka)t” szövegrész érvénytelenségét állapítja meg.

Az alperes által az államnak külön felhívásra fizetendő illeték összegét 27.000 (huszonhétezer) forintra felemeli, a le nem rótt és az állam által viselendő illeték összegét 9.000 (kilencezer) forintra leszállítja.

A közlemény szövegét részben megváltoztatja és egységes szerkezetben az alábbiak szerint határozza meg:

„Közlemény”

A Budapest Környéki Törvényszék a 9.G.40.818/2017/12. számú - a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.135/2019/5. számú határozatával jogerőre emelkedett - ítéletével megállapította, hogy az alperes nevében a SMART Ingatlanhálózat tagja által alkalmazott „Megbízás”, „Megbízási szerződés ingatlan bérbeadására” és „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű blankettaszerződések alábbi rendelkezései az alperes neve-vel szerződő valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyal érvénytelenek:

- a „Megbízás” című szerződésblanketta 11.2. b) pontjának azon szövegrésze, mely szerint „nem

érinti azonban a Megbízott díjigényét, illetve a megbízott a már átvett díj visszafizetésére nem köteles, ha a megbízó az ajánlattevőtől átvett biztosítékot (...), vagy annak egy részét bármilyen jogcímen megtartotta (...), vagy bár jogszerűen megtarthatta/felvehette volna, de azt önkéntesen visszaadta, vagy arról lemondott. Amennyiben a Megbízó által jogszerűen megtartható/felvehető összeg nem éri el a bruttó megbízási díj kétszeresét, úgy a megbízott ezen a címen csak a jogszerűen megtartható/felvehető összeg 50%-ára tarthat igényt. A Megbízó már jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy ezen csökkentett megbízási díjat a Megbízott az általa letétben kezelt vételi biztosíték terhére beszámítással érvényesíthesse.”;

- a „Megállapodás kizárólagosságról” című szerződésblanketta 3.4. pontjának azon szövegrésze, mely szerint „Ezért a felek megállapodnak abban, hogy ha a Megbízott az ingatlan vételára/irányára alapján számított díjazásra nem vált jogosulttá - ide nem értve az ingatlan a Személyi Körbe tartozó személyek részére történő értékesítésének esetét -, úgy a Megbízott jelen megállapodás alapján vállalt jelentős többlétszolgáltatások rendelkezésre tartásának díjaként, valamint a szerződés megszűnéséig nyújtott többlétszolgáltatásokkal összefüggésben felmerült esetleges költségei fedezésére - a ténylegesen igénybe vett többlétszolgáltatások mennyiségére tekintet nélkül is - az alább rögzített egyösszegű átalánytérítésre tarthat igényt.”;

- a „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű szerződésblanketta 3.1 pontja, amely szerint „Fenntartási időtartam: a Megbízó jelen Megállapodás aláírásával vállalja, hogy a jelen megállapodást, illetve a Megbízást ... év ... hó ... napjától számított 1 (egy) / 3 (három) / 6 (hat) / 9 (kilenc) / 12 (tizenkettő) hónapon belül egyoldalúan nem szünteti meg”, és a 6.2 pontjának azon mondata, mely szerint „Figyelemmel a Megbízott által felvállalt többlétszolgáltatásokra a Megbízó kifejezetten vállalja, hogy a jelen Megállapodás felmondási jogát és/vagy a Megbízás rendes felmondási jogát nem gyakorolja a 3.1 pontban választott fenntartási időtartamon belül”;

- a „Megbízás” című szerződésblanketta 11.1. f) pontjának „visszautasítja vagy”, és „visszautasítja és/vagy az(oka)t” szövegrésze;

- a „Megbízás” című szerződésblanketta 14.5. b) pontjának „és pest megyei” szövegrésze.

A „Megbízás” című szerződésblanketta 11.2. b) pontjának és a „Megállapodás kizárólagosságról” című szerződésblanketta 3.4. pontjának rendelkezése azért tisztességtelen, mert a fogyasztót abban az esetben is fizetési kötelezettség terheli, amennyiben a közvetítő tevékenysége nem vezet eredményre, a „Megállapodás kizárólagosságról” szerződésblanketta 3.1. pontja és 6.2. pontjának rendelkezése azért, mert jogszabályba ütközően kizárja és korlátozza a fogyasztó felmondási jogát. A „Megbízás” című szerződésblanketta 11.1. f) pontjának rendelkezése azért tisztességtelen, mert a fogyasztót abban az esetben is fizetésre kötelezi, amennyiben a felé tett vételi ajánlat számára nem elfogadható, a „Megbízás” című szerződésblanketta 14.5. b) pontjába foglalt rendelkezés azért tisztességtelen, mert azáltal, hogy a pest megyei ingatlanokra a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság illetékességét köti ki, megnehezíti a fogyasztó igényérvényesítési lehetőségeit.”

Egyebekben a Fővárosi Ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívására 48.000 (negyvennyolcezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket, az ezt meghaladó költségüket a felek maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:102. § (1) bekezdése, 6:104. § (1) bekezdés i) pontja, továbbá a 6:278. § (4) bekezdése, valamint a 6:105. § (2) bekezdése alapján előterjesztett közérdekű keresetében annak a megállapítását kérte, hogy az alperes által alkalmazott „Megbízás” megnevezésű szerződésblanketta 11.2. b), 11.1. f), 14.5. b) pontjainak megjelölt rendelkezése, a „Megbízás ingatlan bérbeadására” című szerződésblanketta 8.1. e) pontjának megjelölt szövegrésze, valamint a „Megállapodás kizárólagosságról” megnevezésű blanketta 2., 3.1., 3.4. és 6.2. pontjának megjelölt rendelkezései az alperessel szerződő valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyal érvénytelenek. Az érvénytelenség megállapítása mellett kérte annak az elrendelését is, hogy az alperes saját költségén gondoskodjon a szerződési feltétel tisztességtelenségének megállapítására vonatkozó közlemény közzétételéről a SMART Ingatlan franchise hálózat nevének a megjelenítésével Érd Megyei Jogú Város Önkormányzatának ingyenesen hetilapjában, az Érdi Újságban, valamint ügyfélszolgálati irodájának kirakatüvegén.

2.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset teljes elutasítására irányult. Elsődlegesen azzal érvelt, hogy a támadott szerződéses szövegrészek nem minősülnek általános szerződési feltételnek, mivel azokat egyedileg megtárgyalja a vele szerződő megbízóval, és a szerződésben lehetőség van az eltérő feltételek rögzítésére. Emellett valamennyi, felperes által támadott rendelkezés tekintetében kérte az elutasítást arra is hivatkozással, hogy a támadott „Megbízás” megnevezésű megállapodás nem klasszikus ingatlanközvetítői, és ezáltal nem tisztán sikerdíjas megbízási szerződés, hanem atipikus jellegű.

3.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperessel szerződő valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyal érvénytelenek az alperes által alkalmazott „Megbízás” megnevezésű szerződésblanketta 11.2. pont b) alpontjának, 11.1. pont f) alpontjának és 14.5. pont b) alpontjának egyes szövegrészei, a „Megbízás ingatlan bérbeadására” című blanketta 8.1. pont e) alpontjának és a „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű szerződésblanketta 3.4. pontjának a keresetben megjelölt szövegrészei azzal, hogy az érvénytelenség nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket 2017. december 21. napjáig teljesítettek. Az alperest kötelezte arra, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően az ügyfélszolgálati irodájának kirakatüvegén, ennek hiányában az ügyfelei által használt iroda bejárati ajtaján a kirakatüveg középső részére olvashatóan, az ítéletben rögzített betűmérettel és betűtípussal 30 napon keresztül, és azt követően legalább mindaddig, amíg az érvénytelen feltételek nélküli általános szerződési feltételeit a fogyasztó rendelkezésére nem bocsátja, valamint Érd Megyei jogú Város Önkormányzatának ingyenes hetilapjában, az Érdi Újságban 30 napon belül, saját költségére tegye közzé az ítéletben meghatározott szövegű közleményt. A közleményben rögzítette azt is, hogy az egyes szerződéses rendelkezések milyen okból tisztességtelenek. A felperes ezt meghaladó keresetét - a „Megállapodás kizárólagosságról” című blanketta 3.1. pontjára és 6.2. pontjának második mondatára, valamint a 2. pontjára vonatkozóan elutasította. Az alperest 22.500 forint illeték megfizetésére kötelezte az állam javára azzal, hogy a fennmaradó 13.500 forint az állam terhére marad, továbbá akként rendelkezett, hogy a felek az ezt meghaladó költségeket maguk viselik.

Az elsőfokú ítélet rendelkező része szerint az általános szerződési feltételek alábbi rendelkezései érvénytelenek:

- A „Megbízás” című szerződésblanketta 11.2. b) pontjának azon szövegrészlete, mely szerint „nem érinti azonban a Megbízott díjigényét, illetve a megbízott a már átvett díj visszafizetésére nem köteles, ha a megbízó az ajánlattevőtől átvett biztosítékot (...) vagy annak egy részét bármilyen jogcímen megtartotta (...), vagy bár jogszerűen megtarthatta/felvehette volna, de azt önkéntesen

visszaadta, vagy arról lemondott. Amennyiben a Megbízó által jogszerűen megtartható/felvehető összeg nem éri el a bruttó megbízási díj kétszeresét, úgy a Megbízott ezen a címen csak a jogszerűen megtartható/felvehető összeg 50%-ára tarthat igényt. A Megbízó már jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy ezen csökkentett megbízási díjat a megbízott az általa letétben kezelt vételi biztosíték terhére beszámítással érvényesíthesse.”

- A „Megbízási szerződés ingatlan bérbeadására” című szerződésblanketta 8.1. e) pontjának azon szövegrésze, mely szerint „Ilyen esetben csökkentett megbízási díj kerül elszámolásra, amely a kizárólag a Megbízottnak, az adott ajánlattevővel összefüggő közreműködésének megbízási díját fedezi. A csökkentett megbízási díj bruttó (azaz ÁFA-val növelt) összege az ajánlattevő által letett biztosíték összegének 50%-ával egyenlő. A csökkentett megbízási díjat a megbízott jogosult beszámítással rendezni.”

- A „Megállapodás kizárólagosságról” című szerződésblanketta 3.4. pontjának azon szövegrésze, mely szerint „Ezért a felek megállapodnak abban, hogy ha a Megbízott az ingatlan vételára/irányára alapján számított díjazásra nem vált jogosulttá - ide nem értve az ingatlan Személyi Körbe tartozó személyek részére történő értékesítésének esetét -, úgy a Megbízott jelen megállapodás alapján vállal jelentős többlétszolgáltatások rendelkezésre tartásának díjaként, valamint a szerződés megszűnéséig nyújtott többlétszolgáltatásokkal összefüggésben felmerült esetleges költségei fedezésére - a ténylegesen igénybe vett többlétszolgáltatások mennyiségére tekintet nélkül is - az alább rögzített egyösszegű átalánytérítésre tarthat igényt.”

- A „Megbízás” című szerződésblanketta 11.1. f) pontjának azon szövegrésze, mely szerint „a Megbízott a megbízási díjra akkor is jogosult a Megbízótól, amennyiben valamely a Megbízott által közvetített személy az ingatlanra jelen megbízás hatálya alatt Vételi Ajánlatot tesz és a Vételi Ajánlatot a megbízó visszautasítja (...) Amennyiben az ingatlanra több vételi ajánlat is érkezik, úgy ezen pont szerinti díjazás a megbízottat abban az esetben illeti meg, ha megbízó valamennyi vételi ajánlatot visszautasítja...” A „Megbízás” című szerződésblanketta 14.5. b) pontjának azon szövegrésze, mely szerint „...és pest megyei...”.

3.1.

Az ítéletben az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy az alperes gazdasági tevékenysége körében ingatlanközvetítői szolgáltatást nyújt, amelynek során az ingatlanát értékesíteni kívánó magánszemélyekkel létrejövő jogviszony tartalmát a „Megbízás”, a „Megállapodás kizárólagosságról” és a „Megbízás ingatlan bérbeadására” elnevezésű, előrenyomott blankettában és azok mellékleteiben határozza meg. Ezen a felek utólag töltik ki a fogyasztó és az ingatlan, valamint az egyéb azon szereplő további adatokat. A „Megbízás” elnevezésű szerződés 11.1. f), 11.2. b), 14.5. b) pontjai szövegének ismertetése mellett rögzítette, hogy a 9. pontban a felek a nyomtatott szövegtől való eltérő feltételeket rögzíthetik a díj mértéke, illetve egyéb kérdésekben. A megbízási szerződés szerint a megbízó a megbízottat, mint a SMART Ingatlan Franchise Hálózat tagját a szerződés 2. pontjában meghatározott ingatlan eladása, vagy hasznosítása érdekében bízza meg. A szerződésben a megbízó nyilatkozik arról is, hogy annak aláírásával egyidejűleg a megbízás egy példányát, illetve az azon található részletes feltételeket átvette, azokat megismerte. A szerződés lábrészében feltüntetésre került a SMART Ingatlan Kft. központjának címe és telefonszáma, egyéb elérhetősége, valamint az is, hogy a franchise hálózat minden partnere a tevékenységét önállóan, saját nevében és felelősségére végzi. A „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű szerződés 2. pontjában a megbízó kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy ő maga az ingatlan eladásával összefüggésben aktív értékesítési tevékenységet nem folytat, kivéve az ott feltüntetésre kerülő és meghatározott személyi kört. A szerződés meghatározza az aktív értékesítési tevékenység fogalmát, 3. pontja pedig kedvezményes megbízási díjról és fenntartási időről rendelkezik. A szerződés 3.1. pontjában a fenntartási időtartamot a felek 1-12 hónapon belüli időszakban ötféleképpen határozhatják meg azzal, hogy ezen időtartamon belül a megbízó egyoldalúan a szerződést nem

szünteti meg. A 3.2. pont a megbízási díjkedvezményt százalékosan, illetveösszagszerűen is rögzíti, amelyet a megbízási szerződés szerinti díjból kell számítani. A 3.4. pontban a felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan sikeres eladásától függő díjazás ellenére, mivel a megbízott kiemelt típusú megbízás keretében jelentős többlétszolgáltatás igénybevételének lehetőségét köteles biztosítani, a megbízó e többlétszolgáltatások rendelkezésre tartásának díjaként, annak igénybevételétől függetlenül egyösszegű átalány térítést fizet, amelynek összegét kipontozva szerepelteti a blanketta. A „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű szerződés 6.2. pontjának első mondata szerint a szerződést írásban, bármelyik fél jogosult megszüntetni, a második mondatban azonban a megbízó vállalja, hogy a felmondási jogát a fenntartási időtartamon belül nem gyakorolja.

3.2.

Az ítélet jogi indokolásában az elsőfokú bíróság a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban Ptk.) 6:77. §-ának, valamint a tisztességtelen általános szerződési feltételre vonatkozóan a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése, 6:103. § (1) és (3) bekezdései, 6:105. § (2)-(3) bekezdései, valamint a 6:104. § (1) bekezdés c), i) és j) pontjai felhívását követően rögzítette, hogy mindhárom blanketta esetében vizsgálta, hogy általános szerződési feltételnek minősülnek-e, és arra a következtetésre jutott, hogy a Ptk. 6:77. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek megfelelnek. Az érintett szerződésblanketták előrenyomott szöveget rögzítenek, azoknak csak meghatározott adatokkal való kitöltése szükséges, valamint az alperes ezeket kifejezetten a fogyasztók számára elérhetővé tett általános szerződési feltételei, azok mellékletei és az általa használt nyilatkozatminták megküldése iránti ügyészi megkeresésre bocsátotta a felperes rendelkezésére. Kifejtette, hogy a fenti minősítésen nem változtat önmagában az a tény, hogy a blankettán azt is rögzítik, hogy az abban foglaltakat a felek áttárgyalták. Nem kizárt, hogy az alperes bizonyos feltételeket egyedileg megtárgyaljon a fogyasztóval, azonban az Ügyész által indított közérdekű perben a bíróság egyedi szerződéseket nem vizsgálhat, kizárólag az általános szerződési feltételnek minősülő rendelkezéseket jogosult elbírálni, így az adott per típusára is tekintettel nem lehet adekvát védekezése az alperesnek, hogy az adott szerződési feltételt egyedileg megtárgyalta.

A „Megbízás kizárólagosságról” elnevezésű blanketta 2. pontjában foglalt és támadott kikötés tekintetében elutasította a keresetet, ezt a döntését egyik fél sem támadta fellebbezéssel.

A „Megbízás” 11.2. b) és a „Megbízás ingatlan bérbeadására” elnevezésű blanketta 8.1. e) pontjában idézett rendelkezések tekintetében osztotta a felperes álláspontját, hogy ezek a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelenek, mivel a szerződés rendelkezéseiből egyértelműen kitűnik, hogy mindkettő sikerdíjas szerződés, a sikerdíj pedig a vételárhoz, illetve a bérleti díjhoz igazodik százalékos arányban. Nem fogadta el azt az alperesi érvelést, hogy ez egy összetett együttműködési szerződéses konstrukció, mivel a rögzített feladatok tipikusan a sikeres ingatlanközvetítés érdekében végzendő tevékenységet határozzák meg, és nincs a megállapodásban olyan többlet elem, amelyre tekintettel a sikerdíjon felüli további díjazás is indokolt lenne. A közvetítői tevékenység nem tekinthető eredményesnek és erre tekintettel díjazásra sem válhat jogosulttá a megbízott, ha nem tud olyan érdeklődőt felkutatni, aki képes és hajlandó érvényes, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas tulajdonátruházó, illetve érvényes bérleti szerződést kötni.

A „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű blanketta 3.4. pontjában írt rendelkezést is a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján találta tisztességtelennek. Nem fogadta el azt az alperesi védekezést, hogy a támadott rendelkezést a felek egyedileg megtárgyalják, mivel noha az átalány összege valóban egyedi tárgyalás eredményeként kerül a szerződésbe, az adott kereset nem az összeg, hanem általában a kikötés vizsgálatára vonatkozik, azaz arra, hogy a megbízott akkor is átalánytérítésre tarthat igényt, ha a megbízás nem vezet eredményre. Ezen pontban ugyan rögzítik azt is, hogy a

megbízott az általa nyújtott többlétszolgáltatásokra tekintettel tarthat erre igényt, ezzel szemben ugyanakkor a fogyasztó kizárólagosságot vállalt, azaz azt, hogy az ingatlanát más részére ő maga nem értékesíti, így erre a kikötésre tekintettel nyújtja a további szolgáltatását az alperes és biztosít kedvezményes díjszabást. Az, hogy a megbízás sikeressége érdekében többlettevékenységet végez, nem tekinthető olyan körülménynek, ami indokolná az általánytérítést akkor is, ha a megbízás nem eredményes, mivel ebben az esetben a közvetítéssel járó kockázatot a fogyasztó viselné teljes egészében. A szerződés eredménykötelmi jellegéből az következik, hogy az üzleti kockázatot, azt, hogy a ráfordításai esetleg nem térülnek meg, a megbízottnak kell vállalnia.

A „Megbízás” 11.1. f) pontját is a régi Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján találta tisztességtelennek. A 4. pontban a vételi ajánlat körében a blanketta megfogalmazza a legfontosabb kritériumokat, így a birtokba adási időt, az első minimális vételár részletet és a limitát, azonban az elsőfokú bíróság álláspontja szerint önmagában egy olyan ajánlat, ami ezeknek megfelel, még egyéb okokból lehet a fogyasztó számára elfogadhatatlan. Ezen túl is lehetnek ugyanis olyan további, lényegesnek minősülő kérdések, pl.: határidők, szerződést biztosító mellékkötelezettségek kikötése, amelyek a szerződésben a vételi ajánlat részeként nincsenek rögzítve, azonban mégis a fogyasztó számára elfogadhatatlanná teszik az ajánlatot. Kifejtette, hogy nem önmagában az tisztességtelen, hogy a fogyasztónak fizetési kötelezettsége keletkezik a vételi ajánlat visszautasítása esetére, hanem az, hogy olyan vételi ajánlat alapján lesz ilyen kötelezettsége, amely tekintetében nem rögzítenek valamennyi körülményt, amelynek a szerződés megkötése vagy az ajánlat visszautasítása szempontjából jelentősége lehet.

A „Megbízás” 14.5. pontjában foglalt illetékességi kikötést a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés i) pontja alapján találta tisztességtelennek, mivel kizárja, hogy az általános és a különös illetékességi okok alkalmazásra kerüljenek. A fogyasztó a pert csak a kijelölt bíróság előtt indíthatja meg, ami korlátozza a jogérvényesítés lehetőségében. A kikötött bíróság előtti megjelenés ugyanis mind időben, mind költségben aránytalan terhet róhat rá.

A „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű szerződés 3.1. és 6.2. pontjai keresettel érintett rendelkezései tekintetében a keresetet elutasította. Egyetértett az alperessel abban, hogy az adott szerződés atipikusnak tekinthető, mivel a „Megbízás” megnevezésű szerződéshez képest az alperes a sikeres értékesítés érdekében további szolgáltatásokat nyújt, a fogyasztó pedig kizárólagosságot biztosít ehhez. A szerződés atipikus jellegére tekintettel nem alkalmazható a Ptk. 6:278. § (4) bekezdése, mivel az így létrejövő jogviszony nem tekinthető tisztán megbízási jogviszonynak, így a felmondás korlátozása sem kizárt. A szerződéses célokkal és körülményekkel nem egyeztethető össze, hogy a szerződés a határozott időtartam alatt egyoldalúan megszüntethető legyen, mivel az alperes éppen a sikeres értékesítés érdekében nyújt többlétszolgáltatásokat és eszközöl ráfordításokat.

A felperes indítványára a Ptk. 6:105. § (2) bekezdése alapján az alperest meghatározott szövegű közlemény közzétételére is kötelezte, ebben a SMART Ingatlan hálózatra utalást nem találta indokoltnak feltüntetni, mivel valamennyi franchise partner önálló entitás, a felperes pedig kizárólag csak az egyik franchise partnerrel szemben indította meg a közérdekű keresetet. Szerepel ugyan a blankettákon a SMART Ingatlan Franchise-ra utalás, azonban az is, hogy a hálózat minden értékesítési partnere önállóan, saját nevében és felelősségére végzi ezt a tevékenységet. A közlemény közzétételére az irodán való kifüggesztést nem találta elegendőnek, ezért elrendelte az Érdi Újságban való megjelentetést is a fogyasztók minél szélesebb körű tájékoztatása érdekében.

Az ítélettel szemben mindkét fél fellebbezést terjesztett elő, az Ügyész a „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű blanketta 3.1. pontja és 6.2. pontjának második mondata, valamint a közlemény tartalma tekintetében kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását, míg az alperes a keresetnek helyt adó rendelkezések tekintetében indítványozta az ítélet megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását.

5.

A felperes fellebbezésében a „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű blanketta 3.1. pontja, valamint a 6.2. pont második mondata tisztességtelenségének kimondását az annak alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal kérte megállapítani a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése, valamint a 6:104. § (1) bekezdésének d) pontjára is hivatkozással. Kérte továbbá, hogy a közlemény a SMART Ingatlanhálózat nevét is foglalja magába. A fellebbezés indokolásában kifejtette, hogy a támadott közvetítői szerződés az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően - amely atipikus szerződésnek minősítette - a Ptk.-ban a megbízási típusú szerződések között elhelyezett és közvetítői szerződésként nevesített szerződéstípusba tartozik. Az a körülmény, hogy a közvetítő csak sikeres közvetítés esetén jogosult díjazásra a közvetítői szerződés jellegadó sajátossága, amit a Ptk. a 6:291. § (1) bekezdése egyértelművé tesz. A jogalkotó a közvetítői szerződést maga is a megbízási típusú szerződések közé sorolja a Ptk. 6:292. §-a alapján, mivel arra a megbízási szerződés szabályait rendeli megfelelően alkalmazni. A közvetítői szerződés eredménykötelmi jellege nem teszi mellőzhetővé a Megbízó felmondási jogával kapcsolatos kógens szabályozás alkalmazását. A bírói gyakorlat egységes és következetes volt e tekintetben a Ptk. hatálybalépését megelőzően is, mivel több határozatban is semmisnek mondta ki az egyszeri, vagy néhány ingatlan közvetítésére irányuló megbízások esetén a felmondási jog kizárására vagy korlátozására vonatkozó szabályozást. A bírói gyakorlat ezt tételes jogi rendelkezés hiányában alakította ki, amelyet a Ptk. a 6:292. §-ában tételes jogként rögzített. Utalt arra, hogy az irányadó gyakorlat a hatályos Ptk. alapján sem változott, amit ugyancsak több, így a fellebbezéséhez mellékelte ítélet is alátámaszt. Ebből következően mind a tételes joggal, mint az egységes bírói gyakorlattal ellentétes az elsőfokú bíróság döntése, hogy a Ptk. 6:278. § (4) bekezdésében foglalt tilalmat nem találta alkalmazhatónak. A többlétszolgáltatással kapcsolatos érvelés tekintetében utalt arra, hogy a Ptk. 6:276. §-ának (4) bekezdése és a 6:278. § (2) bekezdése lehetővé teszi, hogy a megbízó felmondása esetén a megbízott költségei megtérítésére, illetve kárának megfizetésére tartson igényt, ezért az esetlegesen nyújtott többlétszolgáltatás sem indokolhatja a megbízó felmondási jogának korlátozását vagy kizárását. E körben utalt a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.041/2018/6. számú ítéletében kifejtett jogi érvelésre, amely szerint a kizárólagosság akkor nem sérti a fogyasztó érdekét és nem minősül indokolatlanul egyoldalúnak, ha egyidejűleg lehetősége marad arra, hogy a közvetítői szerződést felmondja.

Kifejtette, hogy a közlemény szövegében azért indokolt a SMART Ingatlanhálózatra történő utalás, mert önmagában az alperesi cégnév megjelenése nem szolgálja megfelelően a fogyasztók elérését. A franchise jogviszonynak ugyanis alapvető sajátossága, hogy a partner a kereskedelmi kommunikációban a franchise központ arculatát használja. A fogyasztók elsődlegesen a franchise rendszer nevéhez és arculatához kötik az adott ingatlanközvetítőt is, ezt a perbeli szerződés blanketta is jól mutatja, mivel azon kiemelt helyen szerepel a hálózat neve. A közlemény akkor biztosítja a fogyasztók megfelelő tájékoztatását, ha egyértelmű utalást tartalmaz arra, hogy az alperes a SMART Ingatlanhálózat tagja.

A Fellebbviteli Főügyészség által tett kiegészítésben az Ügyész utalt arra, hogy több eseti döntés is alátámasztja a szerződés eredménykötelmi célját, valamint azt, hogy a díj ilyen módon való meghatározása a szerződés alapvetően megbízási jellegén nem változtat (EBH2014. 46., EBH2002.

643., EBH2005. 1333., BDT2005. 1276.) A felmondási jog korlátozása tekintetében a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés d) pontjára is hivatkozott.

6.

Az alperes fellebbezésében változatlanul vitatta, hogy a vizsgált nyomtatványok általános szerződési feltételek lennének, mivel azok valójában útmutatásként működnek és a szerződés megkötésének folyamatát kívánják gyorsítani, hatékonyságát elősegíteni. Számos helyen a felek egyedi alkujaként kell beírni a hiányzó adatot és minden rendelkezés tekintetében adott az eltérés lehetősége. Mindezek mellett is vitatta bármely rendelkezés tisztességtelenségét. A „Megbízási szerződés” blanketta 11.2. b) pontja tekintetében arra hivatkozott, hogy a szerződéses konstrukciót nem lehet tisztán sem megbízási, sem eredménykötelemnek tekinteni, így tisztán sikerdíjas megállapodásnak sem, mivel nem egy klasszikus ingatlanközvetítői tevékenységről van szó. A megbízási szerződés 1. pontjában a megbízott által elvállalt feladatok körére utalt, amelynek csak egyike, de nem egyetlen lehetséges eleme az ingatlan adásvételi szerződés megkötése. Akkor is a feladatát látja el a megbízott, ha olyan személyt közvetít a megbízó részére, aki elvárásainak megfelelően kész az ingatlan megvásárlására úgy, hogy azt még biztosítékkal is megerősíti. Az 1. pont szerint hirdetés és marketing tevékenységet végez, ezért nem csak akkor teljesít, ha az általa közvetített személy megveszi az ingatlant, hanem azzal is, ha a marketing tevékenységet elvégzi és potenciális vevőt közvetíti. Amennyiben viszont az adásvételi szerződés meghiúsul és a megbízó a biztosíték megtartására lesz jogosult, nem a teljes megbízási díj, hanem az elvégzett munkával arányos díj kerül elszámolásra. Ilyen esetben nem sikerdíjról, hanem a közreműködésért járó ügyviteli díjazásról beszélhetünk. Utalt arra, hogy a megbízó által fizetendő összeg a vevő által teljesítendő összeg egy része, amiből a fogyasztót semmilyen hátrány nem éri, sőt, amennyiben megtartja a biztosítékot, akkor a megbízott tevékenysége folytán még előny is éri. Ugyanezzel érvelt a „Megbízás ingatlan bérbeadására” megjelölésű szerződésblanketta a 8.1. e) pontja tekintetében ismét kiemelve, hogy a díjazás körében egy atipikus jogviszony áll fenn a fogyasztó és az alperes között, akik a vevőtől származó bevételen osztoznak. A „Megállapodás kizárólagosságról” blanketta 3.4. pontja, az egyösszegű átalánytérítés tekintetében azzal érvelt, hogy az adott rendelkezést a felek egyedileg megtárgyalják, amennyiben nem írnak be semmit, irrelevánssá válik a rendelkezés. A megbízónak lehetősége van arra, hogy ezt a nyomtatványt ne írja alá, amennyiben nem kívánja a többlétszolgáltatások ellenértékét megfizetni. Ez a szerződés is atipikus szerződésnek tekinthető, és a többlétszolgáltatások miatt is indokolatlan a pont érvénytelenné nyilvánítása. Sikerdíjas megállapodásoknál sem kizárt, hogy bizonyos költségelemekre, vagy a sikerdíjat megalapozó alapszolgáltatáson felül nyújtott többlétszolgáltatásra a felek díj-, illetve költségelszámolásban állapodjanak meg a siker elmaradása esetére is. A 3.4. pontban foglalt, fogyasztó által vállalt kötelezettséggel szemben az alperes többlétszolgáltatást nyújt. A „Megbízás” 11.1. f) pontja körében arra hivatkozott, hogy a fogyasztónak együttműködési kötelezettsége áll fenn arra, hogy minden információt, amely a szerződés teljesítését elősegíti, és amely a szerződés lényeges tartalmi elemeit érinti közölje, ezért amennyiben a vételáron, a birtokba adáson, és a fizetési határidőn túl mást is lényegesnek tart, azt a szerződésben rögzíteni kell. Az elsőfokú bíróság érvelése a megbízó rosszhiszeműségét és egyben az együttműködési kötelezettség megszegését erősíti. A „Megbízás” 14.5. b) pontja körében állította, hogy a kikötés nem zárja el a fogyasztót a jogérvényesítéstől és nem is korlátozza abban. Egy érdi székhelyű, vagy lakcímmel rendelkező fogyasztó esetén ugyanis nincs jelentős különbség abban, hogy a Budaörsi Járásbíróságon, vagy a II. és III. kerületi Bíróságon járnak el a felek közötti esetleges jogvitában, mivel ezek sem a távolságot, sem az utazási időt figyelembe véve jelentős különbséget nem képviselnek. A közlemény Érdi Újságban való közzétételét is kifogásolta, mint szükségtelent és eltúlozottat, mivel itt semmilyen reklám és egyéb kommunikációt nem tett közzé, így a közzététel aránytalan üzleti kockázatot hordoz számára. Az irodában kihelyezett tájékoztatás megfelelő a fogyasztók informálására.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme a felperesi fellebbezéssel szemben az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

7.

Az Ügyész fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult az alperes fellebbezésével érintett, a keresetnek helyt adó rendelkezések tekintetében. A Ptk. 6:77. § (1) bekezdése alapján hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság e körben helytállóan állapította meg, hogy az alperes perben vizsgált blankettái fogyasztókkal kötendő szerződések megkötése végett kialakított, alkalmazott és a fogyasztók számára elérhetővé tett általános szerződési feltételek. Az egyedi megtárgyaltság körében a Kúria BH2014. 83. és BH2013. 128. számon közzétett eseti döntésére és a 2/2011. (XII. 12.) PK vélemény 2. pontjára utalt. A „Megbízás” és a „Megbízás ingatlan bérbeadására” című blanketta 11.2 b) és 8.1 e) pontjai tekintetében azt emelte ki, hogy a megbízót megillető összeg a kártalanítását szolgálja, ezért abból a megbízott részesedése jogalap nélküli. Utalt arra, hogy a „Megbízás” elnevezésű blanketta 11. 1. és 12.2. a) pontjával, a „Megbízás ingatlan bérbeadására” elnevezésű blanketta 8.1. a)-c) alpontjaival is ellentétesek az adott rendelkezések, emiatt nem egyértelműek, ezért a Ptk. 6:103. § (2) bekezdése alapján is tisztességtelenek. A „Megállapodás kizárólagosságról” című blanketta 3.4. pontja körében hangsúlyozta, hogy nem teszi tisztességgé az adott kikötést, ha a fogyasztó választhat a között, hogy megköti-e, avagy sem szerződést.

8.

Fellebbezés hiányában az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett a „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű szerződésblanketta 2. pontjának támadott szövegrészére vonatkozó, a keresetet elutasító rendelkezése a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján, így azt az ítélet tábla nem érintette.

9.

A felperes fellebbezése megalapozott, az alperes fellebbezése nagyobb részben alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helytállóan rögzítette és a támadott szerződésblanketták, valamint az irányadó jogszabályi rendelkezések helytálló értelmezésével állapította meg a keresettel érintett rendelkezések érvénytelenségét, amely körben döntésével és annak indoklásával az ítélet tábla is egyetért. A „Megbízás ingatlan bérbeadására” című szerződésblanketta 8.1. e) pontja tekintetében a későbbiekben kifejtett indokok miatt volt szükség az ítélet megváltoztatására, míg a keresetet elutasító rendelkezések körében az ítélet tábla az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával és kifejtett indokaival nem értett egyet, osztotta az Ügyész fellebbezésében kifejtetteket.

9.1.

Az alperes fellebbezésében előadott érvekkel szemben az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy mindhárom megállapodás a Ptk. 6:77. § (1) bekezdésében foglalt általános szerződési feltételnek minősül, mivel azok olyan szerződési feltételeket tartalmaznak, amelyeket az alperes mint azok alkalmazója több szerződés megkötése céljából egyoldalúan, a másik fél közreműködése nélkül, előre határoz meg, és amelyeket a felek egyedileg nem tárgyaltak meg. Az alperes a fellebbezésében maga sem vitatta, hogy blankettákat előre maga dolgozza ki, amellyel a fogyasztóval való szerződéskötést kívánja elősegíteni, gyorsítani. A felperes felhívására megküldött blanketták tartalmából, azok szerkezetéből is egyértelműen megállapítható, hogy a „Megbízás Részletes feltételek I. és II.” megjelölésű részei előre átgondolt, logikailag is összefüggő feltételrendszer tartalmaznak, több esetben tovább-, illetve visszautalnak egy-egy pontra, ezért

olykor hosszabb értelmezést igényelnek. Önmagában az a körülmény, hogy egyes feltételekhez kapcsolódóan lehetőség van például a díj mértékében eltérően megállapodni, vagy egyéb kérdést is rögzíteni a 9. pontban, nem eredményezi azt, hogy a többi feltétel a fogyasztóval egyedileg megtárgyalásra kerülne. Az adott esetben helytállóan érvelt az elsőfokú bíróság azzal, hogy az Ügyész által a Ptk. 6:105. §-a szerint indított közérdekű perben a bíróság kizárólag általános szerződési feltételnek minősülő rendelkezést jogosult elbírálni. A 2/2011 (XII. 12.) PK vélemény 2. pontja értelmében ugyanakkor vélelem szól amellett, hogy a felek az általános szerződési feltételt a fogyasztói szerződésben egyedileg nem tárgyalták meg, e vélelem megdöntése közérdekű perben pedig fogalmilag kizárt (BH2014. 83.). Az Ügyész által indított közérdekű per anyagi jogi következménye, hogy eredményes perlés esetén nem egy konkrét szerződéses jogviszony tekintetében, hanem a kikötés alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal állapítja meg a bíróság a tisztességtelenséget. Az alperes csak egy-egy konkrét, egyedi fogyasztóval szembeni perben hivatkozhat arra, és bizonyíthatja, hogy a fogyasztóval az adott szerződést, vagy annak valamely rendelkezését egyedileg megtárgyalta.

9.2.

A „Megbízás” szerződésblanketta 11.2. b) pontja és a „Megbízás ingatlan bérbeadására” 8.1. e) pontjának megjelölt rendelkezése tekintetében az ítélőtábla osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban, hogy a szerződés tartalmának értelmezése szerint az alperes és a megbízó között egy ingatlanközvetítésre vonatkozó megállapodás jön létre, amely alapján a megbízott csak akkor jogosult a díjazásra, ha az általa közvetített személlyel a megbízó eladásra irányuló szerződést, vagy ilyen jogügyletre vonatkozó előszerződést köt (11.1. a) pont). A blanketta a definíciók címszó alatt az eladás fogalmát is meghatározza, ami nem csak az ingatlan adásvételét, hanem a 11.1. pont c)-g) alpontjaiban felsorolt valamennyi esetkört jelenti. A fenti rendelkezések tartalmából egyértelműen kitűnik, hogy a megbízott a díjra akkor tarthat igényt, ha az ingatlan eladásra kerül, vagy azzal azonosnak tekintendő, ingatlan hasznosítására vonatkozó jogügylet jön létre az ő közreműködésének eredményeként. E tekintetben jelentősége van annak, hogy a díjazást a felek hogyan határozzák meg, a blanketta 6. pontja pedig egyértelműen a vételár meghatározott százalékában, illetve egy minimum összegben rögzíti az alperes díját, amely fölött még extra díjra is jogosulttá válhat, szintén a vételárhoz viszonyított százalékos mértékben. A megbízási díj, a megbízási díjra vonatkozó feltételek fentiek szerinti meghatározására figyelemmel nem bír jelentőséggel az alperes fellebbezésében hivatkozott, a „Megbízás” blanketta 1. pontjának azon rendelkezése, amely a megbízott feladataként külön nevesíti a megbízó érdekében történő hirdetési és marketing tevékenységet {1. a) pont}. Az 1. b) pont szerint ugyanis e hirdetési és marketing tevékenység éppen azt célozza, hogy annak alapján az alperes potenciális szerződő partnert tudjon közvetíteni, hiszen a b) pont visszautal az a) pont szerinti szolgáltatásra. Az alperes az 1. a) pont szerinti tevékenységet nem önállóan, külön díjazás fejében teljesíti, hanem a sikeres, az ingatlan eladását célzó ingatlanközvetítői tevékenység érdekében. A megbízás célja tehát az ingatlan sikeres értékesítése/hasznosítása, ezért amennyiben az alperes mindössze érdeklődőket, vagy csak potenciális szerződő feleket közvetít, ugyan a teljesítés érdekében jár el, de a megbízást nem teljesíti, az nem szűnik meg és díjazásra sem válik jogosulttá addig, amíg a megbízó ezzel a személlyel az adásvételi szerződést meg nem köti. Alaptalanul hivatkozott ezért a fellebbezésben arra, hogy már a szerződéskötést megelőzően teljesíti a megbízást önmagában a marketing tevékenységgel és/vagy a potenciális vevő közvetítésével. Nem vitásan az ingatlanközvetítésre vonatkozó szerződés tartalmát (gondos eljárás, illetőleg a szolgáltatással elért eredmény) és e szolgáltatások ellenértékét (gondos eljárásért fix összegben vagy átalányban, illetőleg eredményhez kötött, jutalék formájában megállapított díjazás) a felek szabadon határozhatják meg (BH2005. 217). Az adott esetben azonban az alperes a sikeres közvetítéstől függetlenül is díjazásra tart igényt, a jutalék formájában megállapított díjazás fenntartása mellett úgy, hogy ugyanakkor az eladó felé

megfelelő, adásvételi szerződés megkötésére képes és alkalmas vevőt ténylegesen nem közvetít.

Egyetért az ítélőtábla az Ügyészálláspontjával, hogy amennyiben az eladó vagy a bérbeadó bánatpénzre, vagy más biztosítéki jelleggel nyújtott összegre válik jogosulttá, ez az ő kártalanítására, illetve arra szolgál, hogy a szerződés megkötésének vagy teljesítésének elmaradásából eredő veszteségét csökkentse. A vevő visszalépése, vagy a már megkötött szerződés teljesítésének elmaradása idő- és anyagi veszteséggel járhat, ennek a kompenzálására szolgál a vevőtől átvett, a megbízó által megtartható összeg. Ebből az összegből az alperes részesedése a szerződés teljesítését jelentő eredményes közvetítés hiányában indokolatlan és egyben a jóhiszeműség és tisztesség követelményével ellentétes. A támadott rendelkezés emellett túlságosan tágan került megfogalmazásra, mivel bármilyen jogcímen megtartott, vagy jogszerűen megtartható összegről beszél annak konkretizálása nélkül, valamint indokolatlanul korlátozza az eladó rendelkezési jogát, mivel abban az esetben is fizetésre kötelezi, ha az átvett biztosítéki jellegű összeget, vagy annak egy részét a leendő vevőnek visszaadta. Az ítélőtábla rámutat továbbá arra is, hogy az adott rendelkezés nem veszi figyelembe azt sem, hogy a 11.1. pont b)-h) alpontjai további esetköröket határoznak meg a megbízási díjra való jogosultság tekintetében. Az alperes így abban az esetben is jogosult a megbízási díjra, ha az ingatlanra az általa közvetített személlyel az eladó nem adásvételi, hanem egyéb hasznosításra irányuló szerződést köt {e) pont}, vagy nem az általa közvetített személlyel, hanem annak hozzátartozójával, vagy vele kapcsolatban álló gazdasági társasággal köt szerződést {c)-d) pont}. A 11.2 b) pont szerint ilyen esetben az alperes az eredetileg vételi ajánlatot tevő személy által fizetett biztosíték fele összegére is igényt tarthat amellet, hogy egyébként a teljes megbízási díjra jogosulttá válik annak ellenére, hogy a felek esetleg a biztosíték összegét a hozzátartozó számára számolják el és ezzel a megbízó lényegében az eredeti jogosultnak az adott összeget visszaadja. A 11.1. pont különböző alpontjai és a 11.2 b) pont együttesen tehát a megbízási díjon felüli olyan többlet díjazásra kötelezheti a megbízót, amellyel szemben az alperes részéről ténylegesen ellenszolgáltatás nem áll fenn, ezért az ilyen általános szerződési feltétel a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése szerint tisztességtelen.

9.3.

A „Megbízás ingatlan bérbeadására” megnevezésű blanketta 8.1. e) alpontjának a felperes által megjelölt szövegrésze és az elsőfokú bíróság által érvénytelennek nyilvánított rendelkezése tekintetében az ítélőtábla osztotta a felperes és az elsőfokú bíróság álláspontját, amely lényegében megegyezett a „Megbízás” 11.2 b) pontjához fűzött indokolással. Ennek ellenére az alperes fellebbezési kérelmét teljesíthetőnek találta, mivel a kereseti kérelem kizárólag a csökkentett megbízási díj elszámolására és annak összegére vonatkozó rendelkezés érvénytelenségét érintette, a megmaradó szövegrész eredményeként azonban a fogyasztó hátrányosabb helyzetbe kerülne, mivel a támadott szövegrész kiesése folytán az alperest a teljes megbízási díj illetné meg. Ez ellentétben áll a Ptk. 6:103. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezéssel, amely szerint a semmisségre csak a fogyasztó érdekében lehet hivatkozni. Az ítélőtábla a 3/2011. PK véleményben is kifejtettekre figyelemmel nem látott lehetőséget arra, hogy a kereseti kérelemben megfogalmazott rendelkezésen felül túlterjeszkedve, a 8.1. e) teljes pontjára vonatkozóan mondja ki az érvénytelenséget, mivel erre sem a Pp. 215. §-a, sem a Ptk. 6:105. § (1) bekezdése nem ad lehetőséget. Közérdekű kereset indítására ugyanis a Ptk.-ban felsorolt egyéb szervezetek mellett az Ügyész jogosult, így az általa indított közérdekű perben az előterjesztett kereseti kérelemhez a bíróság kötve van, azon nem terjeszkedhet túl, hivatalból nem állapíthatja meg olyan feltétel tisztességtelenségét, amire a kereset nem terjedt ki. E tekintetben ezért az ítélőtábla a felperes keresetét a fellebbezésben kifejtettektől eltérő okból utasította el.

9.4.

A „Megbízás” blanketta 11.1. f) pontja tekintetében egyetért az ítéletábra az elsőfokú bíróság álláspontjával, hogy a birtokba adási idő, az első minimális vételár-részlet és a limit ár nem olyan tartalmi elemei az adásvételi szerződésnek, amelyek mellett további, az eladó szempontjából jelentőséggel bíró feltétel nem merülhetne fel. A szerződés 4. pontja azonban kizárólag e három kritériumot sorolja fel, a vételi ajánlat definíciója is mindössze ezeket a minimum feltételeket nevesíti arra való utalás nélkül, hogy adott esetben a felek a megbízó, eladó szempontjából további lényeges feltételt is meghatározhatnak, akár a szerződésben rögzítve. Helytállóan hivatkozott az alperes arra, hogy a felek a szerződés megkötése során együttműködésre kötelesek, és ez a szerződés fennállása alatt is terheli őket. Amennyiben akár a szerződésben, akár a szerződés teljesítése során a megbízó ilyen lényeges feltételt közöl az alperessel, azt nem lehet figyelmen kívül hagyni a vételi ajánlat megtétele és elutasításának értékelése során, ezért ha a megbízó egy ilyen általa lényegesnek tartott és alperes által is ismert, de a szerződésben kifejezetten nem rögzített okból utasítja vissza a vételi ajánlatot, az nem indokolhatja a megbízási díj fizetésére való kötelezettségét. Helyesen utalt az elsőfokú bíróság arra, hogy nem önmagában egy ilyen esetre vonatkozó fizetési kötelezettség előírása a tisztességtelen, hanem az, hogy az nincs megfelelően körülhatárolva. Osztja az ítéletábra az Ügyész elsőfokú eljárás során képviselt álláspontját, hogy jelentősége van annak is, hogy a visszautasítás a megbízónak felróható-e, illetve annak tényleges, valós, alapos oka volt-e, melyek vizsgálata nélkül a támadott rendelkezés tisztességtelen a fogyasztó számára. Mivel a felperes fellebbezési tárgyaláson tett nyilatkozata szerint is kizárólag e körben kívánta a keresetét előterjeszteni és az f) pont további részét nem támadta, az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyta helyben, hogy kizárólag a kifogásolt „visszautasítja vagy”, illetve „visszautasítja és/vagy azokat” szövegrészek tekintetében állapította meg az érvénytelenséget, mivel egyébként a fennmaradó rendelkezés értelmetlenné válna.

9.5.

A „Megbízás” című szerződésblanketta 14.5. b) pontja tekintetében az elsőfokú bíróság a kialakult bírói gyakorlatnak megfelelően hozta meg döntését, amellyel az ítéletábra is maradéktalanul egyetértett. Az a fellebbezési hivatkozás, amely szerint a budapesti, vagy a budaörsi járásbíróság közötti távolság és annak időszükséglete csaknem azonos, ezért a fogyasztó nincs korlátozva az igényérvényesítésben, azért sem foghat helyt, mert időközben Érden, azaz az alperes székhelyén is járásbíróság működik, így az érdi székhelyű alperessel szemben az illetékességéhez tartozó területen élő személyek az Érdi Járásbíróságon, azaz a saját lakóhelyükön érvényesíthetik jogaikat, így a pest megyei ingatlanok vonatkozásában a kikötés a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés i) pontja alapján tisztességtelen.

10.

A „Megállapodás kizárólagosságról” szerződésblanketta 3.4. pontja esetén egyetért az ítéletábra az elsőfokú bíróság álláspontjával, hogy amennyiben az átalány összegét a felek meghatározzák és abban konkrétan megállapodnak, még nem jelenti azt, hogy a teljes szerződéses feltételt egyedileg megtárgyalják. A támadott rendelkezés további részét az alperes előre határozza meg, annak tartalmában módosítási lehetőséget a blanketta nem biztosít, az általános szerződési feltételnek minősül, így a tisztességtelensége vizsgálható. A „Megállapodás kizárólagosságról” blanketta tartalma alapján az állapítható meg, hogy az alperes a megbízási díj százalékos mértéke tekintetében kedvezményt biztosít a megbízónak, aki egyidejűleg vállalja, hogy a 2. pontban megjelölt személyi kör kivételével aktív értékesítési tevékenységet nem végez, azaz ő maga más részére az ingatlanát nem hirdeti, más közvetítőnek megbízást nem ad. Az alperes tárgyalási nyilatkozata szerint ugyanakkor ehhez a kedvezményhez társulnak további többletszolgáltatásként a 4. pontban foglaltak az általános megbízáshoz képest. Rámutat az ítéletábra ugyanakkor arra, hogy a 3.4. pontban a fellebbezési érveléssel szemben az alperes nem a konkrét szolgáltatás ellenértékét határozza meg,

hanem mindössze a „rendelkezésre tartásának” díjáról és a szerződés megszűnéséig nyújtott többlétszolgáltatásokkal felmerülő „esetleges” költségeinek fedezetéről rendelkezik, tehát nem a ténylegesen igénybe vett szolgáltatásokról és azok mennyiségéről. Ebből következően olyan esetre ír elő fizetési kötelezettséget a fogyasztó számára, amikor tényleges szolgáltatást nem is nyújt, hanem kizárólag csak a lehetőséget biztosítja, az ilyen rendelkezés pedig a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés c) pontja szerint minősül tisztességtelennek, mivel a fogyasztót abban az esetben is teljesítésre kötelezi, ha a vállalkozás nem teljesíti a szerződést. Nem csak arról van szó ugyanis, hogy az alperes nem végez sikeres közvetítői tevékenységet, azaz az ingatlant megvásárolni képes vevőt nem mutat fel, hanem a többlétszolgáltatások tekintetében sem nyújt semmilyen további szolgáltatást, mindössze annak a lehetőségét kívánja megfizettetni fogyasztóval, ami ebben az esetben indokolatlan, a Ptk.-ban kifejezetten nevesített tisztességtelen feltétel.

11.

A „Megállapodás kizárólagosságról” szerződésblanketta 3.1. és 6.2. pontja körében az ítéletábra nem értett egyet az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával és ennek alapján döntésével. Az elsőfokú bíróság tévesen fogadta el az alperes álláspontját a szerződés atipikus jellege tekintetében, és helyezkedett arra a jogi álláspontra, hogy az adott szerződésre, mivel nem tekinthető eredménykötelmi jellegéből kifolyólag megbízási jogviszonynak, a Ptk. 6:278. § (4) bekezdése nem alkalmazható.

Önmagában attól, hogy a „Megbízás kizárólagosságról” elnevezésű szerződés a sikeres üzletkötést célozza, nem válik atipikus szerződéssé. A szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg. A szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek, ha jogszabály az eltérést nem tiltja. A szerződéses szabadság ezen elve azt is jelenti, hogy a felek nem csak a törvényben külön nevesített szerződések valamelyikét választhatják, de több szerződéstípus elemeit vegyíthetik is (vegyes szerződések), illetve olyan megállapodást is köthetnek, amely sajátos elemei folytán egyik típusba sem sorolható (atipikus szerződés). A szerződések jogi minősítésénél ezért elsősorban azt kell vizsgálni, hogy mi volt a felek ügyleti akarata, ez milyen tartalmú szerződés létrehozására irányult, illetve az írásba foglalt jognyilatkozatok milyen konkrét tartalommal bírnak. Ha a szerződésbe foglalt jogok és kötelezettségek elemzése útján az állapítható meg, hogy a megállapodás a tartalma alapján sem nevesített, sem vegyes jellegű szerződésnek nem minősül, akkor azt kell megvizsgálni, hogy alapvető jellemvonásai alapján melyik nevesített szerződéshez esik a legközelebb, és ebben az esetben a jogok és a kötelezettségek meghatározásánál és értelmezésénél erre a nevesített szerződésre megállapított jogszabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Az adott esetet tekintve nem változik a felek közötti megállapodás jellege azáltal, hogy a megbízó többletként vállalja, hogy más részére nem ad hasonló megbízást. A régi Ptk. szabályain alapuló egységes bírói gyakorlat rámutatott, hogy az ingatlanközvetítésre vonatkozó sikerdíjas szerződés megbízási szerződésnek minősül. Nem befolyásolja a minősítést az a specifikuma, hogy a díjra a megbízott akkor tarthat igényt, ha a közvetítés eredményeként létrejön a szerződés (BH2014. 46., EBH 2005. 1333.)

A felek közötti megállapodás a Ptk. 6: 288. §-a szerint szabályozott közvetítői szerződés, amely a Ptk. XVI. címe alatt a megbízási típusú szerződések között szerepel. A felperes helyesen mutatott rá, hogy jellegadó sajátossága, hogy a díj a szerződéskötéssel válik esedékessé, vagyis az eredményhez kötött. A 6:292. §-a alapján a megállapodásra egyébként a megbízási szerződés szabályai alkalmazandók. A felperes által is hivatkozott eseti döntéseken túl a Kúria legutóbb a BH2019. 109. szám alatt megjelent döntésében fejtette ki (12. pont), hogy a perbelivel megegyező

megállapodás a Ptk. 6:288. §-ában definiált közvetítői szerződésnek minősül, amelyre a 6:292. §-a értelmében a megbízási szerződésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. A 6:278. § (4) bekezdése pedig csak tartós megbízási jogviszony esetén teszi lehetővé, hogy a felek a felmondás jogának korlátozásában megállapodjanak, vagy kikössék azt, hogy meghatározott idő előtt a rendes felmondás joga nem gyakorolható. Egységes a bírói gyakorlat a tekintetben is, hogy a perbelihez hasonló, egy ingatlan eladására vonatkozó közvetítői szerződés nem minősül tartós jogviszonynak, (2/2005. PJE, PIT Pf.20.090/2018.), így a felmondás joga nem korlátozható és nem zárható ki, az ilyen megállapodás semmis. A szerződéses kikötés ezért jogszabályba ütköző, amelyre tekintettel lehetőség van a támadott rendelkezés érvénytelenségének kimondására figyelemmel a 3/2011 PK vélemény 1. pontjában kifejtettekre. Utal az ítéletábra továbbá arra, hogy az ilyen rendelkezés a Ptk. 6:104. § d) pontja szerint is tisztességtelennek minősül, mivel az alperes számára nem zárja ki a felmondás lehetőségét, az kizárólag a megbízó fogyasztó esetében vállalt kötelezettség.

Helytállóan hivatkozott a többlétszolgáltatásokhoz kapcsolódóan a felperes a Ptk. 6:276. § (4) bekezdésére és a 6:278. § (2) bekezdésére figyelemmel arra, hogy a bíróság a 3.4. pont tisztességtelenségét állapította meg. E rendelkezések szerint amennyiben az alperes többlétszolgáltatást nyújt a felperesnek a kizárólagos megállapodás alapján, és a fogyasztó azt egyoldalúan, indoklás nélkül felmondja, az alperes a felmerült költségei, illetve kárának megfizetésére igényt tarthat.

12.

A kifejtettek tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a felperes fellebbezésével érintett körben a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és az érintett rendelkezésekre vonatkozóan is kimondta az érvénytelenséget a Ptk. 6:105. § (2) bekezdésének megfelelően. A „Megbízás ingatlan bérbeadására” szerződésblanketta 8.1. pont e) alpontja tekintetében ugyanakkor a keresetet elutasította. A felperes kérelmére is figyelemmel a közlemény szövegét ennek kiegészítésével, egységes szerkezetben határozta meg a könnyebb érthetőség érdekében azzal, hogy abban utalt a SMART Ingatlanhálózatra. Az ítéletábra szerint is indokolt a franchise hálózat nevének feltüntetése figyelemmel arra is, hogy a Megbízás 1. pontja, de valamennyi blanketta már a fejrészben, a megállapodások címében és a részletes feltételek valamennyi oldalán utal a SMART Ingatlan Hálózatra. Az elsőfokú bíróság e körben tévesen értelmezte úgy, hogy az ingatlanhálózatra utalás a perben nem álló SMART Ingatlan Kft.-re is bármilyen rendelkezést eredményezne, vagy arra bármilyen módon kihatna. A fogyasztók tájékoztatása indokolja a franchise hálózatra történő egyértelmű utalást, hiszen a blanketták alapján sem feltétlenül az alperest, hanem a SMART nevet jegyzi meg a szerződést kötő felek. Ezen okból nem indokolatlan a közlemény Érdi Újságban való közzététele sem, mivel az olyan megbízó, aki rendszeresen nem látogatja az alperes irodáját, az üzlet ajtajára történő kifüggesztés ellenére nem értesül a közérdekű perben hozott döntésről és annak tartalmáról, ezért a közzététel ebben a formában a 3/2011. PK vélemény 7. pontjának indokolásában foglaltakra is figyelemmel indokolt.

13.

A döntésre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság perkoltságra vonatkozó döntését is megváltoztatta, mivel a pernyertesség-pervesztesség aránya a jogerős döntés eredményeként módosult. Az Ügyész összesen nyolc általános szerződési feltételt támadott, amelyből hat esetben pernyertes, két esetben pervesztés lett, ennek eredményeként a 36.000 forint kereseti illetéket 6:2 arányban kell megosztani, így a másodfokú bíróság az alperest 27.000 forint le nem rótt kereseti illeték megfizetésére kötelezte az államnak, míg a fennmaradó 9000 forint le nem rótt illeték az állam terhére marad.

14.

A másodfokú eljárásban az alperes fellebbezése túlnyomó részt eredménytelen, a felperes fellebbezése sikeres volt, ezért az ítéletábla az alperest kötelezte az állam által előlegezett fellebbezési illeték megfizetésére, míg a saját fellebbezésének költségét köteles viselni a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint. A le nem rótt illeték költségről az ítéletábla a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2019. október 2.

. Sándor Ottó s. k.
a tanács elnöke

. Buglyó Gabriella s. k.
előadó bíró

dr. Balsai Csaba Zoltán s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:
bírószági tisztviselő