

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.190/2020/8. szám

A Debreceni Ítéltábla az elsőfokú eljárásban a ... Megyei Főügyészség (cím, eljáró ügyész: dr. ... főügyészségi ügyész), a másodfokú eljárásban a ... Fellebbviteli Főügyészség (cím) által képviselt Ügyész felperesnek - a dr. Járai Gábor ügyvéd ügyintézője mellett eljáró Dr. Járai Gábor Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt alperes neve (cím) alperes ellen általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránti perben az Egri Törvényszék 4.P.20.184/2019/11. szám alatti ítélete ellen az alperes által 12. sorszámmal benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, az alperes „S. I.” fejrészével ellátott „Megbízás” megjelölésű szerződési feltételei közül a 11.5.a) pont érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet elutasítja. A „Megbízás” 11.1. f), 11.1. h), helyesen 4.14., 11.5. b), 14.6. a) és b) pontjai, valamint a „S. I.” fejrészével ellátott „Megállapodás kizárólagosságról” megjelölésű szerződési feltételek 2., 3.1 és 6.2. pontjai elsőfokú ítéletben megjelölt rendelkezéseinek érvénytelenségét az alperessel szerződő valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyal mondja ki, és mellőzi az ügyfélszolgálati irodában és az ügyfélszolgálati iroda kirakatüvegén vagy ennek hiányában az iroda ügyfelek által használt bejárat ajtaján a közlemény 30 napon túli közzétételére vonatkozó kötelezést.

A közzétenni rendelt közlemény szövegét egységesen az alábbiak szerint határozza meg:

„Közlemény”

Az Egri Törvényszék a 4.P.20.184/2019/11. szám alatti, a Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.190/2020/7. alatti határozatával jogerőre emelkedett ítéletével megállapította, hogy az 'alperes neve'

„S. I.” fejrészével ellátott „MEGBÍZÁS” elnevezésű szerződésnek az alábbi rendelkezései az alperessel szerződő valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyal érvénytelenek:

- 11.1.f.) „Valamely, a megbízott által közvetített személy az ingatlanra jelen megbízás hatálya alatt vételi ajánlatot tesz, és a vételi ajánlatot a megbízó visszautasítja” „vagy neki felróhatóan nem veszi át, vagy arra annak átvételétől számított 2 munkanapon belül neki felróhatóan nem válaszol.”
- 11.1.h.) „A bruttó 50 millió forintot elérő irányárú ingatlan esetén, valamint a 11.1.e.) esetben ez az időtartam 36 hónap.”
- 14.4. „A postai feladást követő harmadik munkanapon a címzetthez megérkezettnek minősülnek, a címzett vagy egyéb jogosult átvéve a kézbesítésről szóló értesítésben megjelölt határidő lejár, ha a rendelkezésre tartott küldeményért nem jelentkezett (jelzése: „nem kereste”, „természetes személy meghalt”).

- 11.5. b.) pontjának

„... az alapkötbér 10%-a”,

„... az alapkötbér 25%-a”,

„... alapkötbér 50%-a,

„... megbízott az alapkötbért igényelheti” részei.

- 14.6. „A felek megállapodnak abban, hogy bármely vita eldöntésére, melyet megbízásból vagy azzal összefüggésben, ideértve annak megszegésével kapcsolatos jogvitákat is, alávetik magukat az alábbiakban meghatározott bíróság kizárólagos illetékességének:

a.) az ingatlan fekvése szerint illetékes - pertárgy értéktől függően hatáskörrel rendelkező - járásbíróság, ill. törvényszék az illetékes, míg

b.) budapesti és Pest megyei ingatlanra vonatkozó megbízással összefüggően a járásbírósági hatáskörbe tartozó esetekben a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság illetékes.”

és a „S. I.” fejrésszel ellátott „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű szerződésnek az alábbi rendelkezései:

- 2. „A megbízó saját érdeke és joga ismeretében és mérlegelés után kijelenti, hogy ő maga nem kíván az ingatlan eladással összefüggésben aktív értékesítési tevékenységet * folytatni, kivéve az alábbiakban meghatározott személyi kör részére

2.1. A személyi körbe az alábbi személyek tartoznak bele:

2.1.1. Megbízó közeli hozzátartozói: a Megbízó házastársa, egyeneságbeli rokona, az örökbefogadott gyermeke, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelt gyermeke, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülője és a testvére (Ptk. 8:1.§ (1) bekezdés 1. pontja), valamint

2.1.2. az ingatlan résztulajdonosa(i)

2.1.3. A Megbízó által saját döntése és mérlegelése alapján megjelölt alábbi a) konkrétan körülírt személyi kör ** tagjai, b) konkrét személyek *** (pontos név és a beazonosítást lehetővé tevő személyes adatok - pl. anyja neve, lakcíme, születési adatai, telefonszáma, e-mail cím, stb. - feltüntetésével.)”

- 3.1. „Megbízó jelen megállapodás aláírásával vállalja, hogy jelen megállapodás illetve megbízásra adott időtartamon belül egyoldalúan nem szünteti meg.”

- 6.2. „Figyelme a megbízott által felvállalt többlétszolgáltatás során a megbízó kifejezetten vállalja, hogy jelen megállapodás felmondási jogát és/vagy a megbízás rendes felmondási jogát nem gyakorolja, a 3.1. pontjában választott fenntartási időtartamon belül.”.

A „Megbízás” 11.1.f) pontja azért érvénytelen, mert a szerződés teljesítésének hiányában is a teljes megbízási díj megfizetésére kötelezi a megbízót, a vételi ajánlat elfogadására indokolatlanul rövid határidőt határoz meg. A 11.1.h) pont érvénytelen, mert a megbízás megszűnését követő irreálisan hosszú időre állapítja meg a megbízó díjfizetési kötelezettségét. A 14.4. pont a jognyilatkozat hatályosulásának időpontját indokolatlanul rövid időtartam után állapítja meg, a 11.5. b) pont a nem szerződésszerű eljárás esetére túlzott mértékű pénz fizetésére kötelezi a megbízót. A 14.6. pont jogszabályba ütközik, és megnehezíti a fogyasztói igényérvényesítést. A „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű szerződés 2. pontja indokolatlanul korlátozza a megbízót abban, hogy az ingatlan értékesítése érdekében eljárjon; a 3.1. és 6.2. pontok idézett rendelkezése jogszabályba ütközik.”

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy a „Megbízás” megjelölésű szerződés 14.4. pontjának idézett rendelkezése érvénytelen.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

- [1] Az alperes fő tevékenysége ingatlanközvetítés, melyet 2016. október 6. napjától - nyilatkozata szerint 2019. december 1. napjáig - a **S. I. Kft.**-vel kötött franchise szerződés alapján eljárva végzett. E tevékenysége során egyebek mellett a **S. I. Kft.** által kidolgozott „Megbízás” és „Megállapodás kizárólagosságról” nyomtatvány mintákat használta az ügyfelekkel kötött szerződések során.
- [2] Az alperes által használt „Megbízás” nyomtatvány egységes szerkezetű, minden oldala azonos fejléc és lábrészt tartalmaz, annak első lap első oldala előre nyomtatott szövegrészek közötti ablakok kitöltésével teszi lehetővé a szerződés egyedi azonosítóinak rögzítését, második oldala a szerződés részletes feltételeit rögzíti pontokba szedve, előre nyomtatva; míg második lapjának első oldala szintén előre nyomtatott szövegrészek közötti ablakok kitöltésével a megbízó adatainak rögzítését teszi lehetővé, míg második oldala „Részletes feltételek” címmel ellátva további előnyomtatott, szerkesztett, pontokba szedett szerződési feltételeket rögzíti. A szerződés 1. oldal 9. pontjában rögzíthetők azon szerződési feltételek, amelyek eltérnek a megbízás nyomtatott szövegétől.
- [3] A megbízási szerződés 1. pontja értelmében a megbízó a megbízottat, mint a **S. I. Franchise-hálózat** tagját azzal bízta meg, hogy a szerződés 2. pontban meghatározott ingatlan eladása és/vagy hasznosítása érdekében a megbízó helyett és érdekében ingatlanpiaci hirdetési és marketing tevékenységet végezzen és a jelentkező érdeklődők közül és/vagy egyéb **S. I. Franchise-hálózati** kapcsolatrendszeréből potenciális szerződő partner(ek)e)t közvetítsen. A szerződés 6. pontja szerint a megbízási díjat az ingatlan bruttó vételárának százalékos mértékében határozták meg, a megbízási díj kifizetésének esedékességét az ingatlan eladására, hasznosítására irányuló jogügylet alapján járó ellenérték kifizetésének időpontjában határozták meg (11.3.a) pont).
- [4] A szerződés 11.1. f) pontja szerint a megbízott a megbízási díjra akkor 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, vagy a vételi ajánlattal eltérő feltételeket szab meg annak elfogadására (mely feltételek eltérnek a jelen megbízásban írt definíciók szerinti vételi ajánlattól), vagy neki felróhatóan nem veszi át, vagy arra annak átvételétől számított 2 munkanapon belül neki felróhatóan nem válaszol.
- [5] A 11.1.h.) pont akként rendelkezett, hogy a megbízottat a megbízás bármilyen című megszűnését követően is megilleti a 6.a) pont szerinti megbízási díj, ha a megszűnést követő 12 hónapon belül a megbízó az ingatlan eladására irányuló olyan szerződést köt, amely, ha a megbízás megszűnése előtt jött volna létre, úgy a megbízott a megbízás szerinti díjazásra lenne jogosult. A bruttó 50.000.000 Ft-ot elérő irányárú ingatlan esetén, valamint a 11.1.e.) esetben ez az időtartam 36 hónap.
- [6] A szerződés 11.4. pontjában definiálta a kikerülést akként, hogy azon minden olyan magatartás értendő, amely közvetlenül vagy közvetve a megbízott szerződés szerinti díjigényének korlátozására vagy kizárására irányul, e szerződésszegő magatartások példálózó felsorolását is adta. A 11.4.c) pont a kikerülés esetére kötbérkikötést tartalmaz. A 11.5. a) pontja szerint az alapkötbér az ingatlan irányára alapján a 6. a. pont szerint számított bruttó megbízási díjjal vagy a meg nem fizetett díjkülönbséggel azonos összeg. A 11.5. b) pont szerint a megbízó 11.4.a. pontban írt (Kikerülés)

szerződésszegésének a súlyát jelentősen csökkenti, ha a megbízott a kikerülés ellenére, rövid időn belül hozzájut a jelen megbízás alapján járó megbízási díjához, ezért akként rendelkezett, hogy a megbízási díjon felül a kötbér mértéke az esedékességtől (11.3 pont) számított

- 15 napon belüli fizetés esetén a kötbér mértéke az alapkötbér 10%-a
- 16-30 nap közötti fizetés esetében a kötbér mértéke az alapkötbér 25%-a
- 30 napon túli fizetés esetében a kötbér mértéke az alapkötbér 50 %-a
- 60 napon túl, jogi úton történő igényérvényesítés kezdeményezése után az alapkötbér.

- [7] A 14.4. pont szerint a megbízással összefüggő nyilatkozatok a közléssel hatályosulnak. A felek megállapodásaként rögzítette, hogy a postai regisztrált küldeményként feladott nyilatkozatok a postai feladást követő 3. munkanapon a címzetthez megérkezettnek minősülnek, ha a címzett a címen nem egyértelműen azonosítható, vagy nem ismert (jelzése: „címzett ismeretlen”), a címzett vagy egyéb jogosult átvevő a kézbesítésről szóló értesítésben megjelölt határidő lejártáig a rendelkezésére tartott küldeményért nem jelentkezett (jelzése: „nem kereste”), a küldemény átvételét megtagadta (jelzése: „átvételt megtagadta”), a címről elköltözött (jelzése: „elköltözött”), a levélszekrénybe történő elhelyezéssel vagy személyes átadással történő kézbesítés vagy az értesítő hátrahagyása nem lehetséges (jelzése: „kézbesítés akadályozott”), a természetes személy meghalt, szervezet megszűnt (jelzése: „bejelentve: meghalt/megszűnt”).
- [8] A szerződés 14.6. pontjában a felek az ingatlan fekvése szerint illetékes - pertárgy értéktől függően hatáskörrel rendelkező - járásbíró, ill. törvényszék, míg budapesti és pest megyei ingatlanra vonatkozó megbízással összefüggően a járásbírói hatáskörbe tartozó esetekben a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság illetékességét kötötték ki.
- [9] A megbízó a fenti szerződés mellett választása szerint ún. „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű szerződést is köthetett, amelyre vonatkozó, a S. I. Kft. által rendelkezésére bocsátott, előnyomtatott mintát szintén az alperes szolgáltatva a vele szerződő felek részére. Ezen irat a megbízási szerződéssel azonos megjelenéssel rendelkező, előre megszerkesztett, pontokba rendezett, magyarázó jegyzetekkel is ellátott volt, amely rögzítette, hogy azt a szerződő felek saját jogaik és érdekeik mérlegelésével, valamint üzleti lehetőségeik eredményesebb és hatékonyabb kihasználására kötötték, annak feltételeit részletesen áttárgyalták.
- [10] A megállapodás 2. pontjában a megbízó saját érdekei és jogai ismeretében és mérlegelése után kijelenti, hogy ő maga nem kíván az ingatlan eladásával összefüggésben aktív értékesítési tevékenységet folytatni, kivéve az ott meghatározott személyi kört. A személyi körbe tartoznak a megbízó közeli hozzátartozói: a megbízó házastársa, egyeneságbeli rokona, az örökbefogadott gyermeke, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelt gyermeke, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülője és a testvére (Ptk. 8:1.§ (1) bekezdés 1. pontja), valamint az ingatlan résztulajdonosa(i), valamint a megbízó által saját döntése és mérlegelése alapján megjelölt konkrétan körülírt személyi kör tagjai, és konkrét személyek (pontos név és a beazonosítást lehetővé tevő személyes adatok - pl. anyja neve, lakcíme, születési adatai, telefonszáma, e-mail cím, stb. - feltüntetésével.) [2.1. pont rendelkezései]. A megállapodás rögzítette, hogy jellegétől függetlenül aktív értékesítési tevékenységnek minősül minden olyan közlés, amely alkalmas arra, hogy általa az ingatlan eladására irányuló lehetőségről és/vagy a megbízó ingatlanának eladására irányuló szándékról más(ok) tudomást szerezzenek.
- [11] A 3. pontban a megbízó vállalta, hogy a megállapodást és megbízást az ott választható időtartamon belül egyoldalúan nem szünteti meg. Az alperes a megállapodás 3.2 pontja szerint a kizárólagossági megállapodásra tekintettel megbízási díjkedvezményt biztosított, a 4. pontban részletezték a

megbízó által vállalt szolgáltatásokat, míg az 5. pontban rögzítették, hogy a megállapodás szerinti jognyilatkozataikat kölcsönösen előnyös, egyenértékű szolgáltatásnak tekintik.

- [12] A 6.2. pont értelmében a megállapodást bármelyik fél jogosult egyoldalúan, indokolás nélkül, írásban megszüntetni a 6.3. pontban írtak figyelembevételével. 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.
- [13] A felperes a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) 6:105. § (1) bekezdése alapján benyújtott keresetében annak a megállapítását kérte, hogy az alperes által alkalmazott, a fogyasztói szerződés részévé váló kikötések közül a „Megbízás” I.11.1.f) pontjának meghatározott részei, I.11.1.h) pontja, II.14.4 pont, II.11.5. a) és b) pont megjelölt rendelkezései, és III.14.6. pontja, továbbá a „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű szerződés 2., 3.1., valamint 6.2. pontjának megjelölt rendelkezései tisztességtelen jellegük folytán az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek. Kérte, hogy a bíróság alperest a keresetben megjelölt általános szerződési feltételei tisztességtelenségének megállapítása esetén a tisztességtelenség megállapítására vonatkozó közlemény bíróság által meghatározott szövegű közzétételére kötelezze azzal, hogy arról saját költségein gondoskodjon.
- [14] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta a keresetben megjelölt nyomtatványok általános szerződési feltétel minőségét, mivel azokat a szerződés megkötése előtt minden esetben megtárgyalják az ügyfelekkel, azok csupán mintaként szolgálnak, de a tényleges szerződésben attól a felek eltérhetnek. A „Megállapodás kizárólagosságról” megjelölésű szerződés pedig nem hoz létre önálló jogviszonyt a felek között. Arra az esetre, ha a bíróság a nyomtatványokat mégis általános szerződési feltételnek tekintené, vitatta a keresetben megjelölt pontok tisztességtelen jellegét. Jogi álláspontja szerint az alperesi szerződéses rendszer nem egy szimpla sikerdíjas megbízási szerződéses jogviszony, hanem egy, a megbízás tárgya és díjazása körében is atipikus, összetett együttműködési szerződéses struktúra a megbízó és a megbízott között, amely nem értékelhető azonosan az egy adott ingatlan konkrét értékesítését vállaló úgynevezett „ingatlanközvetítői” megbízással.
- [15] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az alperes „S. I.” fejrésszel ellátott „Megbízás” elnevezésű blanketta szerződésének 11.1.f., 11.1.h., 4.4., 11.5.a) és b), 14.6. pontjainak, valamint „Megbízás kizárólagosságról” elnevezésű blanketta szerződésének 2., 3.1. és 6.2. pontjának megjelölt rendelkezései az alperessel szerződő valamennyi szerződő félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek. Az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket 2018. október 19. napjáig teljesítettek. Kötelezte az alperest, hogy a www.s.....hu honlapon és ügyfélszolgálat irodájában 30 napon keresztül, de a 30 nap leteltét követően is mindaddig, amíg az érvénytelen feltételek nélküli „Megbízás” és „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű általános szerződési feltételeket a fogyasztók rendelkezésére nem bocsátja tegye közzé az ítéletben meghatározott szövegű közleményt. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak 36 000 forint illetéket.
- [16] A 2/2011. PK véleményének felhívásával megállapította, hogy a felperes által támadott szerződési feltételek a Ptk. 6:77. § (1) bekezdése szerinti általános szerződési feltételnek minősülnek: azokat az alperes több szerződés megkötése céljából, a szerződő partnerei közreműködése nélkül határozta meg, azok egyedi megtárgyalás nélkül is a szerződés részévé válnak. Kifejtette, hogy a felperes keresetindításának nem feltétele, hogy e feltételek ténylegesen az alperes által kötött szerződések

részévé váljanak, az alperes nem is bizonyította, hogy e szerződési feltételeket a felek egyedileg megtárgyalják.

- [17] A „Megbízás” megjelölésű okirattal létrejövő szerződések nem atipikus, hanem olyan megbízási szerződések, amelyek alapján megbízási díj az eredmény bekövetkezése esetén jár. A „Megbízás” I.11.1.f) pontja tisztességtelen, mert habár a szerződés sikerdíjas megbízási szerződés, abban az esetben is a megbízási díj kifizetésére kötelezi a megbízót, ha az ingatlan értékesítésére nem kerül ténylegesen sor. A megbízó számára elfogadható vételi ajánlat valamennyi részletre kiterjedően előre nem határozható meg, ezért rendelkezési jogát megalapozatlanul korlátozza, így tisztességtelen az a szerződési feltétel, amely a vételi ajánlat visszautasítása esetén is a teljes megbízási díj megfizetésére kötelezi a megbízót. A megbízási szerződés minél hamarabb történő teljesítése az alperes érdeke, így a Ptk. 6:104. § (2) bekezdése szerint tisztességtelen a megbízó részére a válaszadásra biztosított két napos határidő is.
- [18] Az I.11.1.h) pontja nem tisztességtelen amiatt, hogy az alapmegbízás megszűnése utáni értékesítés esetén a szerződésben meghatározott esetekben a kedvezmény nélküli díjat köteles megfizetni a megbízó; nem tisztességtelen az sem, hogy a megbízó a szerződésben meghatározott esetekben a szerződés megszűnését követő 12 hónapon belüli értékesítés esetén is köteles megbízási díjat fizetni. Az ötvenmillió forint feletti értékű ingatlanokra megállapított 36 hónapos időtartam ugyanakkor sérti a Ptk. 6:102. § (1) bekezdését, mivel egy éven túl már nem állapítható az meg, hogy az értékesítés az alperes magatartására lenne visszavezethető.
- [19] A Megbízási szerződés nem a megbízási díj késedelmes megfizetéséhez, hanem a megbízó alperesi díjigényt korlátozó vagy kizáró szerződésszegéséhez köti a kötbért, a szerződés 11.5.a) pontjára így a Ptk. 6:186. § (4), valamint 6:187. § (1) bekezdése nem alkalmazható. Az azért érvénytelen, mert nem állapítja meg azokat a szerződésszegési eseteket, amikor az alperes a teljes kötbérre igényt tarthat, így nem tekinthető írásban kikötöttnek. A 11.5.b. pontjára figyelemmel az alapkötbér a kötbér alapját jelenti a kikerülés esetére, amely azonban a fogyasztó számára nem egyértelmű és világos, annak mértéke sem igazodik a szerződésszegés jellegéhez. A kötbér célja 10-15% közötti mértékkel is elérhető lenne, ezt meghaladó mértéke megfelelő kikötés esetén is tisztességtelen.
- [20] A „Megbízás” 14.4. pontja tisztességtelenül állapítja meg kézbesítési vélelem esetére a jognyilatkozat hatályosulásának időpontját. A felsorolt esetek egy részében a megbízott önhibáján kívüli okból nem veszi át a küldeményt, ebben az esetben a rendelkezés alapján a Ptk. 6:5. § (2) bekezdésével szemben válik a küldemény annak megérkezése nélkül hatályossá. Indokolatlan továbbá a kézbesítési vélelem kezdő időpontját a küldemény feladásához kötni, hiszen ezt követően több, a kézbesítést akadályozó körülmény merülhet fel a postai szolgáltató eljárása során is. A Ptk. 6:5. § (2) bekezdésére, valamint a 2012. évi CLIX. törvény 42. § (1) bekezdésére is figyelemmel a tisztességes határidő a kézbesítés megkísérlésétől számított 5 nap, ennek lerövidítése tisztességtelen.
- [21] A megbízási szerződés 14.6. pontja a jóhiszeműség és tisztesség követelményével ellentétesen, indokolatlanul és egyoldalúan korlátozza a fogyasztó hátrányára a választható bíróságot, elnehezítve a fogyasztó eljárását, emellett a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (továbbiakban Pp.) 26. § (1) bekezdésébe ütközése miatt semmis.
- [22] A „Megállapodás kizárólagosságról” megjelölésű általános szerződési feltétel 3.1. pontja és 6.2. pontjának keresettel támadott rendelkezése a Ptk. 6:278.§ (4) bekezdésbe ütközik, semmis, mivel a szerződés nem eredményez tartós megbízási jogviszonyt.
- [23] Tisztességtelen továbbá a kizárólagossági megállapodás 2. pontja, mivel jogtalanul korlátozza a megbízó személyes eljárását az ott meghatározott személyi körön kívül eső potenciális vevők irányába. A kizárólagossági kikötés akkor tisztességes, ha az alperes ingatlanközvetítői tevékenységéhez hasonló, vagy azzal egyező magatartást tilt, a megbízó értékesítésre irányuló tevékenységét nem zárhatja ki. E körben nincs annak jelentősége, hogy a 2.1.3 pontban lehetőség van olyan személyi kör megjelölésére, mely felé a megbízó értékesítési tevékenységet fejthet ki, mivel ezen kör előre nem határozható meg.

- [24] Az alperes fellebbezésében elsődlegesen kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az eljárás megszüntetését a Pp. 379. § alapján, míg másodlagosan kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset teljes elutasítását. Kérte továbbá a kötelezni a felperest perköltsége megfizetésére.
- [25] Elsődleges fellebbezési kérelme indokaként előadta, hogy a felperes nem rendelkezik perbeli jogképességgel. A Ptk. 6:105. § rendelkezései szerint az Ügyész kizárólag a fogyasztó és vállalkozó közötti szerződés részévé váló tisztességtelen általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránti per indítására jogosult. Ez akkor teremt az ügyésznek perindítási lehetőséget, ha azok a szerződő féltől függetlenül, kétség nélkül a felek szerződésének részévé válnak. Jelen esetben a szerződési feltételek felajánlják az eltérés lehetőségét, ezért nem állítható, hogy bizonyosan, a szerződő fél döntése nélkül a szerződés részévé válnának, így nem tartoznak a Ptk. 6:105. § (1) bekezdésének hatálya alá. A feltételek a konkrét szerződés létrejöttéig csak ajánlottak, a felperes ugyanakkor keresetét nem alapította a Ptk. 6:105. § (4) bekezdésére. Az érintett nyomtatványokat nem hozták nyilvánosságra, azok nem megismerhetőek nyilvánosan, ekként a felperes perbeli jogképessége a Ptk. 6:105. § (4) bekezdése alapján sem állna fenn.
- [26] A másodlagos fellebbezési kérelméhez kapcsolódóan is állította, hogy az érintett nyomtatványok nem minősülnek általános szerződési feltételnek, a szerződéskötés során ugyanis a szerződő fél részére reális lehetőség van az azoktól való eltérésre, melyet a „Megbízás” nyomtatvány 9., a „Megállapodás kizárólagosságról” nyomtatvány 8. pontja kifejezetten feltüntet. Tévesen hivatkozik az elsőfokú bíróság arra, hogy az eltérés rögzítésére a megadott hely nyilvánvalóan nem elegendő. A perben konkrét szerződések csatolásával bizonyította is, hogy van lehetőség az előrenyomtatott rendelkezésektől eltérésre. A piaci gyakorlatban minták alkalmazása általános, azt csupán felajánlják a szerződéskötés folyamatában, a szerződés konkrét tartalma az üzleti alku eredménye, amely eltérhet a nyomtatványban foglalttól. Az alperes a nyomtatványokat nem több szerződés megkötése céljából, hanem a szerződés megkötésének és adminisztráció elősegítésének céljából alkalmazza. A „Megbízás kizárólagosságról” nyomtatvány emellett csupán kiegészítő feltételeket rögzít, csak a felek egyeztetését követően jöhet létre.
- [27] Az elsőfokú bíróság tévesen mondta ki a szerződési feltételek érvénytelenségét valamennyi, az alperessel szerződő félre kiterjedő hatállyal, mivel a felperes kizárólag a fogyasztói szerződések körében jogosult perindításra, a felperes keresete is a fogyasztóval megkötött szerződésekre vonatkozott.
- [28] Az egyes szerződési rendelkezésekkel kapcsolatban kifejtette, hogy a szerződés nem klasszikus ingatlanközvetítésre irányuló szerződés, hanem megbízási és vállalkozási elemeket egyaránt tartalmazó atipikus szerződés; melynek célja elsődlegesen nem az ingatlan értékesítése, hanem az azt biztosító helyzet megteremtése. A megbízott teljesíti a szerződéses kötelezettségeit, ha olyan személyt talál, aki a megbízó megfogalmazott elvárásai és feltételei szerint az ingatlan megvételére készséget és képességet mutat, függetlenül attól, hogy az adásvétel ténylegesen megvalósul-e.
- [29] Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a „Megbízás 11.1.f) pontjának tisztességtelenségét. A megbízó együttműködési kötelezettsége körében előre köteles minden olyan feltétel közlésére, amelyet az adásvételi szerződés megkötése során lényegesnek tekint, amennyiben a megbízó által felkutatott potenciális vevő ezeknek megfelel, a megbízó szerződéses kötelezettségét teljesítette, igény tarthat a megbízási díjra. A piac jellegére tekintettel elvárható a megbízótól, hogy a vételi ajánlatra két munkanapon belül reagáljon, különös tekintettel arra, hogy ezen időpontig a vevőjelölt vételi ajánlatához kötött. A szerződési kikötés kifejezetten tartalmazza azt is, hogy a megbízó díjfizetési kötelezettsége akkor áll be, ha neki felróhatóan nem válaszol, nem veszi át az ajánlatot.
- [30] A „Megbízás” 11.1.h. pontjához kapcsolódóan kifejtette, hogy a vevő számára az 50 000 000 forint feletti ingatlanok esetében kezelhető üzleti kockázat a tulajdonjog megszerzése nélküli teljesítés, ekként nem tisztességtelen, ha ezen időn belüli értékesítés esetén is megilleti a megbízottat a díj.

- [31] A „Megbízás” 14.4. pontja vonatkozásában az elsőfokú bíróság által a „címzett ismeretlen” kitételre vonatkozó indokolás szükségtelen, mivel a felperes keresete azt nem érintette. A rendelkezés „nem kereste” jelzés esetében sem rövidíti le az átvételre nyitva álló határidőt, hiszen a postai szolgáltatónál a sikertelen kézbesítés esetén 5 napos rendelkezésre tartási időt nem érinti. Ha a címzett a küldeményt átvette, az átvétel időpontja rögzített, ha nem vette át és a küldeményt visszakézbesítették a feladónak, azt jelenti, hogy a kézbesítéstől számított 5 napon belül sem vette át. Az átvételi kötelezettség az alperest is terheli, nem egyoldalú.
- [32] A felperes keresetében a kötbér mértékére vonatkozóan kereseti kérelmet nem terjesztett elő, ennek ellenére az elsőfokú bíróság e kérdésben állást foglalva azt túlzott mértékűnek tekintette. Erre azonban kizárólag a Ptk. 6:188. § szakasz alapján, egyedi esetekben van lehetőség. Az ítélet ellentmondásos, míg az indokolásban 10% mértékű kötbért arányosnak ítél, az ítélet rendelkező része e vonatkozásban is a „Megbízás” 11.5. a) és b) pontjai tisztességtelenségét mondta ki. E rendelkezése nem világos és egyértelmű voltára a felperes nem hivatkozott. A kötbér mértéke kifejezetten differenciált a szerződésszegés súlya alapján.
- [33] A „Megbízás” nyomtatvány 14.6. pontját 2018 végétől nem alkalmazza. A rendelkezés a fogyasztónak nem okoz hátrányt, mivel annak érvénytelenségét a bíróságok hivatalból veszik figyelembe.
- [34] A „Megállapodás kizárólagosságról” nyomtatvány 2. pontja szintén nem tisztességtelen. Az semmiképp nem tekinthető általános szerződési feltételnek, mivel a fogyasztó szabadon dönt a kiegészítő szerződés megkötéséről. A 2. pontban részben előre meghatározott, részben a megbízó által meghatározható kör részére a megbízó értékesítési lehetősége nem korlátozott. Az alperes a megállapodással a rendelkezéssel szemben többletszolgáltatások nyújtását vállalja, az egyébként sem jelent indokolatlan hátrányt.
- [35] A „Megállapodás kizárólagosságról” nyomtatvány 3.1. és 6.2 pontja sem tisztességtelen. A szerződés atipikus, nem tisztán megbízási jellegű jogviszonyt hoz létre, így téves annak a Ptk. 6:292. § alapján a 6:278. § (4) bekezdés szerinti megítélése. A Ptk. 6:278. § (4) bekezdése sem tiltja a fél által önként felvállalható többletkötelezettséget/joglemondást, különösen, ha ennek fejében többletszolgáltatást is igénybe vehet. A 3.1. pont semmiképp nem általános szerződési feltétel, hiszen az időtartamban a felek szükségszerűen kötelesek megállapodni.
- [36] Sérelmezte az alperes, hogy az elsőfokú ítélet a Ptk. 6:105. § (2) bekezdése ellenére nem tartalmazza a szerződési feltételek tisztességtelenségét alátámasztó érveket. Hivatkozott arra, hogy a perbeli nyomtatvánnyal már nincsenek élő szerződései, minden jogviszonyt lezárt, így a közzététel időpontjának ítéleti meghatározása értelmezhetetlen. A **S. I.** megjelölés védjegy, annak nem az alperes a jogosultja, az elsőfokú bíróság azzal, hogy a közleményben azt feltüntetni rendelte, a perben nem álló harmadik személy jogait érintő rendelkezést hozott. Az alperes jogviszonya megszűnt a **S. I.** Kft.-vel, így az ahhoz kapcsolódó megjelenést nem is alkalmazhatja, kérte az ítéletből annak mellőzését.
- [37] A felperes fellebbezési ellenkérelmében nem vitatta, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében közzétenni rendelt közlemény a Ptk. 6:105. § (2) bekezdésében foglaltak ellenére nem tartalmazza a szerződési feltételek tisztességtelenségét alátámasztó érveket, amellyel az elsőfokú ítélet kiegészítendő. Ezt meghaladóan kérte az elsőfokú ítélet helybenhagyását, és a felperes kötelezését a felmerült költségek viselésére. Álláspontja szerint nem szükséges a védjegyjogosult hozzájárulása a közzététel során, a „**S. I.**” feltüntetése a fogyasztók tájékoztatása érdekében szükséges. A közérdekű per jellegénél fogva, az ügyész perindítási jogosultságából egyértelműen levezethető, hogy az eltiltás hatálya csak a fogyasztói szerződésekre terjed ki, ezért az ítélet pontosítása nem indokolt. A nyomtatványok általános szerződési feltétel jellege, valamint az egyes rendelkezések tekintetében az elsőfokú eljárás során már kifejtett álláspontját tartotta fenn.
- [38] Az ítéletábra a fellebbezést a Pp. 376. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [39] A fellebbezés túlnyomó részt nem alapos.

- [40] Az alperes fellebbezésében megalapozatlanul hivatkozott a felperes perbeli jogképességének hiányára, tévesen mosta össze a perbeli jogképességet és az aktív perbeli legitimációt. Perbeli jogképességgel rendelkezik, akit a polgári jog szabályai szerint jogok illethetnek és kötelezettségek terhelhetnek (Pp. 33.§), ilyen polgári jogi jogképességgel az Ügyészségről szóló 2011. évi CLXIII. törvény 9. § (1) bekezdése alapján a Legfőbb Ügyészség rendelkezik. Az ügyészt keresetindításra feljogosító Ptk. csupán az ügyész megjelölést alkalmazza, nem nevesíti az eljárásra jogosult ügyészséget, melyből a 2/2012. Közigazgatási-munkaügyi-polgári jogegységi határozatban kifejtettek szerint az következik, hogy ez esetben az ügyész mintegy általános jogalany jár el, a törvényi felhatalmazás alapján eljáró ügyészt speciális, absztrakt jogalanynak kell tekinteni, aki sui generis jogalanyként indíthat keresetet, anélkül, hogy magánjogi jogalanyisággal, illetve a Pp.33.§ szerinti perbeli jogképességgel rendelkezne. Ettől elkülönül a perbeli legitimáció, amely részint a Pp. különleges eljárásaiban esetenként külön is nevesített, részben anyagi jogszabályokban szabályozott perindítási jogot jelent. A perindítási jog hiányában az eljárás megszüntetésének alapja nem a fellebbezésben hivatkozott Pp. 176. § (1) bekezdés e), hanem ugyane bekezdés g) pontja.
- [41] A felperes ugyanakkor aktív perbeli legitimációval is rendelkezik a Ptk. 6:105. § (1) bekezdésére alapítottn. Az elsőfokú bíróság helytállóan minősítette a „Megbízás” és „Megállapodás kizárólagosságról” nyomtatványok keresettel érintett rendelkezéseit általános szerződési feltételekként, ezért az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére és a per megszüntetésére irányuló fellebbezési kérelem megalapozatlan.
- [42] A fellebbezésben kifejtettek kapcsán rögzíti az ítéletábra, hogy valóban nincs jogi akadálya annak, hogy a gazdálkodó szervezetek a tömegesen kötendő szerződések ismétlődő feltételeit előre kidolgozzák, és szerződéseiket azok felhasználásával kössék meg. E feltételek természetesen csupán szerződési ajánlatnak tekinthetők mindaddig, amíg azokat a másik fél akár kifejezett, akár ráutaló magatartásával el nem fogadta. Ezen feltételek ugyanakkor a Ptk. 6:77. § (1) bekezdésében meghatározottak fennállása esetén általános szerződési feltételnek minősülnek.
- [43] Az alperes a franchise partnere által biztosított, általa kidolgozott nyomtatványokat alkalmazta, a keresetben meghatározott szerződési feltételeket tehát egyoldalúan, a másik fél közreműködése nélkül előre alakította ki. A franchise partner által kialakított, és a franchise rendszerben alkalmazott szöveget az alperes ügyvezetője és B. B., volt alperesi ügyletkötő tanúvallomása szerint is a szerződés megkötését megelőzően „Minta” szöveggel megküldték az ügyfeleknek. A szerződés megkötésére az előnyomtatott minta kitöltésével, esetleges kiegészítésével került sor, az ügyfél ellenvetésének hiányában a létrejövő szerződés az előre megküldött mintában rögzített rendelkezéseket tartalmazta. Kétséget kizáróan megállapítható az is, hogy ezen nyomtatványok elkészítését az alperes oldalán több szerződés megkötése motiválta. Ezt bizonyítják az alperes által becsatolt konkrét szerződések is, amelyeken kézírással az előnyomtatott szövegtervezeteken a szerződő fél, ingatlan adatait, továbbá a teljesítés egyes paramétereit töltötték ki, illetőleg az előnyomtatott választási lehetőségek közül a szerződés részévé váló feltételt jelölték. Az alperes által hivatkozott eltérések elsődlegesen a megbízási díj mértékében, illetve az alkalmazott hirdetési felület megjelölésében, vagy az emailen kézbesítés írásbeli közlésként való elfogadásában jelentkeztek, a kereset által érintett rendelkezéseket egy esetben sem érintették. A nyomtatványok keresettel érintett rendelkezései eltérés nélkül valamennyi, az alperes által csatolt szerződés részévé váltak.
- [44] A Ptk. 6:77. § (1) bekezdése az általános szerződési feltétellel nyilvánítás konjunktív feltételei között sorolja fel, hogy azt a szerződő felek egyedileg ne tárgyalják meg. Az elsőfokú bíróság által is felhívott 2/2011. (XII.12.) PK vélemény 2. pontja szerint vélelem szól amellyel, hogy a fogyasztói szerződésben az általános szerződési feltételt a felek egyedileg nem tárgyalták meg. A fogyasztóval szerződő fél ezt a vélelmet csak akkor tudja sikeresen megdönteni, ha kétséget kizáróan bizonyítja: a szerződéskötést megelőzően biztosította annak lehetőségét, hogy az adott feltétel tartalmát a fogyasztó befolyásolhassa és a fogyasztó e lehetőséggel nem élve fogadta el a feltételt. A Kúria

BH2014.83. szám alatt közzétett eseti döntésében akként foglalt állást, hogy e jogszabályi vélelem megdöntése közérdekű perben fogalmilag kizárt. A fogyasztóval szerződő félnek ugyanis azt kellene tudni bizonyítania, hogy kivétel nélkül minden, vele szerződő fél érdemben befolyásolhatta annak tartalmát. A fogyasztóval szerződő fél ezért csak egyedileg, szerződésenként hivatkozhat konkrét fogyasztókkal szemben arra, hogy a velük létrejött jogviszonyban az adott feltétel nem minősül ÁSZF-nek, mivel azt a szerződéskötéskor érdemben megtárgyalták.

- [45] Amennyiben a jogszabályi vélelem megdöntése a közérdekű perben a fentiekkel szemben értelmezhető lenne, az alperes jelen perben akkor sem bizonyította a támadott feltételek egyedileg megtárgyalt jellegét. A „Megbízás” és „Kizárólagossági megállapodás” szövege nem alkalmas annak bizonyítására, hogy a fogyasztó annak tartalmát, így a keresetben meghatározott rendelkezéseket érdemben befolyásolhatta. Önmagában annak feltüntetése, hogy a fogyasztó a szerződési feltételeket elolvasta és azt elfogadta, nem elégséges ahhoz, hogy a feltétel egyedileg megtárgyaltnak minősüljön; ez ahhoz szükséges, hogy a feltétel a szerződés részévé váljon (BDT2013.3013). A „Megbízás” 9. pontja és a „Megállapodás” 8. pontja ugyan azon rendelkezések rögzítésére szolgál annak megszövegezése szerint, amelyek az előre nyomtatott szövegtől eltérnek, azonban az alperes nem bizonyította, hogy erre a keresetben megjelölt rendelkezések esetén is reális lehetőség volt. E körben ténylegesen nem e kitölthető rész terjedelme bír jelentőséggel, hanem az, hogy a szerződő fél a keresetben megjelölt rendelkezések tartalmát érdemben alakíthatta-e vagy lehetősége csupán arra terjedt ki, hogy az adott feltétel mellett ne kössön szerződést az alperessel. A keresetben megjelölt feltételek tekintetében nem bizonyított, hogy az alperes ezek esetleges módosítása mellett is szerződött volna az ügyfelekkel, ezt sem a csatolt konkrét szerződések, sem az alperesi ügyvezető nyilatkozata vagy a tanúk vallomása nem támasztja alá. Az érintett feltételek esetében az sem állapítható meg, hogy a felek az előre elkészített feltétel hiányában is annak megfelelő tartalommal szerződtek volna.
- [46] Az alperesi érveléssel szemben nem zárja ki a „Megállapodás kizárólagosságról” megnevezésű nyomtatvány rendelkezéseinek általános szerződési feltétel jellegét az, hogy azzal nem önálló jogviszonyt hoztak létre a felek. A felek egyedi megállapodása csak arra terjedt ki, hogy ilyen jellegű külön megállapodást kívánnak-e megkötni, a külön megállapodás részletes feltételeit ugyanakkor a fentiek szerint az alperes által a másik fél közreműködése nélkül előre, több megállapodás megkötése céljából elkészített tervezet rögzítette, amely feltételek tekintetében a jogszabályi vélelem megdöntése a közérdekű perben a fentiek szerint kizárt, illetőleg sikertelen volt. A 3.1. pont általános szerződési feltétel jellegén sem változtat, hogy a felek a fenntartási időben külön megállapodnak.
- [47] Az alperes perindítást megelőzően a felpereshez benyújtott nyilatkozatában maga ismerte el, hogy az alkalmazott nyomtatványok használatával 36 megbízási szerződést kötött, melyhez 15 alkalommal kizárólagos szolgáltatásra is kötött megállapodást. A kihallgatott tanúk, az alperesi ügyvezető és az alperes által becsatolt egyedi szerződések is bizonyították, hogy az alperes a keresetben érintett nyomtatványokat ténylegesen használta a szerződések megkötése során, így a fellebbezés Ptk. 6:205. § (3) és (4) bekezdésére hivatkozása megalapozatlan, az ügyész keresetindítási joga a 6:105. § (1) bekezdésén alapult.
- [48] Az alperes megalapozatlanul állította a nyomtatványok felhasználásával kötött szerződések atipikus jellegét. A keresetben támadott „Megbízás” nyomtatvány alkalmazásával létrejött szerződésben az alperes azt vállalja, hogy az ingatlan értékesítése érdekében a megbízó helyett ingatlanpiaci marketing és hirdetési tevékenységet végez és a jelentkezők közül potenciális szerződő partnereket közvetít, amely tevékenység a Ptk. 6:288. § (1) bekezdése szerinti, a megbízó és harmadik személy közötti szerződés megkötésének elősegítésére irányuló, azzal tartalmában azonos kötelezettség. A „Megbízás” 11.3.a. pontjában a felek a megbízási díj esedékességét az eladásra irányuló jogügylet alapján esedékes ellenérték kifizetéséhez, tehát a megbízott tevékenységének eredményességéhez kötik. A szerződés felek által megállapított tartalma szerint tehát nem atipikus, hanem a Ptk. 6:288.

§ szerint szabályozott közvetítői szerződés. Az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást akként, hogy a szerződéssel a felek között létrehozott jogviszony a Ptk. 6:293. § (3) bekezdésében írt feltételek hiányában nem hoz létre tartós jogviszonyt a felek között. A nem tartós jellegű közvetítői szerződés a Ptk. logikája szerint egy tisztán megbízási jellegű jogviszony (Ptk. 6:292. §), amelyben a közvetítői jogviszony sajátosságából adódóan csupán a közvetítő képviseleti joga terjedelmének, a közvetítőt terhelő tájékoztatási kötelezettségnek és a díjazásnak a speciális szabályait kell meghatározni. Nem tévedett tehát az elsőfokú bíróság, amikor a kereset elbírálása során a megbízási szerződésre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket vette figyelembe.

[49] Az ítéletábra az elsőfokú bíróság által az egyes keresettel támadott szerződési feltételek tisztességtelensége körében kifejtett jogi indokolással túlnyomórészt egyetértett, a fellebbezésre tekintettel rögzíti a következőket.

[50] A „Megbízás” megjelölésű nyomtatvány felhasználásával az alperes által kötött szerződéssel a felek között megbízási jellegű, közvetítői szerződés jön létre, mely szerződések esetén a Ptk. 6:291. § (1) bekezdése alapján a megbízó díjra a közvetített szerződés megkötésével válik jogosulttá. A „Megbízás” 11.1.f. pontja azonban a közvetített szerződés megkötésének hiányában is díjfizetési kötelezettséget keletkeztet. Ilyen szerződési rendelkezés nem kizárható, a 2013. évi V. törvény hatályba lépését követően is irányadó EBH2007.1696 számú döntésből kitűnően a megbízott igényt tarthat díjra akkor is, ha az ingatlant kiközvetítette, de az adásvételi szerződés megkötése a megbízó érdekkörében felmerülő ok miatt elmaradt. A keresettel támadott szerződési feltétel ugyanakkor nem csak arra az esetre írja elő a díj megfizetésének kötelezettségét, ha a megbízó a szerződésnek megfelelő vételi ajánlatot saját érdekkörében felmerülő okból nem fogadja el, vagy az ajánlat átvételét és elfogadását követően szerződéskötési szándékuktól ilyen okból áll el; hanem minden olyan esetre, amikor az alperes vevőt közvetít, azt azonban a megbízó - bármely okból - visszautasítja, vagy az elfogadásához eltérő feltételeket szab. A támadott szerződési kikötés annak vizsgálata nélkül kötelezi a megbízót díj fizetésére, hogy a visszautasítás neki felróható-e, illetve annak tényleges, valós, alapos oka volt-e, a sérelmezett kikötés ezért a jóhiszeműség és tisztesség követelményét sérti, egyoldalúan és indokolatlanul hátrányos a fogyasztókra, a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelensége miatt érvénytelen (hasonló megállapítást tett a Pécsi Ítéletábra Pf. 20.096/2018/4. döntésében, a Fővárosi Ítéletábra 14.Gf.40.135/2019/5. alatt).

[51] A közvetítő kellő jogi védelme az adott szerződési kikötés nélkül is biztosított, hiszen, ha a megbízó a számára szerződésszerűen közvetített vevővel a szerződéskötést alapos ok nélkül tagadja meg, az együttműködési kötelezettség megszegése az adásvételi szerződés létrejötte hiányában is kellő alapul szolgálhat a megbízási díj elmaradásával összefüggő esetleges kártérítési felelősség megállapításához.

[52] Szintén tisztességtelen a 11.1.f. pontjának a második fordulata is, amely alapján a teljes közvetítői díjat köteles megfizetni a megbízó, ha a vételi ajánlatot nem veszi át, vagy arra a megjelölt határidőben nem nyilatkozik. Az ingatlanközvetítésre vonatkozó jogviszony eredménykötelem, ezért a közvetítő megbízási díjra abban az esetben tarthat igényt, ha a közvetítésre irányuló tevékenysége következtében a közvetíteni kívánt szerződés létrejön a felek között. A kialakult bírói gyakorlat nem tekinti tisztességtelennek a díjfizetési kötelezettség kikötését, ha a kiközvetített személlyel az adásvételi szerződés a megbízó érdekkörében felmerülő ok miatt elmarad, mint ahogyan kiköthető fizetési kötelezettség arra az esetre is, ha a megbízó közvetítő sikeres tevékenységét akadályozó magatartásával felróhatóan akadályozza a közvetítő tevékenységének eredményességét. A támadott szerződési rendelkezés lényegében a megbízót terhelő együttműködési kötelezettség felróható megsértését szankcionálja, ami önmagában nem tisztességtelen, azonban a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a közvetítő érdekeit szolgálva szünteti meg a szerződéses egyensúlyt, amennyiben e szankció a felróhatóság mértékének értékelése nélkül a szerződés teljesítésére megállapított díjjal azonos mértékű.

Ennek kiemelésével az ítélet tábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a vételi ajánlatra adott válasza kikötött két munkanap annak túlzott rövidege miatt is tisztességtelen. A vevőjelölt érdekeit a Ptk. 6:65. § (1) bekezdés b) pontja megfelelően védi az ajánlati kötöttség megszűnésének szabályozásával, a kikötés célja ezért annak biztosítása, hogy a közvetítő díja a lehető leghamarabb esedékessé váljon. A vételi ajánlat alapos átgondolása, mérlegelése, és arra adott válasz az előírt mindössze két munkanap alatt még az elvárható magatartást tanúsító fogyasztó számára is jelentős nehézséget okozhat. A megbízó részére biztosított rendkívül rövid időt a szerződés jellege, az ingatlanpiac jellemzői sem indokolják, míg az adott területen érvényesülő gyors kommunikáció mellett sem indokolt a fogyasztó részére a vételi ajánlat elfogadására nyitva álló határidő ilyen rövid időtartamban való megállapítása.

[53] Az ítélet tábla a 11.1.h. pont tisztességtelenségének megállapítására irányuló felperesi kereset körében az elsőfokú bíróság által kifejtettekkel maradéktalanul egyetértett, azt megismételni nem kívánja. Önmagában nem tisztességtelen a töretlen bírói gyakorlat szerint a szerződés megszűnését követő ésszerű tartamú időre megbízási díj fizetési kötelezettség megállapítása arra az esetre, ha olyan szerződést köt a megbízó, amelynek a megbízás időtartama alatti megkötése esetén a közvetítőt díj illette volna meg; ez következik a Ptk. 6:291. § (2) bekezdéséből is. Az ingatlan értékétől függetlenül azonban három év ilyen ésszerű időtartamnak nem tekinthető, a fellebbezés e körben csupán az alperes nem igazolt feltételezéseit rögzíti.

[54] Az ítélet tábla az elsőfokú ítélet rendelkező részében a „Megbízás” 14.4. pontja vonatkozásában sérelmezett elírást javította. A keresetben a felperes kizárólag a „a postai feladást követő 3. munkanapon a címzettnek megérkezettnek minősülnek, ha a címzett vagy egyéb jogosult átvevő a kézbesítésről szóló értesítésben megjelölt határidő lejártáig a rendelkezésre tartott küldeményért nem jelentkezett (jelzése „nem kereste”), természetes személy meghalt” fordulatok tisztességtelenségének megállapítását kérte, az általános szerződési feltételek ezen pontjába foglalt egyéb fordulatok tisztességtelenségének vizsgálata nem képezte jelen per tárgyát, az arra vonatkozó indokolást ezért az ítélet tábla mellőzi.

A támadott rendelkezés a fellebbezésben írtaknak megfelelően valóban nem csupán a megbízó, hanem a közvetítő részére feladott küldemények vonatkozásában is vélelmet állít fel. A közvetítő, mint professzionális gazdasági szereplő részéről azonban elvárható, hogy minden esetben gondoskodjon a címére érkezett küldemények átvételéről. A fogyasztó számára azonban aránytalan megterhelést jelenthet, hogy valamennyi rendkívüli, előre nem látható esetre gondoskodjon helyettes átvevőről. A támadott rendelkezés a címzett felróhatóságától függetlenül kézbesítettnek tekinti a küldeményt, ha azt a postai szolgáltató „nem kereste” jelzéssel kézbesíti vissza, kimentésről nem rendelkezik. Az elsőfokú bíróság a fellebbezésben foglaltakkal ellentétben nem arra tekintettel ítélte ezen szerződési kikötést tisztességtelennek, mivel a megbízó részére a küldemény postai átvételére nyitva álló határidőt lerövidítené. A kikötés a könyvelt küldeményeknek a postáról szóló 2012. évi CLIX. törvény 42. § (1) bekezdésében biztosított rendelkezésre tartási idejét valóban nem érinti, csupán azt az időpontot határozza meg, amikor a küldeményt annak tényleges átvétele hiányában is kézbesítettnek kell tekinteni, és a jognyilatkozat hatályosul. Jelen szerződési rendelkezés esetében ez a rendelkezésre tartási idő lejártát megelőzi. A jogszabályok ugyanakkor kézbesítési vélelem beálltát a rendelkezésre tartási idő végéhez kötik (az értesítés elhelyezésének napját követő 5. munkanap a 2017. évi CXCI, 2018. évi CXXV, vagy 2019. évi CVII. törvényben, a kézbesítés második megkísérlésének napját követő 5. munkanap a Pp., Be., Art. szabályaiban), az ettől való eltérés indokát az alperes nem adta, az a piac jellemzőivel sem magyarázható. A szerződés I.11.f. pontjának második fordulata - amely szintén tisztességtelen - ugyanakkor a megbízó fizetési kötelezettségét állapítja meg arra az esetre, ha a neki továbbított vételi ajánlatra 2 munkanapon belül

neki felróhatóan nem válaszol, az esedékességet az I.11.3. az átvételt követően 3. napban határozza meg. A 14.4. pontban meghatározott kézbesítési vélelem ezzel összefüggésben értelmezendő, a kikötés eredménye a megbízó fizetési kötelezettségének minél korábbi időpontban való bekövetkezése, mely kizárólagosan az alperes érdekeit szolgálja, így sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét.

- [55] Az alperes alaptalanul sérelmezte a „természetes személy meghalt” fordulat semmisségének megállapítását arra hivatkozva, hogy azt ténylegesen nem alkalmazza. Egyrészt ezt a perben az alperes nem bizonyította, másrészt az, hogy az alperes hajlandó a feltételtől adott esetben eltérni, nem szünteti meg az egyoldalúan elkészített feltételek tömeges alkalmazásában rejlő veszélyhelyzetet, az egyoldalú, indokolatlan előny érvényesítésének lehetőségét (BH1987.404.). A kikötés tisztességtelensége nem attól függ, hogy a feltétel kidolgozója utóbb milyen gyakorlatot követ, alkalmazza-e ténylegesen a kikötést, jelentősége annak van, fennáll-e az elvi lehetőség, hogy a feltétel a fogyasztót hátrányos helyzetbe hozza (BDT2015.3298.). Az ilyen tartalmú kikötés tisztességtelenségét érdemben az alperes sem vitatta.
- [56] Az alperes fellebbezési hivatkozásával ellentétben az elsőfokú bíróság ítélete nem tartalmaz ellentmondást a „Megbízás” I. 11.5. pontja vonatkozásában, az I. 11.5. a) és b) pont érvénytelenségét ugyanis elsősorban arra tekintettel állapította meg, hogy ezek a fogyasztó számára nem érthetőek, világosak, mely esetben a kötbér mértékének nincs jelentősége; az indoklást csupán kiegészítette azzal, hogy a kikötött kötbér mértéke sem igazodik a szerződésszegés jellegéhez. Az alperes fellebbezésében alaptalanul sérelmezte továbbá, hogy az elsőfokú bíróság olyan érvek mentén állapította meg a „Megbízás” 15.a) és b) pontjának tisztességtelenségét, amelyre a felperes nem hivatkozott. A felperes keresetében - ugyan eltérő jogszabályi hivatkozás mellett - kifejezetten állította ugyanis, hogy a kikötött kötbér túlzott mértékű. A közérdekű kereset tárgya a támadott szerződési kikötés tisztességtelenségének vizsgálata, nem terjeszkedik túl a bíróság a kereseten, ha az abban előadottak mellett más körülményeket, így a kikötés világos és érthető voltát is vizsgálja, a szerződési kikötés érvénytelenségét erre tekintettel állapítja meg.
- [57] A „Megbízás” elnevezésű általános szerződési feltételek egyes rendelkezéseit egymással összefüggésben, egymásra tekintettel szükséges értelmezni. Az I.11.4. pont meghatározza a kikerülésének minősülő magatartásokat, és c) pontjában rögzíti, hogy kikerülés esetében a megbízó a megbízási díjon felül kötbért köteles fizetni, kivéve, ha a megbízási díjat annak esedékeségekor szerződésszerűen megfizetni. A 13.1. a) pontban a megbízó vállalja, hogy az ingatlant irányár alatti áron a megbízás alatt nem hirdeti/ajánlja vagy mással nem hirdetteti/ajánltatja; ennek megszegése esetére kötbért köt ki. A kötbérkikötést nem a 11.5. pont, hanem a fenti rendelkezések tartalmazzák, az I.11.5. a), b) és c) pont csupán a kötbér mértékét határozza meg. Egyetértett ezért az ítéletábra az elsőfokú bírósággal abban, hogy a kötbérkikötés nem önmagában a megbízási díj késedelmes teljesítésének, hanem a 11.4. és 13.1.a) pontban meghatározott szerződésszegésnek szankciója. Nem osztotta az ítéletábra ugyanakkor az elsőfokú bíróság álláspontját abban, hogy a kikötés nem határozza meg azon eseteket, amikor alapkötbérre tarthat igényt az alperes, a kikötés nem világos és nem egyértelmű a fogyasztó számára. A 11.4.c) pont utolsó mondata szerint az alperes kötbérre tarthat igényt minden olyan esetben, ha a megbízó olyan magatartást tanúsít, amely közvetlenül vagy közvetve a megbízott szerződés szerinti díjigényének korlátozására vagy kizárására irányul. A kötbér mértéke az alapkötbérrel egyezik, amennyiben a megbízott a szerződés szerinti díjához e megatartás eredményeképp 60 napon túl, jogi úton történő igényérvényesítés kezdeményezése után jut hozzá. E rendelkezések a fogyasztó számára is egyértelműen, beazonosíthatóan, egymást követő pontokban, egymás után szerepelnek.

[58] Az I.11.5. a) pont csupán az alapkötér, mint a szerződésszegés után ténylegesen fizetendő kötér viszonyítási alapjának számítási módját deklarálja, a felek javára jogosultságot nem állapít meg, kötelezettséget nem keletkeztet, ekként annak tisztességtelensége nem megállapítható, ezért e pont tekintetében az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta. Az ítéltábla ugyanakkor az elsőfokú bírósággal azonosan tisztességtelennek ítélte a „Megbízás” I.11.5. b) pontját.

[59] Az alperes hivatkozásával ellentétben önmagában az, hogy a jogszabály lehetőséget ad az adott szankció (kötér) egyedi esetben való mérlegelésére, nem zárja ki azt, hogy az általános szerződési feltételek között kikötött mértékű szankció (így kötér) tisztességtelenségét a bíróság annak eltúlzott mértékére tekintettel állapítsa meg. A Ptk. 6:104. § (2) bekezdés j) pontja kifejezett vélelmet állít fel azon kikötés tisztességtelenségére, amely nem szerződésszerű teljesítés esetére túlzott mértékű pénzösszeg megfizetésére kötelezi a fogyasztót, mely érvénytelenségi ok a közérdekű perben is vizsgálható.

[60] Az I.11.4. c) pont utolsó - keresettel nem támadott - mondata szerint kikerülés esetén a megbízó megbízási díjon felül köteles a kötér megfizetésére, a 11.5. e) pont értelmében a kötérigény nem érinti a megbízott díjigényét. A keresettel támadott 11.5.b) pont kifejezetten a megbízási díjon felül fizetendő kötérrel rendelkezik, azt a teljes megbízási díj 10, 25, 50 és 100 %-ában határozva meg. A kötér ilyen mértéke még a differenciálás mellett is valamennyi esetben túlzott mértékű, hiszen a megbízott valamennyi esetben hozzájut a szerződés szerinti megbízási díjhoz.

Megjegyzzi az ítéltábla, hogy ezen pont érvénytelensége esetén a szerződés a kikerülés, mint szerződésszegés esetére kikötött kötér mértékét már nem tartalmazza, ekként valóban nem minősül írásban kikötöttnek.

[61] Az alperes állította, hogy a „Megbízás” 14.6. pontját már nem alkalmazza, ezzel összefüggésben az ítéltábla csupán utal a 14.4. pont kapcsán már kifejtettekre.

A Pp. hatályba lépését követően megkötött szerződések esetén a Pp. 26. § (1) bekezdésében meghatározott kizárólagos illetékességi szabályra tekintettel a 14.6. pontban meghatározott illetékességi kikötés a Ptk. 6:95. § alapján semmis, ahogyan azt az elsőfokú bíróság is megállapította. Ez azonban nem a tisztességtelenségre alapított kereset elutasítását eredményezi; a fogyasztói szerződéssel kapcsolatos közérdekű kereset elbírálásának egyes kérdéseiről szóló 3/2011.PK vélemény 1. pontja szerint közérdekű keresetindítás esetén az általános szerződési feltételként a fogyasztói szerződés részévé váló kikötés érvénytelenségét akkor is meg kell állapítani, ha a kikötés a tisztességtelenségtől eltérő egyéb okból semmis. Az elsőfokú bíróság ezért nem tévedett, amikor a rendelkezés érvénytelenségét állapította meg. Megjegyzzi az ítéltábla, hogy a 2018. január 1. napját megelőzően kötött szerződésekben ugyanezen kikötés annak Ptk. 6:104. § (1) bekezdés i) pontja szerinti tisztességtelensége miatt semmis a 2/2011. (XII. 12.) PK vélemény 5. pontjában foglaltak szerint.

[62] A „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű általános szerződési feltételek 2. pontja szintén tisztességtelen. A kizárólagosság kikötése önmagában nem tilos és nem tisztességtelen, azonban az általánosan követett ítélkezési gyakorlat (EBH2005.1333, BH2014.46) szerint nem lehet gátja annak, hogy a megbízó az ingatlanközvetítő tevékenységétől függetlenül értékesítse az ingatlanát. A kifogásolt pont a felhívott eseti döntésekben foglaltakkal szemben ugyan valóban nem zárja ki teljes mértékben a megbízó értékesítési tevékenységét, azt azonban előre meghatározott személyi körre korlátozza. A támadott szerződési feltétel ugyanakkor a szerződés egyéb rendelkezéseivel összefüggésben értelmezendő, márpedig az adott ponthoz fűzött definíció szerint aktív értékesítési

tevékenységnek minősül minden olyan közlés - annak jellegétől függetlenül - amely alkalmas arra, hogy általa az ingatlan eladására irányuló lehetőségéről vagy a megbízó ingatlanának eladására irányuló szándékról más(ok) tudomást szerezzenek. Az értelmező rendelkezés alapján tehát a megbízó felróhatóságtól függetlenül, akár nem szándékol, nem célzatos magatartásával is megsérti a kizárólagossági megállapodást, és köteles annak következményeit viselni, mely a jóhiszeműség és tisztesség követelményét sérti, egyoldalúan és indokolatlanul hátrányos a fogyasztókra.

- [63] A „Megállapodás kizárólagosságról” nyomtatvány 3.1. és 6.2. pontjának támadott rendelkezései tekintetében is helytálló következtetésre jutott az elsőfokú bíróság. Az ítéletábra visszautalva a korábban már kifejtettekre e helyt csak rögzíti, hogy a felek szerződése az alperes állításával szemben nem atipikus jellegű, hanem a megbízási szerződés egyik fajtájaként szabályozott közvetítői szerződés, melyre a megbízási szerződés rendelkezései irányadók (Ptk. 291. §). A felek ugyan a Ptk. 6:59. § (2) bekezdése szerint szabadon állapíthatják meg a szerződés tartalmát; a szerződéseknek a felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályaitól egyező akarattal eltérhetnek, de csak akkor, ha e törvény az eltérést nem tiltja. A Ptk. 6:278. § (4) bekezdése semmissé nyilvánítja a felmondás jogát korlátozó vagy kizáró szerződési feltételt, mely rendelkezés kógens, attól a felek egyező akarattal sem térhetnek el.
- [64] A Ptk. 6:105. § (1) bekezdése kizárólag a fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződés részévé váló tisztességtelen általános szerződési feltétel érvénytelenségének megállapítása iránti közérdekű keresetet benyújtására jogosítja fel az ügyészt, ennek megfelelően a bíróság érvénytelenséget megállapító rendelkezése is kizárólag a fogyasztóval kötött szerződésekre terjedhet ki, melynek értelmezést nem igénylően kell az ítélet rendelkező részéből felismerhetőnek lennie. Az ítéletábra ezért az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező részét ennek megfelelően pontosította.
- [65] A felperes megalapozottan sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében a Ptk. 6:105.§ (2) bekezdésének előírása ellenére a közleményben nem tüntette fel az egyes szerződési feltételek tisztességtelen jellegét alátámasztó érveket. Ezen érvek rövid, közérthető megjelölése nem mellőzhető, mivel - ahogyan 3/2011. (XII.12.) PK vélemény 7. pontjához kapcsolódó indoklás is kiemeli - a közlemény célja, a fogyasztók széles körének tájékoztatása akkor érhető el, ha az ítéletből megérthető, hogy a bíróság a kikötést milyen körülmények alapján, milyen indokok mentén találta tisztességtelennek. Az ítéletábra ezért a közleményt a felperes fellebbezési ellenkérelme folytán ezen indokok megjelölésével kiegészítette.
- [66] Az alperes ugyanakkor alaptalanul sérelmezte a közleményben a „S. I.” megjelölés feltüntetését. A keresettel érintett nyomtatványok valamennyi oldalán, annak fejrészeiben kiemelve szerepel a S. I. megjelölés, a közleményben ennek megjelenítése a fogyasztók általi beazonosíthatóságot szolgálja csupán. Tévesen állította az alperes, hogy az elsőfokú bíróság ítélete így olyan rendelkezést tartalmazna, amely harmadik, perben nem álló személyre is kihat; az elsőfokú bíróság perben nem álló személyre vonatkozó megállapítást, kötelezést nem tett, csupán az általános szerződési feltétel beazonosítása érdekében tüntette fel az alperes által is használt megjelölést. Mivel a „S. I. ” kitétel csupán a beazonosíthatóságot szolgálja, és a per tárgyát az ilyen fejrésszel ellátott általános szerződési feltételek egyes rendelkezéseinek érvénytelensége képezte, nincs annak jelentősége, hogy a franchise szerződés megszűnésére tekintettel az alperes a megjelenés használatára nem jogosult.
- [67] A per tárgyát a keresethez csatolt általános szerződési feltételek megjelölt pontjai érvénytelenségének megállapítása képezte, a fellebbezési ellenkérelemben kifejtettekkel ellentétben az ítélet csak ezen körben tilthatja el az alperest e szerződési feltételek alkalmazásától, az eltiltás nem terjedhet ki az alperes által jövőben alkalmazandó, ismeretlen tartalmú formanyomtatványokra.

A Ptk.6:105. § (2) bekezdésében szabályozott közlemény közzététele éppen azt a célt szolgálja, hogy az adott szerződési feltételek tisztességtelensége a fogyasztók széles köre által megismerhetővé váljon, az adott feltételt az alperes a továbbiakban nem alkalmazhatja. Az elsőfokú bíróság ítéletében a közlemény közzétételére az alperest „az ügyfélszolgálati irodában, annak kirakatában vagy bejáratí ajtáján 30 napon keresztül, de a 30 nap leteltét követően is mindaddig, amíg az alperes az érvénytelen feltételek nélküli „Megbízás” és „Kizárolagossági megállapodás” elnevezésű általános szerződési feltételeket a fogyasztók rendelkezésére nem bocsátja” kitétel nehezen értelmezhető a fogyasztók körének a és a rendelkezésre bocsátás módjának meghatározása hiányában. A fogyasztók tájékoztatását megfelelően szolgálja a honlapon és ügyfélszolgálati irodában 30 napos időtartamra elrendelt közzététel, ezért az ítéltábla a 30 nap elteltét követő időre vonatkozóan a közzétételre kötelezést mellőzte.

[68] Az ítéltábla mindezekre tekintettel a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét kisebb részben megváltoztatta, ezt meghaladóan helybenhagyta.

[69] Az alperes fellebbezése túlnyomó részt nem vezetett eredményre így Pp. 83. § (1) bekezdése alapján az alperes köteles viselni saját másodfokú eljárással felmerült költségét, a felperes nem igazolta, hogy a másodfokú eljárással költsége merült fel.

Debrecen, 2020. szeptember 22.

Dr. Veszprémy Zoltán s.k. a tanács elnöke, Dr. Gárdosi Judit s.k. előadó bíró, Dr. Répássy Árpád s.k. bíró

A kiadmány hitelél:

- kiadó -