



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 13.Gf.40.264/2025/9.

A felperes:

Ügyész

Eljáró ügyészi szerv: Fővárosi Fellebbviteli Főügyészség

(Cím3)

Az alperes:

Alperes1

(cím5)

Az alperes képviselője:

Dr. Járai Gábor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Járai Gábor ügyvéd)

(Cím4)

A per tárgya: tisztességtelen szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása

Az elsőfokú bíróság: Budapest Környéki Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 5.G.40.415/2024/10. (2025. június 17.)

A fellebbezést benyújtó fél: alperes, 11. sorszám alatt

Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja az alábbi pontosításokkal:

- az érvénytelenség megállapítása azokat a szerződéseket nem érinti, amelyeket 2024. december 18-ig már teljesítettek;

- az ítélet rendelkező részében az alperes által alkalmazott, a per tárgyát képező általános szerződési feltételek megnevezése egységesen a következő: egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS elnevezésű általános szerződési feltételek és egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek

- az alperes által közzéteendő közlemény első mondatából mellőzi a „mely a egyéb1 Franchise-hálózat tagja” fordulatot és az alperes által alkalmazott általános szerződési feltételek nevének megjelölését, és az első mondat szövegét az alábbiak szerint állapítja meg: „A Budapest Környéki Törvényszék 5.G.40.415/2024/10. számú – a Fővárosi Ítéltábla 13.Gf.40.264/2025/9. számú ítélete folytán jogerőre emelkedett – ítéletében megállapította, hogy a alperes1 által fogyasztói szerződések megkötéséhez alkalmazott alábbi általános szerződési feltételekben szereplő alábbi kikötések a alperes1-vel szerződő valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyal érvénytelenek azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása a 2024. december 18-ig már teljesített szerződéseket nem érinti.”

- a közlemény egyéb részében az alperes által alkalmazott, a per tárgyát képező általános szerződési feltételek megnevezése egységesen a következő: egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS elnevezésű általános szerződési feltételek és egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek

- az ítélet rendelkező részében és a közleményben a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 3.1. pontja helyesen a következő:

„Fenntartási időtartam:

A Megbízó jelen Megállapodás aláírásával vállalja, hogy a jelen Megállapodást, illetve a Megbízást napjától számított

... egy ... három ... hat ... kilenc ... tizenkét hónapon belül egyoldalúan nem szünteti meg.”

- a közleményben a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 3.1. pontjában és 5.2. pontjában foglalt kikötések esetében az érvénytelenség jellegének leírása a következő: a támadott kikötések jogszabályba ütköznek abból az okból, hogy korlátozzák a fogyasztó felmondási jogát.

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

Közlemény

A Budapest Környéki Törvényszék az 5.G.40.415/2024/10. számú – a Fővárosi Ítéltábla 13.Gf.40.264/2025/9. számú ítélete folytán jogerőre emelkedett – ítéletével megállapította, hogy a alperes1 által alkalmazott alábbi általános szerződési feltételekben szereplő alábbi kikötések a alperes1-vel szerződő valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyal érvénytelenek azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása a 2024. december 18-ig már teljesített szerződéseket nem érinti.

egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek

- 2. pont és alpontjai

„2. 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 alábbiakban meghatározott Személyi kör („Személyi kör”) részére.*

2.1. A Személyi körbe az alábbi személyek tartoznak bele:

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

2.1.2 az Ingatlan résztulajdonosa(i).

*2.1.3. A Megbízó által saját döntése és mérlegelése alapján megjelölt alábbi konkrétan körülírt személyi kör** tagjai, vagy konkrét személy(ek)****

(pontos név és a beazonosítást lehetővé tevő személyes adatok – pl: anyja neve, lakcíme, születési adatai, telefonszám, e-mail cím, stb. – feltüntetésével):

** Aktív értékesítési tevékenységnek minősül minden olyan közlés (jellegétől függetlenül), amely alkalmas arra, hogy általa az Ingatlan Eladására irányuló lehetőségről és/vagy a Megbízó Ingatlanának Eladására irányuló szándékáról más(ok) is tudomást szerezzen(ek) (ide nem értve a Személyi körben meghatározott személyek felé címzett közléseket).*

*** Konkrétan körülírt személyi körnek csak azon személyi kör tekintendő, amely már jelen Megállapodás megkötésekor beazonosíthatóan létezik és a Megbízó által megadott meghatározás alapján kétséget kizáróan, akár utólag is beazonosítható mindazon személy, aki abba a körbe tartozik. A fentiek szerinti konkrétan körülírt személyi körbe tartozónak csak olyan személy tekintendő, aki már a jelen Megállapodás megkötésekor is ezen konkrétan meghatározott személyi körbe tartozott.*

*** A Megbízó által megjelölt Személyi körbe tartozó konkrét személyek közeli hozzátartozói is Személyi körbe tartozónak tekintendők.

A fenti kikötések tisztességtelenek, mert az ingatlanközvetítői szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket egyoldalúan és indokolatlanul a megbízó hátrányára állapítják meg, amikor a fogyasztót, mint az ingatlan tulajdonosát a rendelkezési jogától megfosztva korlátozzák abban, hogy ingatlanát saját maga értékesíthesse.

- 3.1. pontja

„Fenntartási időtartam:

A Megbízó jelen Megállapodás aláírásával vállalja, hogy a jelen Megállapodást, illetve a Megbízást napjától számított

... egy ... három ... hat ... kilenc ... tizenkét hónapon belül egyoldalúan nem szünteti meg.”

- 5.2. pont második fordulata

„...Figyelemmel a Jelen Megállapodás alapján vállalt többlétszolgáltatásokra és kötelezettségekre, Felek kifejezetten vállalják, hogy a 3.1. pontban választott fenntartási időtartamon belül a jelen Megállapodást az 5.3. pont szerinti azonnali hatályú felmondás kivételével nem mondják fel, és a Megbízás rendes felmondási jogát nem gyakorolják.”

A fenti kikötések jogszabályba ütköznek, mert korlátozzák a fogyasztó felmondási jogát.

- 4.3.3. pontja

„... és a jelen Megállapodás a Fenntartási Időtartam lejártát megelőzően bármelyik fél 5.3. pont szerinti felmondása útján megszűnik, úgy a Megbízó a Megállapodás megszűnését követő 8 napon belül köteles a Szolgáltatáscsomag teljes díját megfizetni a Megbízott részére.,,

A fenti kikötés tisztességtelen, mert a közvetítői szerződés sikerdíjas jellegétől egyoldalúan és indokolatlanul a jóhiszeműség és tisztesség elvének megsértésével a fogyasztó hátrányára tér el azzal, hogy a kikötés olyan esetben is fizetési kötelezettséget ró a fogyasztóra, amikor az azonnali hatályú felmondás alapja a megbízott szerződésszegő magatartása, továbbá ki kell fizetnie a szolgáltatáscsomag teljes díját anélkül, hogy a sikerdíjas szolgáltatást a megbízott teljesítené. A fogyasztó kárára jelentős egyenlőtlenséget valósít meg az is, hogy amennyiben a megbízó él a fenntartási időtartamon belül az azonnali hatályú felmondással, a megbízottat semmilyen szankció nem terheli.

egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS elnevezésű általános szerződési feltételek 12.3. pontjának második mondata

„A jelen megbízással összefüggő együttműködés a piaci folyamatok miatt a felek szűk időkorlátok közötti együttműködését feltételezi, ezért a felek megállapodnak abban, 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”), címzett vagy egyéb jogosult átvevő a kézbesítésről szóló értesítésben megjelölt határidő lejártáig a rendelkezésére tartott küldeményért nem jelentkezett (jelzése: „nem kereste”), (...) a levélszekrénybe történő elhelyezéssel vagy személyes átadással történő kézbesítés vagy az értesítő hátrahagyása nem lehetséges (jelzése: „kézbesítés akadályozott”).”

A fenti kikötés tisztességtelen, mert a jóhiszeműség és tisztesség elvének megsértésével a fogyasztóra egyoldalúan indokolatlanul hátrányos jogkövetkezményeket tartalmaz, amikor a kézbesítési vélelmet megalapozó kikötés miatt a legsúlyosabb szerződési szankció – azonnali hatályú felmondás - úgy is beállhat, hogy a fogyasztó a kézbesítési vélelem miatt nem tudott az írásbeli felszólításról és / vagy az azonnali hatályú felmondásról.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A fellebbezés alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperes főtevékenységként ingatlanügyletek közvetítését végző gazdasági társaság. Ezen gazdasági tevékenysége során ingatlanközvetítői szolgáltatást nyújt fogyasztók számára. Tevékenységét a egyéb1 Franchise Kft.-vel kötött franchise szerződés alapján a egyéb1 Franchise-hálózat tagjaként végzi az erre a célra rendszeresített blanketták (az alperes hivatkozása szerint nyomtatványok) felhasználásával. Az előre elkészített szerződésblankettákon és mellékletein utólag kerülnek kitöltésre a fogyasztó személyi adatai, az ingatlan adatai, a megbízás időtartama, valamint a közvetítés és az értékesítés egyes további feltételei. Az alperes 2024. május 13-tól alkalmazza a egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS és 2024. szeptember 19-től alkalmazza a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű, az ingatlant eladni vagy hasznosítani kívánó fogyasztókkal (megbízókkal) kötött szerződésekhez tartozó általános szerződési feltételeket.

[2] Az alperes és az ingatlanát az alperes közreműködésével eladni vagy hasznosítani kívánó megbízó között a egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS elnevezésű általános szerződési feltételek alkalmazásával jön létre a megbízási jogviszony („Standard megbízás”). Ezen megbízási jogviszony feltételeiből kiindulva lehetőség van arra, hogy a felek megállapodjanak a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek alkalmazásával a megbízási jogviszony további feltételeiben („Prémium megbízás”). A „Prémium megbízás” szerinti szolgáltatás igénybe vehető akár a „Standard megbízás” időtartamán belül időszakosan is.

[3] A egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS elnevezésű általános szerződési feltételek alkalmazásával létrejövő szerződésben a megbízó arra ad megbízást az alperesnek mint a egyéb1 Franchise-hálózat tagjának, hogy a szerződésben meghatározott ingatlan eladása és/vagy hasznosítása érdekében a jelentkező érdeklődők közül, és/vagy egyéb a egyéb1 Franchise-hálózati kapcsolatrendszeréből potenciális szerződő partnert közvetítsen a részére a „Standard Megbízásban” valamint a Részletes Szerződéses Feltételekben (RSZF) meghatározottak szerint (egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS elnevezésű általános szerződési feltételek 1. pont). Ehhez képest a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek alkalmazásával létrejövő szerződésben a felek arra az esetre, ha a megbízó maga – a szerződésben meghatározható személyi kör kivételével – nem kíván az ingatlan eladásával összefüggésben aktív értékesítési tevékenységet folytatni, kölcsönös engedményekben és kötelezettségvállalásokban állapodnak meg. A megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy a fenntartási időtartam alatt az ingatlanának eladására irányuló szándékának hirdetésére, közvetítésére nem ad további megbízást, az esetleges korábban adott megbízásait haladéktalanul megszünteti, ilyen tevékenységet harmadik személytől nem igényel és nem is tűr el (egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 1. pont). A megbízó ezen vállalására és jognyilatkozatára tekintettel a megbízó és a megbízott a megbízási megállapodásban írt díjazáshoz képest kedvezményes díjszabásban állapodnak meg, a kedvezményes díj összegét a vételárból számítva, annak bizonyos százalékában állapítják meg egyedileg (egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 3.2. pont). A megbízott a egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS elnevezésű általános szerződési feltételekben foglalt kötelezettségeihez képest a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 4. pontjában az ott felsorolt többlétszolgáltatások nyújtását vállalja. Vállalja például, hogy a szokásos megbízotti aktivitást meghaladó aktivitással jár el a marketing és hirdetési szolgáltatások során; kiemelt hirdetést helyez el az ingatlanról a egyéb1 Franchise-hálózat honlapján; az ingatlan hirdetését a egyéb1 Franchise-hálózat által fenntartott és üzemeltetett Ingatlan Megosztó Rendszerben (IMR) elérhetővé teszi; az ingatlan adatait az egyéb2 Franchise hálózat rendszerébe áttölti; vállalja továbbá a hiteles tulajdoni lap beszerzésének költségét, belső informatikai rendszerében az ingatlan megjelentetését kiemelt figyelemfelkeltő módon, a SMI hálózattal és további F. hálózatokkal való együttműködést, igény esetén molinó, tábla kihelyezését.

[4] Az általános szerződési feltételek tartalmazzák az alábbi, a jelen per szempontjából lényeges rendelkezéseket is:

[5] egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS elnevezésű általános szerződési feltételek 10.3. alpontja:

[6] „10.3. A felek bármelyike jogosult a jelen Megállapodást írásban, azonnali hatállyal felmondani, ha a másik fél valamely szerződéses kötelezettségét írásbeli felszólítás ellenére sem teljesíti, illetve szerződésszegő magatartásával nem hagy fel. Az azonnali hatályú felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás/mulasztás olyan súlyos, hogy a féltől a szerződés fenntartását nem lehet elvárni.”

[7] egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS elnevezésű általános szerződési feltételek 12.3. alpontja:

[8] »12.3. A jelen megbízással összefüggő nyilatkozatok a közléssel hatályosulnak. A jelen megbízással összefüggő együttműködés a piaci folyamatok miatt a felek szűk időkorlátok közötti együttműködését feltételezi, ezért a felek megállapodnak abban, 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”), címzett vagy egyéb jogosult átvevő a kézbesítésről szóló értesítésben megjelölt határidő lejártáig a rendelkezésére tartott küldeményért nem jelentkezett (jelzése: „nem kereste”), (...) a levélszekrénybe történő elhelyezéssel vagy személyes átadással történő kézbesítés vagy az értesítő hátrahagyása nem lehetséges (jelzése: „kézbesítés akadályozott”).«

[9] egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS elnevezésű általános szerződési feltételek 15. pontja:

[10] „15. pont Felek által meghatározott lényeges feltételek, melyek eltérnek a jelen megbízással nyomtatott szövegről:”

[11] egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 2. pontja és alpontjai:

[12] „2. 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 alábbiakban meghatározott Személyi kör („Személyi kör”) részére.

2.1. A Személyi körbe az alábbi személyek tartoznak bele:

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

2.1.2 az Ingatlan résztulajdonosa(i).

2.1.3. A Megbízó által saját döntése és mérlegelése alapján megjelölt alábbi konkrét körülírt személyi kör** tagjai, vagy konkrét személy(ek)***

(pontos név és a beazonosítást lehetővé tevő személyes adatok - pl: anyja neve, lakcíme, születési adatai, telefonszám, e-mail cím, stb. - feltüntetésével):

* Aktív értékesítési tevékenységnek minősül minden olyan közlés (jellegétől függetlenül), amely alkalmas arra, hogy általa az Ingatlan Eladására irányuló lehetőségről és/vagy a

Megbízó Ingatlanának Eladására irányuló szándékáról más(ok) is tudomást szerezzene(ek) (ide nem értve a Személyi körben meghatározott személyek felé címzett közléseket).

**** Konkrétan körülírt személyi körnek csak azon személyi kör tekintendő, amely már jelen Megállapodás megkötésekor beazonosíthatóan létezik és a Megbízó által megadott meghatározás alapján kétséget kizáróan, akár utólag is beazonosítható mindazon személy, aki abba a körbe tartozik. A fentiek szerinti konkrétan körülírt személyi körbe tartozónak csak olyan személy tekintendő, aki már a jelen Megállapodás megkötésekor is ezen konkrétan meghatározott személyi körbe tartozott.**

***** A Megbízó által megjelölt Személyi körbe tartozó konkrét személyek közeli hozzátartozói is Személyi körbe tartozónak tekintendők.**

[13] egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS
KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 3.1. pontja

[14] „3.1. „Fenntartási időtartam:

A Megbízó jelen Megállapodás aláírásával vállalja, hogy a jelen Megállapodást, illetve a Megbízást napjától számított

... egy ... három ... hat ... kilenc ... tizenkét hónapon belül egyoldalúan nem szünteti meg.”

[15] egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS
KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 5.2. és 5.3. pontjai

[16] „5.2. Jelen Megállapodást bármelyik fél jogosult – a Megbízástól függetlenül is – egyoldalúan, indokolás nélkül, írásban megszüntetni az 5.3. pontban írtak figyelembevételével. Figyelemmel a Jelen Megállapodás alapján vállalt többlétszolgáltatásokra és kötelezettségekre, Felek kifejezetten vállalják, hogy a 3.1. pontban választott fenntartási időtartamon belül a jelen Megállapodást az 5.3. pont szerinti azonnali hatályú felmondás kivételével nem mondják fel, és a Megbízás rendes felmondási jogát nem gyakorolják.”

[17] „5.3. A felek bármelyike jogosult a jelen Megállapodást írásban, azonnali hatállyal felmondani, ha a másik fél valamely szerződéses kötelezettségét írásbeli felszólítás ellenére sem teljesíti, illetve szerződésszegő magatartásával nem hagy fel. Az azonnali hatályú felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás/mulasztás olyan súlyos, hogy a féltől a szerződés fenntartását nem lehet elvárni.”

[18] egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS
KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 4.3.3. pontja

[19] [4.3. Amennyiben a Megbízó a 4.1. pont szerinti díjkedvezményt nem veszi igénybe]

„4.3.3 és a jelen Megállapodás a Fenntartási Időtartam lejártát megelőzően bármelyik fél 5.3. pont szerinti felmondása útján megszűnik, úgy a Megbízó a Megállapodás megszűnését követő 8 napon belül köteles a Szolgáltatáscsomag teljes díját megfizetni a Megbízott részére.”

[20] egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 7. pontja

[21] „7. Eltérő megállapodás: A felek a jelen Megállapodás előre nyomtatott szövegének elolvasása, áttárgyalása után az előre nyomtatott szöveghez képest az alábbi eltérésekben állapodtak meg:”

A felperes keresete

[22] A felperes a keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa az alperes által alkalmazott egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS elnevezésű általános szerződési feltételek 12.3. alpontjában, valamint a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 2. pontjában és alpontjaiban – ideértve a *-kal jelölt részeket is –, 3.1. alpontjában, 5.2. alpontjának második fordulatában és 4.3.3. alpontjában foglalt, a fogyasztó és az alperes közötti szerződés részévé váló kikötéseinek érvénytelenségét az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a megtámadásig már teljesítettek. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az alperest, hogy saját költségére gondoskodjon a szerződési feltételek tisztességtelenségének megállapítására vonatkozó közlemény közzétételéről akként, hogy az alperes a bíróság által megállapított szövegű közleményt a bíróság által megállapított határidőn belül tegye közzé a honlap weboldal nyitó oldalán legalább 30 napon keresztül, de a 30 nap leteltét követően is mindaddig, amíg az érvénytelen feltételek nélküli általános szerződési feltételeit a fogyasztók rendelkezésére nem bocsátja. Kérte azt is, hogy a bíróság kötelezze az alperest a perköltség viselésére.

[23] Keresetindítási jogát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:105. § (1) bekezdés a) pontjára alapította. Keresete alapjául a Ptk. 6:77. §-ában, 6:102. § (1) bekezdésében, 6:103. § (2) és (3) bekezdésében, 6:105. § (1) bekezdés a) pontjában és 6:105. § (2) bekezdésében foglaltakat jelölte meg. A egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS elnevezésű általános szerződési feltételek 12.3. alpontjában foglalt kikötés, valamint a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 2. pontjában, 2.1. alpontjában, 2.1.1.-2.1.3. alpontjaiban és 4.3.3. alpontjában foglalt kikötések tisztességtelenségének a megállapítását a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján, míg a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 3.1. alpontjában és 5.2. alpontjának második fordulatában foglalt kikötések érvénytelenségének (semmisségének) a megállapítását a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és

felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 53/B. §-a alapján arra tekintettel kérte, hogy a támadott kikötések a Ptk. 6:278. § (4) bekezdésébe ütköznek.

Az alperes ellenkérelme

[24] Az alperes az ellenkérelmében elsődlegesen az eljárás megszüntetését kérte a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 176. § (1) bekezdés g) pontjában foglaltak alkalmazásával a Pp. 240. § (1) bekezdés a) pontja alapján, az érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

[25] Az eljárás megszüntetését azért kérte, mert álláspontja szerint az Ügyész a per megindítására sem a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja, sem a 6:105. § (3) bekezdése, sem a 6:105. § (4) bekezdése alapján nem jogosult, megjegyezve egyúttal, hogy az utóbbi két jogszabályhelyre az Ügyész a keresetében nem hivatkozott. A Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt feltétel hiányával kapcsolatban azzal érvelt, hogy mindaddig, amíg a megbízási szerződést a felek alá nem írják, addig a perbeli nyomtatványok egyetlen rendelkezéséről sem lehet azt állítani, hogy az a közte és bármelyik ügyfele között ténylegesen megkötésre kerülő szerződésének a részévé válik vagy válna. Hivatkozott arra is, hogy az általa használt nyomtatványok nem minősülnek a Ptk. 6:77. § (1) bekezdése szerinti általános szerződési feltételeknek, mert egyrészt azokban utólag töltik ki a felek a közvetítés és az értékesítés egyes feltételeit, továbbá a nyomtatvány szövegéhez képest eltéréseket, kiegészítéseket rögzíthetnek.

[26] A kereset elutasítására irányuló érdemi ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 3.1. alpontjában és 5.2. alpontjának második fordulatában foglalt kikötések nem ütköznek a Ptk. 6:278. § (4) bekezdésébe, a keresettel támadott további feltételek pedig nem tisztességtelenek.

Az elsőfokú bíróság ítélete

[27] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperes ingatlanközvetítésre irányuló tevékenysége körében 2024. szeptember 19-től jelenleg is alkalmazott egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű szabványszerződésnek (Megállapodás kizárólagosságról) az alábbi kikötései az alperessel szerződő valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyal érvénytelenek:

[28] - 2. pont és alpontjai

„2. 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 alábbiakban meghatározott Személyi kör („Személyi kör”) részére.

2.1. A Személyi körbe az alábbi személyek tartoznak bele:

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

2.1.2 az Ingatlan résztulajdonosa(i).

2.1.3. A Megbízó által saját döntése és mérlegelése alapján megjelölt alábbi konkrétan körülírt személyi kör** tagjai, vagy konkrét személy(ek)***

(pontos név és a beazonosítást lehetővé tevő személyes adatok – pl: anyja neve, lakcíme, születési adatai, telefonszám, e-mail cím, stb. – feltüntetésével):

* Aktív értékesítési tevékenységnek minősül minden olyan közlés (jellegétől függetlenül), amely alkalmas arra, hogy általa az Ingatlan Eladására irányuló lehetőségről és/vagy a Megbízó Ingatlanának Eladására irányuló szándékáról más(ok) is tudomást szerezzen(ek) (ide nem értve a Személyi körben meghatározott személyek felé címzett közléseket).

** Konkrétan körülírt személyi körnek csak azon személyi kör tekintendő, amely már jelen Megállapodás megkötésekor beazonosíthatóan létezik és a Megbízó által megadott meghatározás alapján kétséget kizáróan, akár utólag is beazonosítható mindazon személy, aki abba a körbe tartozik. A fentiek szerinti konkrétan körülírt személyi körbe tartozónak csak olyan személy tekintendő, aki már a jelen Megállapodás megkötésekor is ezen konkrétan meghatározott személyi körbe tartozott.

*** A Megbízó által megjelölt Személyi körbe tartozó konkrét személyek közeli hozzátartozói is Személyi körbe tartozónak tekintendők.

[29] - 3.1. pont

„Fenntartási időtartam: A Megbízó jelen Megállapodás aláírásával vállalja, hogy a jelen Megállapodást, illetve a Megbízást hó napjától számított

1 (egy) hónapon belül

3 (három) hónapon belül

6 (hat) hónapon belül 3

9 (kilenc) hónapon belül

12 (tizenkettő) hónapon belül

egyoldalúan nem szünteti meg”

[30] - 5.2. pont második fordulat

„...Figyelemmel a Jelen Megállapodás alapján vállalt többlétszolgáltatásokra és kötelezettségekre, Felek kifejezetten vállalják, hogy a 3.1. pontban választott fenntartási időtartamon belül a jelen Megállapodást az 5.3. pont szerinti azonnali hatályú felmondás kivételével nem mondják fel, és a Megbízás rendes felmondási jogát nem gyakorolják.”

[31] - 4.3.3. pont

„... és a jelen Megállapodás a Fenntartási Időtartam lejártát megelőzően bármelyik fél 5.3. pont szerinti felmondása útján megszűnik, úgy a Megbízó a Megállapodás megszűnését követő 8 napon belül köteles a Szolgáltatáscsomag teljes díját megfizetni a Megbízott részére.,,

[32] Ítéletével megállapította továbbá, hogy az alperes ingatlanközvetítésre irányuló tevékenysége körében 2024. május 13. napjától jelenleg is alkalmazott egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS elnevezésű szabványszerződésének (Standard megbízás) alábbi kikötése az alperessel szerződő valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyal érvénytelenek:

[33] - 12.3. pont

„A jelen megbízással összefüggő együttműködés a piaci folyamatok miatt a felek szűk időkorlátok közötti együttműködését feltételezi, ezért a felek megállapodnak abban, 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”), címzett vagy egyéb jogosult átvevő a kézbesítésről szóló értesítésben megjelölt határidő lejártáig a rendelkezésére tartott küldeményért nem jelentkezett (jelzése: „nem kereste”), (...) a levélszekrénybe történő elhelyezéssel vagy személyes átadással történő kézbesítés vagy az értesítő hátrahagyása nem lehetséges (jelzése: „kézbesítés akadályozott”).”

[34] Úgy rendelkezett, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket az alperes tekintetében 2024. december 19. napjáig már teljesítettek.

[35] Kötelezte az alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 15. napon belül az ügyfélszolgálati irodáinak kirakatüvegén vagy ennek hiányában az iroda ügyfelek által használt bejárati ajtaján a kirakatüveg (bejárati ajtó) középső részére, a kirakatüveg (bejárati ajtó) külső oldalán állók számára olvashatóan 140 centiméter magasságban, legalább 16-os betűméretben, fehér alapon fekete betűszínnel, Times New Roman betűtípussal, továbbá a honlap weboldal nyitóoldalán legalább 30 napon keresztül, de a 30 nap leteltét

követően is mindaddig, amíg az alperes az érvénytelen feltételek nélküli ÁSZF-eit a fogyasztók rendelkezésére nem bocsátja, tegyen közzé „közleményt” az alábbi tartalommal.

Közlemény

[36] *A Budapest Környéki Törvényszék 5.G.40.415/2024/10. sorszámú ítéletében megállapította, hogy a alperes I – amely a egyéb I Franchise-hálózat tagja – által alkalmazott Standard Megbízás valamint Prémium Megbízás Csomag – Megállapodás kizárólagosságról - együttesen: ÁSZF-k - elnevezésű blankettában mint fogyasztói szerződésben alkalmazott több általános szerződési feltétel a velünk szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása a 2024. december 18. napig már teljesített szerződéseket nem érinti.*

[37] *„egyéb I PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG, MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL” elnevezésű szabványszerződésnek (Megállapodás kizárólagosságról)*

[38] *- 2. pont és alpontjai*

„2. 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 alábbiakban meghatározott Személyi kör („Személyi kör”) részére.*

2.1. A Személyi körbe az alábbi személyek tartoznak bele:

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

2.1.2 az Ingatlan résztulajdonosa(i).

*2.1.3. A Megbízó által saját döntése és mérlegelése alapján megjelölt alábbi konkrétan körülírt személyi kör** tagjai, vagy konkrét személy(ek)****

(pontos név és a beazonosítást lehetővé tevő személyes adatok – pl: anyja neve, lakcíme, születési adatai, telefonszám, e-mail cím, stb. – feltüntetésével):

** Aktív értékesítési tevékenységnek minősül minden olyan közlés (jellegétől függetlenül), amely alkalmas arra, hogy általa az Ingatlan Eladására irányuló lehetőségről és/vagy a Megbízó Ingatlanának Eladására irányuló szándékáról más(ok) is tudomást szerezzen(ek) (ide nem értve a Személyi körben meghatározott személyek felé címzett közléseket).*

*** Konkrétan körülírt személyi körnek csak azon személyi kör tekintendő, amely már jelen Megállapodás megkötésekor beazonosíthatóan létezik és a Megbízó által megadott meghatározás alapján kétséget kizáróan, akár utólag is beazonosítható mindazon személy, aki abba a körbe tartozik. A fentiek szerinti konkrétan körülírt személyi körbe tartozónak csak olyan személy tekintendő, aki már a jelen Megállapodás megkötésekor is ezen konkrétan meghatározott személyi körbe tartozott.*

**** A Megbízó által megjelölt Személyi körbe tartozó konkrét személyek közeli hozzátartozói is Személyi körbe tartozónak tekintendők.*

[39] *A fenti kikötések tisztességtelenek, mert az ingatlanközvetítői szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket egyoldalúan és indokolatlanul a megbízó hátrányára állapítják meg, amikor a fogyasztót, mint az ingatlan tulajdonosát a rendelkezési jogától megfosztva korlátozzák abban, hogy ingatlanát saját maga értékesíthesse.*

[40] - 3.1. pontja

„Fenntartási időtartam: A Megbízó jelen Megállapodás aláírásával vállalja, hogy a jelen Megállapodást, illetve a Megbízást hó napjától számított

1 (egy) hónapon belül

3 (három) hónapon belül

6 (hat) hónapon belül 3

9 (kilenc) hónapon belül

12 (tizenkettő) hónapon belül

egyoldalúan nem szünteti meg”

[41] - 5.2. pont második fordulata

„...Figyelemmel a Jelen Megállapodás alapján vállalt többlétszolgáltatásokra és kötelezettségekre, Felek kifejezetten vállalják, hogy a 3.1. pontban választott fenntartási időtartamon belül a jelen Megállapodást az 5.3. pont szerinti azonnali hatályú felmondás kivételével nem mondják fel, és a Megbízás rendes felmondási jogát nem gyakorolják.”

[42] *A fenti kikötések tisztességtelenek, mert azok korlátozzák a fogyasztó felmondási jogát.*

[43] - 4.3.3. pontja

„... és a jelen Megállapodás a Fenntartási Időtartam lejártát megelőzően bármelyik fél 5.3. pont szerinti felmondása útján megszűnik, úgy a Megbízó a Megállapodás megszűnését követő 8 napon belül köteles a Szolgáltatáscsomag teljes díját megfizetni a Megbízott részére.,,

[44] *A fenti kikötés tisztességtelen, mert a közvetítői szerződés sikerdíjas jellegétől egyoldalúan és indokolatlanul a jóhiszeműség és tisztesség elvének megsértésével a fogyasztó hátrányára tér el azzal, hogy a kikötés olyan esetben is fizetési kötelezettséget ró a fogyasztóra, amikor az azonnali hatályú felmondás alapja a megbízott szerződésszegő magatartása, továbbá ki kell fizetnie a szolgáltatáscsomag teljes díját anélkül, hogy a sikerdíjas szolgáltatást a megbízott teljesítené. A fogyasztó kárára jelentős egyenlőtlenséget valósít meg az is, hogy amennyiben a megbízó él a fenntartási időtartamon belül az azonnali hatályú felmondással, a megbízottat semmilyen szankció nem terheli.*

[45] *„egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS” elnevezésű szabványszerződésének (a továbbiakban: Standard megbízás) 12.3. pontjának második mondata*

[46] *„A jelen megbízással összefüggő együttműködés a piaci folyamatok miatt a felek szűk időkorlátok közötti együttműködését feltételezi, ezért a felek megállapodnak abban, 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”), címzett vagy egyéb jogosult átvevő a kézbesítésről szóló értesítésben megjelölt határidő lejártáig a rendelkezésére tartott küldeményért nem jelentkezett (jelzése: „nem kereste”), (...) a levélszekrénybe történő elhelyezéssel vagy személyes átadással történő kézbesítés vagy az értesítő hátrahagyása nem lehetséges (jelzése: „kézbesítés akadályozott”).”*

[47] *A fenti kikötés tisztességtelen, mert a jóhiszeműség és tisztesség elvének megsértésével a fogyasztóra egyoldalúan indokolatlanul hátrányos jogkövetkezményeket tartalmaz, amikor a kézbesítési vélelmet megalapozó kikötés miatt a legsúlyosabb szerződési szankció – azonnali hatályú felmondás – úgy is beállhat, hogy a fogyasztó a kézbesítési vélelem miatt nem tudott az írásbeli felszólításról és / vagy az azonnali hatályú felmondásról.*

[48] *Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 60. napig fizessen meg a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú eljárási illeték bevételi számlájára 36.000 forint feljegyzett eljárási illetéket.*

[49] *Elsődlegesen az alperes alaki védekezését, az eljárás megszüntetésére irányuló kérelmét vizsgálta, és azt megalapozatlannak találta. Úgy ítélte meg, hogy az Ügyész megindíthatta a pert a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja alapján. Ennek indokai körében kifejtette, hogy az alperes nyilatkozatából kitűnően a perbeli blankettákat előre, több szerződés megkötése céljából alakította ki a vállalkozás, és használja azokat az alperes a egyéb1 Franchise-hálózat tagjaként. A blankettákat az alperes a szerződést kötni kívánó ügyfelek részére előzetesen átadja megismerésre és megfontolásra, és ezek felhasználásával, az egyedi igényeknek megfelelően köti meg a fogyasztókkal a végleges szerződést. A perbeli*

blanketták ezért általános szerződési feltételnek minősülnek, mert olyan szerződési feltételeket tartalmaznak, amelyeket az alperes mint azok alkalmazója több szerződés megkötése céljából egyoldalúan, a másik fél közreműködése nélkül előre határozott meg, és ekként bocsátja a fogyasztók rendelkezésére. Önmagában az a körülmény, hogy az egyes feltételek szükségszerű kiegészítésével köthető meg az egyedi szerződés, illetőleg bármely szerződési feltételt a fogyasztónak lehetősége van módosítani, megváltoztatni, nem eredményezi azt, hogy a fogyasztó rendelkezésére bocsátott blankettában szereplő, az alperes által előre meghatározott feltételek ne minősüljenek általános szerződési feltételnek.

[50] A Ptk. 6:103. § (1) bekezdésében foglaltakra utalva kifejtette, hogy az Ügyésznek akkor is van közérdekű keresetindítási joga, ha a vállalkozás a fogyasztóval egyedileg meg nem tárgyalt feltételekkel szerződik.

[51] Kiemelte, hogy a bíróság az Ügyész keresetindítása folytán nem a fogyasztóval egyedileg megkötött, végleges szerződést vizsgálja abból a szempontból, hogy az tartalmaz-e általános szerződési feltételt, hanem a fogyasztó részére felajánlott blankettákat. A Ptk. 6:105. §-a szerint indított közérdekű perben a bíróság kizárólag általános szerződési feltételnek minősülő rendelkezést bírál el, amely perben a 2/2011. (XII. 12.) PK vélemény 2. pontja értelmében a vélelem megdöntése fogalmilag kizárt (BH2014. 83), mert a közérdekű pernek nem tárgya az általános szerződési feltételek felhasználásával az egyes egyedi szerződések megkötése folyamatának a vizsgálata. Az alperesnek az a hivatkozása, hogy a szerződést megelőzően biztosította a megbízónak annak a lehetőségét, hogy az alperes által javasolt feltételek bármelyikének a tartalmát befolyásolhassa, ezért minden szerződési feltétel egyedileg megtárgyaltnak minősül, nem a közérdekű perben, hanem az egyes fogyasztók egyedi pereiben vizsgálható.

[52] Kitért arra, hogy a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja – amelyre az Ügyész a keresetindítási jogát alapította – általánosságban teszi lehetővé a fogyasztó és vállalkozás közötti szerződésben a szerződés részévé váló általános szerződési feltétel tisztességtelenségének a vizsgálatát és e körben a keresetindítást. Ezzel szemben a Ptk. 6:105. § (3) és (4) bekezdései – amelyekben foglalt feltételek hiányával kapcsolatban is kifejtette az álláspontját az alperes – „nyilvánosan megismerhetővé tett” és „nyilvánosan ajánlott” általános szerződési feltételek esetében a keresetindítási jogosultságot további lehetőségként szabályozza, erre utal az „is” szócska. Ebből azt a következtetést vonta le, hogy a felperes a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja alapján bármely általános szerződési feltétel tekintetében indíthat közérdekű keresetet abban az esetben is, ha nem nyilvánosan megismerhetővé tett vagy nem nyilvánosan ajánlott, de fogyasztói szerződés részévé váló általános szerződési feltételről van szó.

[53] Az alperes által hivatkozott, egymásra épülő szerződések rendszerével kapcsolatban kiemelte: az általános szerződési feltétel vagy egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel minősítése szempontjából nincs jelentősége sem annak az alperesi hivatkozásnak, hogy a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű blanketta használatával létrejövő szerződés nem jelenti egy önálló jogviszony létesítésének a lehetőségét, sem annak, hogy az alapjogviszony létrejön-e a felek között. Ennek oka, hogy a bíróság a közérdekű perben a szerződéskötés folyamatát megelőzően a fogyasztó részére felajánlott és átadott általános szerződési

feltételeket vagy egyedileg meg nem tárgyalta szerződési feltételeket tartalmazó szövegtartalmat vizsgálja.

[54] Mindezekre tekintettel a perbeli blankettákat mint általános szerződési feltételeket, illetve egyedileg meg nem tárgyalta szerződési feltételeket vizsgálta, és érdemben bírálta el a keresetet.

[55] A Ptk. 6:102. § (1) bekezdésében és 6:104. § (1) bekezdés a) és c) pontjában, valamint a Pp. 342. § (1) és (3) bekezdésében foglaltak ismertetését követően rámutatott, hogy a felperes által perbeli általános szerződési feltételek, illetve egyedileg meg nem tárgyalta szerződési feltételek megvizsgálásán túl a perben csatolt mindkét blankettát átvizsgálta, és a perbeli általános szerződési feltételeken túlmenően nem észlelte azok nyilvánvaló semmisségét. Erre tekintettel kizárólag a keresetei kérelem és az ellenkérelem korlátai között hozta meg a döntését.

[56] A egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 2. pontjában, 2.1. alpontjában és 2.1.1.-2.1.3. alpontjaiban foglalt kikötéseket a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján azért találta tisztességtelennek, mert azok az ingatlanközvetítői szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket egyoldalúan és indokolatlanul a megbízó hátrányára állapítják meg, amikor a fogyasztót mint az ingatlan tulajdonosát a rendelkezési jogától megfosztva korlátozzák abban, hogy az ingatlanát saját maga értékesíthesse.

[57] Egyetértőleg idézte a Debreceni Ítéltábla ügyszám 18 számú ítéletének indokolását, amelyben foglaltak szerint „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.” Arra a következtetésre jutott, hogy a támadott kikötések a 2.1. pontban meghatározott személyi kör esetén sem biztosítják a megbízó számára, hogy a saját ügyében saját maga eljárjon, az ingatlana értékesítéséről közvetlenül tárgyaljon, annak ellenére, hogy a 2.1. pont szerinti személyi kör korlátlanul bővíthető. Levezette, hogy a 2. pont az ingatlan eladásával összefüggésben folytatott aktív értékesítési tevékenység tekintetében zárja ki a megbízó eljárását, azonban az „aktív értékesítési tevékenység” szerződésben foglalt fogalom-meghatározásából [2. pont *-gal jelölt része] az következik, hogy a megbízó az ingatlan eladására vonatkozó egyszerű közléssel is megsértheti a kizárólagossági megállapodást, ami sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét, és egyoldalúan és indokolatlanul hátrányos a fogyasztókra. Ezzel összefüggésben egyetértőleg idézte a Debreceni Ítéltábla ügyszám 18 számú ítéletének indokolását. Megállapította azt is, hogy a megbízó korlátozását eredményez, támadott kikötéseket nem ellensúlyozza, hogy a megbízó nem kizárólagos megbízást is köthet, és nem ellensúlyozzák az alperes által vállalt többlétszolgáltatások sem.

[58] A egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 3.1. pontjában és 5.2. pontjában foglalt kikötéseket egyrészt semmisnek ítélte abból az okból, mert a Ptk. 6:278. §

(4) bekezdésében foglalt tilalomba ütköznek, másrészt a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés d) pontja alapján megállapította a tisztességtelenségüket is.

[59] Nem értett egyet az alperesnek azzal az érvelésével, hogy a perbeli általános szerződési feltételek alkalmazásával olyan atipikus szerződés jön létre a felek között, amelyre a megbízási, illetve a közvetítői szerződésre irányadó szabályok a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 4. pontjában foglalt, eredménykötelmet jelentő többlétszolgáltatásokra tekintettel nem alkalmazhatók. Rámutatott, hogy a perbeli általános szerződési feltételek alkalmazásával létrejövő szerződések tárgya a szerződéskötési lehetőség megteremtése céljából a szerződést megkötni kívánó felek közötti kapcsolat létrehozása. A szerződés minősítését ez határozza meg, nem az, hogy a megbízási alapján az alperes milyen többlétszolgáltatást vállal. A felek nem kifejezetten az alperes által végzendő marketing tevékenység teljesítésére kötnek szerződést, a többlétszolgáltatások teljesítése érdekében a felek nem szerződnek. Az alperes a egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS elnevezésű általános szerződési feltételek 1. pontja szerinti tevékenységet nem önállóan, külön díjazás fejében teljesíti, hanem a sikeres, az ingatlan eladását célzó ingatlanközvetítői tevékenység érdekében. A megbízó számára közömbös, hogy az eredményt milyen és mennyi munkával éri el a megbízott, és a szerződés minősítését az sem befolyásolja, hogy kizárólagosan jár el az ingatlanközvetítő.

[60] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a perbeli általános szerződési feltételek alkalmazásával a felek között létrejövő szerződés a Ptk. 6:288. §-ában szabályozott közvetítői szerződés, amelyre a Ptk. 6:292. §-a alapján a megbízási szerződés szabályait kell megfelelően alkalmazni. Utalt arra, hogy a Kúria több eseti döntésében kifejtette, hogy a perbelihez hasonló ingatlanközvetítői szerződésekből eredő jogvitákra a jogviszony sajátosságához igazodva a megbízási szerződés szabályai alkalmazandók.

[61] A Ptk. 6:293. § (3) bekezdésében foglaltakat idézve rámutatott, hogy a Ptk. 6:278. § (4) bekezdése alapján a felmondás jogának korlátozása vagy kizárása csak tartós megbízási jogviszonyokban lehetséges. A perbeli általános szerződési feltételek alkalmazásával létrejövő közvetítői szerződés azonban nem több szerződés megkötésére irányul, illetőleg egy eredményes (adásvételi vagy hasznosítási) szerződés megkötésével a jogviszony teljesítés folytán megszűnik, ami azt jelenti, hogy a jogviszony fenntartása, illetve megújítása a perbeli szerződés esetében fogalmilag kizárt. Mindezek alapján a perbeli általános szerződési feltételek alkalmazásával létrejövő közvetítői szerződés – bár időben elhúzódó tevékenységet feltételez – nem minősül tartós megbízási jogviszonynak. A felmondás jogának korlátozása vagy kizárása ezért ennél a típusú szerződésnél a Ptk. 6:278. § (4) bekezdés első fordulata értelmében jogszabályba ütköző, így semmis.

[62] Emellett a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 3.1. pontjában és 5.2. pontjában foglalt kikötéseket a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés d) pontja alapján is tisztességtelennek ítélte, mert azokban a felmondás lehetőségének a kizárása kizárólag a megbízót érinti, a megbízottat nem.

[63] A egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 4.3.3. pontjában foglalt kikötést a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján találta tisztességtelennek. Részletesen kifejtette, hogy tisztességtelen az a rendelkezés, amely szerint a megbízónak akkor is ki kell fizetnie a szolgáltatáscsomag teljes összegét, ha a megbízott ingatlanközvetítő szerződésszegő magatartása ad okot a megbízó által gyakorolt azonnali hatályú felmondásra, illetve tisztességtelen az a kikötés, amely semmilyen szankciót nem állapít meg a megbízott terhére arra az esetre, ha a megbízó mondja fel a szerződést azonnali hatállyal. A támadott kikötés ezért a közvetítői szerződés sikerdíjas jellegétől egyoldalúan és indokolatlanul, a jóhiszeműség és tisztesség elvének megsértésével a fogyasztó hátrányára tér el.

[64] A egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS elnevezésű általános szerződési feltételek 12.3. pontjában foglalt kikötést a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján ítélte tisztességtelennek.

[65] Egyetértőleg ismertette a Debreceni Ítéltábla ügyszám 18 számú ítéletének indokolását. Az ebben foglaltak szerint a támadott kikötés ugyan mind a megbízó, mind a megbízott részére feladott küldemények vonatkozásában vélelmet állít fel, azonban amíg a megbízótól mint professzionális gazdasági szereplőtől elvárható, hogy minden esetben biztosítsa a címére érkezett küldemények átvételét, addig a fogyasztó számára 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. A kikötés a könyvelt küldeményeknek a postáról szóló 2012. évi CLIX. törvény 42. § (1) bekezdésében biztosított rendelkezésre tartási idejét nem érinti, csupán azt az időpontot határozza meg, amikor a küldeményt annak tényleges átvétele hiányában is kézbesítettnek kell tekinteni és a jognyilatkozat hatályosul. A támadott kikötés esetében ez a rendelkezésre tartási idő lejártát megelőzi. A jogszabályok ugyanakkor a kézbesítési vélelem beálltát a rendelkezésre tartási idő végéhez kötik (ez az értesítés elhelyezésének napját követő 5. munkanap a 2017. évi CXCI. törvényben, a kormányzati igazgatásról szóló 2018. évi CXXV. törvényben és a különleges jogállású szervekről és az általuk foglalkoztatottak jogállásáról szóló 2019. évi CVII. törvényben, míg a kézbesítés második megkísérlésének napját követő 5. munkanap a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvényben, a büntetőeljárásról szóló 2017. évi törvényben és az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvényben), az ettől való eltérés indokát az alperes nem adta, az a piac jellemzőivel sem magyarázható. A támadott kikötéssel előírt kézbesítési vélelem ezzel összefüggésben értelmezendő, a kikötés eredménye a megbízó fizetési kötelezettségének minél korábbi időpontban való bekövetkezése, amely kizárólag az alperes érdekeit szolgálja, így sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét. Az elsőfokú bíróság egyetértőleg hivatkozott továbbá a Kúria mint felülvizsgálati bíróság ügyszám 1 számú, a Debreceni Ítéltábla ügyszám 18 számú ítéletét hatályában fenntartó ítéletében foglaltakra, kiemelve, hogy a támadott kikötés vizsgálata során a kézbesítési vélelemre vonatkozó jogszabályi rendelkezések figyelembevétele a gyakorlati szempontokat jelenti azzal, hogy az ezek alapján kialakult joggyakorlathoz képest ír elő a támadott kikötés a fogyasztóra indokolatlanul hátrányos jogkövetkezményeket.

[66] Rámutatott arra is, hogy a 12.3. pontban foglalt kikötés miatt a legsúlyosabb, a egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS elnevezésű általános szerződési feltételek 10.3. pontjában rögzített szerződési szankció akár úgy is bekövetkezhet, hogy a fogyasztó a kézbesítési vélelem miatt nem tudott az írásbeli felszólításról vagy az azonnali hatályú felmondásról,

vagy egyikről sem. Mindezekre tekintettel megállapította, hogy a támadott kikötés egyoldalúan és indokolatlanul, a jóhiszeműség és tisztesség elvének megsértésével a fogyasztóra hátrányos rendelkezést tartalmaz.

[67] Az alperes által közzeendő közlemény közzétételének helyével kapcsolatban hivatkozott a Ptk. 6:105. § (2) bekezdésében foglaltakra, amely szerint a közlemény közzététele a fogyasztók hatékony tájékoztatását szolgálja. Ennek érdekében szükségesnek tartotta, hogy a fogyasztók ne csak elektronikus úton, hanem az alperes üzlethelyiségének bejáratánál elhelyezett hirdetményből is értesülhessenek a bíróság ítéletének tartalmáról. Az internetes felületen való közzététel esetében az alperes ellenkérelmében foglaltak ellenében az alperes által „saját honlapként” megjelölt honlap1 [helyesen: honlap2] oldalon történő közzététel helyett az alperes által ténylegesen hirdetési felületként használt honlap weboldalon való közzétételre kötelezte az alperest. Ebben a körben nem fogadta el az alperesnek azt az érvelését, hogy ez utóbbi weboldal az alperes franchise partneréhez tartozik, ezért perben nem álló harmadik felet kötelezne a bíróság a közzétételre. Az elsőfokú bíróság kiemelte: az alperesnek nyilvánvalóan hozzáférése van a honlap weboldalhoz és az azon megjelenő tartalomhoz, mert itt teszi közzé az irodájának címét, nyitvatartási idejét, telefonszámát, itt mutatja be az értékesítőit és itt ajánlja megvásárlásra a kínálatában lévő ingatlanokat.

[68] Az alperes ellenkérelmében foglaltak ellenébe indokoltnak találta a közlemény szövegében a egyéb1 hálózat nevére történő utalás feltüntetését. Ezzel összefüggésben kiemelte, hogy az alperes a egyéb1 Franchise-hálózat tagjaként a franchise partnere által rendelkezésre bocsátott általános szerződési feltételeket használja, sőt köteles használni, amelyek tetején a egyéb1 felirat kiemelten, nagy betűvel szedve, saját logóval ellátva található meg. Az alperessel üzleti kapcsolatba lépő, potenciális ügyfelek döntésében szerepet játszik az is, hogy egy országosan ismert és kiterjedt hálózattal rendelkező, magának nevet szerzett iroda partnerét bízzák meg az ingatlanuk értékesítésével. A fogyasztók tudatában legtöbbször nem jelenik meg, hogy nem magával a egyéb1 társasággal kötik meg a megbízási szerződést, mert az aláírt dokumentumokon, blankettákon a egyéb1 logóját látják, a megkeresett iroda is a egyéb1 hálózat tagjaként jelenik meg. A fogyasztó tudatában és választásában lényeges szerepet nem játszik, hogy a egyéb1 mögött valójában egy másik cég áll. A fogyasztó nem az alperes hírnevére, hanem a egyéb1 hálózat (el)ismertségére és imázsára támaszkodik, amikor a több nagynevű hálózat közül azt kiválasztja. Ilyen körülmények között semmi nem indokolja, hogy az alperes által a saját blankettáin feltűnő módon feltüntetett egyéb1 megnevezés és logó kihagyásra kerüljön a közzétételre szánt szövegből, amely a blanketták megnevezését szöveghűen tartalmazza. Az elsőfokú bíróság egyetértőleg utalt a Debreceni Ítéltábla ügyszám18 számú ítéletében foglaltakra.

[69] Az alperes által viselendő perköltségről – meg nem határozható pertárgyérték alapján számított feljegyzett kereseti illeték megfizetéséről – a Pp. 79. § (7) bekezdése és 83. § (1) bekezdése, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 78. § (4) bekezdése alapján döntött.

Az alperes fellebbezése

[70] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes nyújtott be fellebbezést. Fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az eljárás megszüntetését kérte a Pp. 379. §-a alapján, az Ügyész perbeli legitimációjának hiányára hivatkozva [Pp. 176. § (1) bekezdés g) pont, 240. § (1) bekezdés a) pont]. Másodlagosan a Pp. 383. § (1) bekezdése és a 383. § (2) bekezdésének második fordulata alapján az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a felperes keresetének elutasítását kérte. Kérte továbbá, hogy a másodfokú bíróság a felperest marasztalja a perrel felmerült perköltségében. Jogi képviselője munkadíját a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, 3. § (5) bekezdése és 4/A. §-a alapján kérte megállapítani azzal, hogy jogi képviselője áfa fizetésére köteles.

[71] Általános jelleggel hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság kirívóan okszerűtlenül értékelte a bizonyítékokat, azok alapján tévesen állapította meg a tényállást és téves jogi következtetésre jutott, „esetenként” figyelmen kívül hagyta az ellenkérelemben foglaltakat, az elsőfokú bíróság ítélete anyagi jogszabályt [Ptk. 6:1. § (3) bekezdés, 6:59. § (2) bekezdés, 6:77. § (1)-(2) bekezdés, 6:102. § (1)-(2) bekezdés, 6:376. § (2) bekezdés] és eljárási jogszabályt [Pp. 2. § (2) bekezdés, 279. § (1) bekezdés, 346. § (4)-(5) bekezdés] sért.

[72] Az Ügyész perbeli legitimációjának hiányával kapcsolatban elsődlegesen azt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta meg az e körben előadott alaki védekezését, ezért az elsőfokú ítélet sérti a Pp. 2. § (2) bekezdésében, 279. § (1) bekezdésében és 346. § (4)-(5) bekezdésében foglaltakat. Megismételte az elsőfokú eljárásban előadott azt az álláspontját, hogy az Ügyész a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja alapján nem rendelkezett perindítási joggal, mert a perbeli nyomtatványok teljes tartalmára nézve nem áll fenn az a feltétel, hogy azok a szerződés megkötésekor a fogyasztó tényleges ráhatásának (választás, módosítás, elhagyás) lehetősége nélkül, azonos tartalomban válnak a felek között létrejövő szerződés részévé. A perbeli nyomtatványok a szerződéskötés érdekében alkalmazásra felajánlott feltételek, amelyek megtámadása legfeljebb a Ptk. 6:105. § (3) bekezdésében vagy 6:105. § (4) bekezdésében foglaltak alapján történhetne, azonban egyrészt az Ügyész a keresetindítási jogát a Ptk.-nak nem ezekre a rendelkezéseire alapította, másrészt az Ügyész általi keresetindításnak ezek a feltételei [Ptk. 6:105. § (3)-(4) bekezdés] sem állnak fenn. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság eljárása jogszabálysértő, nem felelt meg a Pp. 240. § (1) bekezdésében és 176. § (1) bekezdés g) pontjában foglaltaknak, mert az elsőfokú bíróságnak a keresetlevelet a felperes perbeli legitimációjának hiányára tekintettel vissza kellett volna utasítani.

[73] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen minősítette a perbeli nyomtatványok tartalmát a Ptk. 6:77. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelő általános szerződési feltételeknek. Az elsőfokú eljárásban előadottakat megismételve kifejtette, hogy a jogviszony létrejött minden esetben a felek közötti egyedi megállapodás eredménye, a nyomtatványok csupán segítséget nyújtanak a felek közötti szerződések megkötését megelőző tárgyalások lefolytatásához, de a felek közötti szerződés nem a nyomtatvány változatlan tartalmával egyezzen jön létre. A perbeli nyomtatványokat – azok jellege folytán – a felek aktív részvétele nélkül nem is lehet kitölteni, így ezért sem minősülhetnek általános szerződési feltételeknek. Sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság az ítélete indokolásában tévesen értékelte a nyomtatványok egymással való kapcsolatát, mert figyelmen kívül hagyta, hogy a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű nyomtatvány kiegészítő feltételeket tartalmaz, amelynek elfogadása nem eredményez önálló jogviszonyt. A kizárólagossági megbízás csak

az alapmegbízás megkötését követően, annak feltételeit kiegészítve, a felek közötti egyedi megtárgyalás eredményeként jöhet létre.

[74] Kifejtette: abban az esetben, ha a perbeli nyomtatványok általános szerződési feltételeknek minősülnek, akkor azok egyes rendelkezéseit érintő tisztességtelenség megállapításakor a bíróságnak figyelemmel kell lennie az egyéb körülményekre, és az adott rendelkezés más rendelkezésekkel való kapcsolatára, mert a nyomtatványok lehetőséget adnak az azokban foglaltaktól eltérő megállapodásra is. Az elsőfokú bíróság azonban nem vette kellő súllyal figyelembe a nyomtatványok egyes rendelkezéseinek egyéb rendelkezésekkel fennálló kapcsolatát, így különösen az eltérést engedő kikötéseket (egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS elnevezésű általános szerződési feltételek 15. pont, egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 7. pont), és figyelmen kívül hagyta a nyomtatványok használatának a rendjét és folyamatát. Ez azt eredményezte, hogy az elsőfokú bíróság egyrészt kirívóan okszerűtlenül mérlegelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat, másrészt az indokolási kötelezettségnek sem tett eleget. Az elsőfokú bíróság az eljárása során megsértette a Pp. 2. § (2) bekezdésében, 279. § (1) bekezdésében és 346. § (4)-(5) bekezdésében foglaltakat, és az elsőfokú ítélet sérti a Ptk. 6:77. § (1)-(2) bekezdésében és 6:102. § (2) bekezdésében foglaltakat.

[75] Sérelmezte továbbá, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletében „átnevezte” a nyomtatványokat, ezzel megsértette a Pp. 2. § (2) bekezdésében és 279. § (1) bekezdésében foglaltakat, továbbá az elsőfokú ítélet sérti a Ptk. 6:376. § (2) bekezdésében foglaltakat. Megismételte az elsőfokú eljárásban előadott azt a hivatkozását, hogy a nyomtatványok elnevezése nem tartalmazza a „egyéb1” kitételt, a nyomtatványok helyes megnevezése „Standard megbízás” és „Prémium megbízás csomag – Megállapodás kizárólagosságról”. Hangsúlyozta, hogy a nyomtatványok bal felső sarkában a egyéb1 ábra – amely ténylegesen egy lajstromba vett védjegy – nem a nyomtatvány címének a része, hanem kizárólag marketing elemként szerepel. Az ábrát egy vonal választja el a címtől, ami szintén alátámasztja, hogy az ábra nem az elnevezés része.

[76] Megismételte, hogy a „egyéb1” lajstromba vett védjegy szóösszetétel és színes ábrás megjelenés bejegyzett jogosultja nem ő és nem is a vele franchise jogviszonyban álló egyéb1 Franchise Kft. A egyéb1 hálózattal fennálló franchise jogviszonya nem része a jelen pernek, az elsőfokú bíróság nem volt jogosult perben nem álló személy jogait érintő rendelkezést hozni. Álláspontja szerint tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy „a nyomtatványokat a egyéb1 cégcsoport készíti, továbbá, hogy az alperes a franchise hálózat tagjaként a franchise partnere által rendelkezésre bocsátott általános szerződési feltételeket használja, sőt köteles használni.” Hangsúlyozta: a perben nem nyilatkozott arról, hogy a franchise szerződés alapján milyen kötelezettségei vagy eltérési lehetősége vannak a nyomtatványok használatát illetően, ez nem is vizsgálható a jelen per keretében, ezért az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 2. § (2) bekezdésében foglaltakat.

[77] Kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság a nyomtatványok „átnevezése” folytán az ítélet rendelkező részében – ideértve a közzéteendő közlemény szövegét is – túlterjeszkedett a kereseten, nevezetesen az általa a Ptk. 376. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően saját felelősségére és kockázatára, önálló jogi személyként és önálló piaci szereplőként, a saját ügyfeleivel létrehozandó szerződéshez felajánlott feltételek vizsgálatán. A jelen per tárgya az

által alkalmazott szerződéses konstrukció vizsgálata, de nem a franchise hálózathoz való tartozása. A perben a szerződéses feltételek tartalma, de nem a nyomtatványokon használt védjegy és az ahhoz kötődő felhasználási jogok vizsgálhatók. Azzal, hogy az elsőfokú ítélet rendelkező része és a közlemény szövege tartalmazza a egyéb1 kitélt, az ítélet kihat nem csak a jelen perben nem álló védjegy jogosultra és franchise jogtulajdonosra, hanem a egyéb1 hálózat összes, perben nem álló vállalkozására is. Az elsőfokú bíróság ezzel mintegy döntött a jelen perben nem álló piaci szereplők által alkalmazott szerződéses feltételek jogi kifogásolhatóságáról is. A bíróság által közzétenni rendelt közlemény célja, hogy adott szerződés érdekében kifejezetten üzleti kapcsolatot kereső vagy az alperessel ilyen jogviszonyban lévő fogyasztókat tájékoztassa, de nem célja, hogy az alperes üzleti tevékenységén túlterjeszkedően, általános jelleggel eredményezze nem csak az alperes, hanem más vállalkozás(ok) negatív piaci megítélését.

[78] Felhívta a figyelmet arra, hogy az elsőfokú bíróság által az ítélete indokolásban hivatkozott, a Debreceni Ítéltábla ügyszám18 számú ítéletét a Kúria mint felülvizsgálati bíróság a ügyszám1 számú ítéletével a közleményre vonatkozó részében megváltoztatta és mellőzte a jogerős ítéletből a franchise hálózat nevére történő utalást. A Kúriának erre a döntésére az elsőfokú eljárásban hivatkozott, de az elsőfokú bíróság nem indokolta, hogy miért nem vette figyelembe ezt a hivatkozását és miért tért el a Kúria ítéletében foglaltaktól. Fellebbezésében idézte a Kúria által kifejtetteket, amelynek lényege szerint a per tárgya nem a franchise hálózat tagjai, hanem az önálló tevékenységet folytató alperes által használt általános szerződési feltételek vizsgálata, ezért a közlemény megfelelő tájékoztatást nyújt a fogyasztók részére az alperes, illetve az alperes által alkalmazott általános szerződési feltételek és azok alkalmazási időtartamának a feltüntetésével, a perben nem álló franchise hálózat nevének a közleményben való feltüntetése indokolatlan. Emellett hivatkozott a Kúria ügyszám16 számú ítéletében és a Fővárosi Ítéltábla ügyszám2 számú ítéletében azonos tartalommal kifejtettek is.

[79] Mindezek alapján kérte, hogy a másodfokú bíróság az érvénytelenség megállapítására irányuló kereset alapossága esetén is mellőzze az ítéletben, de különösen a rendelkező részben és a rendelkező résszel megállapított közlemény szövegében szereplő nyomtatvány-elnevezésekből a „egyéb1” kitélt és a mellőze a „mely a egyéb1 Franchise-hálózat tagja” kitélt is.

[80] Mindezeket túl fenntartotta az elsőfokú eljárás során kifejtett álláspontját a keresettel támadott kikötések érvényessége tekintetében.

[81] A egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 2. pontjában, 2.1. alpontjában és 2.1.1.-2.1.3. alpontjaiban foglalt kikötésekkel kapcsolatban arra hivatkozott, hogy azok a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján nem tisztességtelenek, az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a Ptk. 6:102. § (2) bekezdésében foglaltakat, és ítélete meghozatala során megsértette a Pp. 2. § (2) bekezdésében és a 279. § (1) bekezdésében foglaltakat.

[82] Részletesen kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a perbeli nyomtatványokkal kialakított szerződéses rendszert. Nem értékelte azt, hogy a szerződéses rendszer alkalmazásával a megbízó nincs elzárva attól, hogy az alperes megbízásával

párhuzamosan szabadon értékesítse az ingatlanát, mert erre a „Standard Megbízás” alapján jogosult. A megbízó ugyanakkor szabadon eldöntheti, hogy a „Standard Megbízás” mellett a „Prémium Megbízás Csomag” által nyújtott többlétszolgáltatások és kedvezmények (egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 4. és 3.2. pont) érdekében kíván-e kizárólagos megállapodást kötni, ha igen, akkor milyen tartalommal. Emellett a megbízó a kizárólagos megbízásban a 2.1.1. és 2.1.2. pontban meghatározott személyi körön túl is meghatározhatja azt a további személyi kört, amelyik tekintetében maga is értékesítési tevékenységet kíván végezni. Összességében a támadott kikötések alapján nem éri olyan hátrány a megbízót, amelyért ne kapna megfelelő ellentételezést. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta az általa hivatkozott bírói gyakorlatot (Fővárosi Ítéltábla ügyszám3 számú ítélet, Fővárosi Ítéltábla ügyszám4 számú ítélet és az azt hatályában fenntartó, a Kúria mint felülvizsgálati bíróság ügyszám17 számú ítélete), amely nem tekinti tisztességtelennek a perbelivel azonos szerződéses struktúrát, és a mellőzésnek nem is adta indokát.

[83] A egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 3.1. pontjában és 5.2. pontjában foglalt kikötésekkel kapcsolatban arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság ítélete sérti a Ptk. 6:1. § (3) bekezdésében, 6:59. § (2) bekezdésében, 6:278. § (4) bekezdésében és 6:104. § (1) bekezdés d) pontjában foglaltakat, és az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 2. § (2) bekezdésében, 279. § (1) bekezdésében és 346. § (4)-(5) bekezdésében foglaltakat.

[84] Ismételten felhívta a figyelmet arra, hogy a felperes a keresetlevelében a nyomtatvány 3.1. pontját nem pontosan idézte, és kiemelte, hogy ezt a téves szövegezést tartalmazza az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező része.

[85] Álláspontja szerint tévedett az elsőfokú bíróság a nyomtatvány alkalmazásával létrejövő szerződés minősítése során. E körben megismételte és fenntartotta azt az álláspontját, hogy a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek alkalmazásával létrejövő szerződés nem tisztán megbízási vagy közvetítői szerződés, hanem atipikus szerződés. Ennek oka, hogy a megbízott az alap-megbízáshoz képest ténylegesen számonkérhető szolgáltatásokat nyújt, amelyek ellenében a megbízó vállalja, hogy adott időtartamon belül nem köt mással szerződést. A perbeli jogviszony mind formájában, mind tárgyában, mind a teljesítésben és a teljesítés céljában különböző szerződés típusok – nem csak a megbízási szerződés – elemeit foglalja magában. Tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor az adott jogviszonyt a Ptk. szerinti megbízási szerződésnek minősítette, és arra alkalmazhatónak találta a Ptk. 6:278. § (4) bekezdésében foglaltakat.

[86] Kifejtette továbbá, hogy a Ptk. 6:278. § (4) bekezdése a felmondás kizárásáról és korlátozásáról szól, azonban ez a jogszabályi rendelkezés nem tiltja a fél által önként, szerződéses választása szerint felvállalható többlétszolgáltatottságot, illetve joglemondást, különösen akkor, amikor mindezek fejében a másik féltől többlétszolgáltatást vehet igénybe. Megismételte azt az érvelését, hogy a szerződésnek a határozott időtartam alatti egyoldalú megszüntetése nem egyeztethető össze a szerződéses célokkal és körülményekkel. Ennek oka, hogy a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek alapján megbízottként a sikeres értékesítés érdekében többlétszolgáltatásokat nyújt, azonban ezek mértékét, értékét és

módját az alapján tudják a felek közösen meghatározni, hogy mely időszakban jogosult ő mint megbízott a kizárólagos értékesítésre. A felperes által támadott kikötések azt a célt szolgálják, hogy a felek a határozott időtartam alatt, a teljesítés megkezdése után egyoldalúan – különös indok nélkül – ne lépjenek ki a szerződésből. A támadott kikötés ugyanakkor nem akadályozza azt, hogy a felek szerződésszegésre hivatkozva szüntessék meg a szerződést.

[87] A egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 4.3.3. pontjában foglalt kikötéssel kapcsolatban arra hivatkozott, hogy azt az elsőfokú bíróság tévesen ítélte tisztességtelennek a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján, mert nem vette figyelembe a Ptk. 6:102. § (2) bekezdésében foglaltakat, és az eljárása során megsértette a Pp. 2. § (2) bekezdésében és 279. § (1) bekezdésében foglaltakat. Ennek indokai körében rámutatott, hogy abban az esetben, ha a megbízott szerződésszegő magatartása ad okot a megbízó azonnali hatályú felmondására, akkor – ahogyan arra az elsőfokú eljárásban előadott ellenkérelmében is hivatkozott – részteljesítés esetére a Ptk. 6:249. § (2) bekezdése alapján biztosított az arányos díjfizetés a megbízó számára, így a megbízót nem éri hátrány.

[88] A egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS elnevezésű általános szerződési feltételek 12.3. pontjában foglalt kikötéssel kapcsolatban arra hivatkozott, hogy a támadott kikötés mindkét szerződő félre vonatkozik, ezért sem egyoldalúan, sem indokolatlanul nem hátrányos a megbízóra, és valójában hátrányt sem fogalmaz meg, ezért a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján nem tisztességtelen. Rámutatott, hogy az elsőfokú ítéletben foglaltakból kitűnően az elsőfokú bíróság magát a kézbesítési fikció kikötését ítélte tisztességtelennek. A kézbesítési fikció alkalmazása azonban a gazdasági, kereskedelmi életben megszokott, és arra a szerződő felek közötti együttműködés érdekében is szükség van. Egy jóhiszeműen eljáró fogyasztó (megbízó) nem kerülhet a felperes és az elsőfokú bíróság által az ítélet indokolásában vázolt hátrányos helyzetbe. Egy szerződéses kapcsolatban elvárható a felektől, hogy átvegyék egymás küldeményeit, abban az esetben pedig, ha ennek önhibájukon kívül nem tudnak eleget tenni, akkor rendelkezésükre állnak a kimentés megfelelő formái. A küldemény átvételére nyitva álló határidőt a támadott kikötésben nem rövidítette le, ahogyan azt az elsőfokú eljárásban az érdemi ellenkérelmében is kifejtette. Érvelésének alátámasztásául hivatkozott a Budapest Környéki Törvényszék ügyszám10 számú és ügyszám11 számú ítéletében kifejtettekre, amelyekből egyetértőnek kiemelte, hogy a jogszabályok kizárólag a hivatalos iratok kézbesítése tekintetében állapítják meg a kézbesítési vélelem beálltának szabályait, azonban a perben vizsgált általános szerződési feltételekben szabályozott kézbesítésre nem, ezért nincs olyan szabályozás, amelytől az alperes a kézbesítési szabályok meghatározása során indokolatlanul eltérhetett volna.

[89] Álláspontja szerint azzal, hogy az elsőfokú bíróság a közlemény szövegében feltüntette, a „mely a egyéb1 Franchise-hálózat tagja” kitételt, és egyáltalán a „egyéb1” kitételt, továbbá őt arra kötelezte, hogy a közleményt a honlap weboldal nyitóoldalán tegye közzé, megsértette a Pp. 2. § (2) bekezdésében és a Ptk. 6:376. §-ában foglaltakat. Megismételte azt a hivatkozását, hogy az elsőfokú bíróság által a közzététel helyeként megjelölt weboldalhoz nincs hozzáférése, az ott megjelenő adatokat nem ő teszi közzé. A hivatkozott weboldal impresszuma is tartalmazza, hogy annak tulajdonosa és üzemeltetője a egyéb1 Franchise Kft., amely nem tekinthető a perbeli általános szerződési feltételek alkalmazójának, és a perben nem is vett részt. Ez a weboldal nem egy nyilvános weboldal. Mindezek alapján azt is kérte, hogy abban az esetben, ha a közlemény közzétételére köteles, akkor a másodfokú bíróság változtassa meg az elsőfokú bíróság ítéletét akként, hogy a

közlemény közzétételének helye az alperes saját weboldala (honlap2) legyen. Hivatkozott a Pécsi Törvényszék ügyszám12 számú jogerős ítéletére.

A felperes fellebbezési ellenkérelme

[90] A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte azzal, hogy a másodfokú bíróság az alperest kötelezze az esetlegesen felmerülő perköltség megfizetésére. Az alperes perköltség-igényével kapcsolatban kiemelte, hogy az Ügyészt a Pp. 88. § (2) bekezdése és 102. § (3) bekezdése alapján a keresete elutasítása esetén sem lehet perköltség (illeték) megfizetésére kötelezni.

[91] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást a csatolt okiratok és a peres felek által tett nyilatkozatok tartalmával összhangban, helyesen állapította meg, a levont jogi következtetése is helytálló és megfelelően indokolt.

[92] Az Ügyész perbeli legitimációjával kapcsolatos fellebbezési kérelemmel összefüggésben kiemelte, hogy az alperes a pert megelőzően az ügyészség megkeresésére adott válasziratában elismerte, hogy a perbeli szerződésblankettákat használja az ügyfeleivel történő szerződéskötéshez, míg az elsőfokú eljárás során előadta, hogy fogyasztókkal köt szerződéseket. Mindezek alapján a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja és a 6:105. § (2) bekezdése alapján közérdekű keresetet indíthatott az alperes által alkalmazott tisztességtelen szerződési feltételek érvénytelenségének a megállapítása iránt. Rámutatott, hogy az Ügyész perbeli legitimációjának hiányával kapcsolatos alperesi érvelését a Kúria a egyéb1 Franchise-hálózat más tagja ellen indított közérdekű perben már vizsgálta és azt megalapozatlannak találta (ügyszám16 számú ítélet). Hivatkozott emellett a Fővárosi Ítéltábla ügyszám21 számú, BDT2021. 4354. számon közzétett eseti döntésre.

[93] A támadott kikötések általános szerződési feltételnek minősítésével kapcsolatban kiemelte, hogy ennek megítélése során kizárólag annak van jelentősége, hogy ezek a kikötések az alperes által alkalmazott szerződésblanketták részeként, a fogyasztó közreműködése nélkül, egyoldalúan, több szerződés megkötése céljából, előzetesen kerültek meghatározásra, ezért azok a jelen perben általános szerződési feltételként vizsgálandók. Az alperesnek a kikötések állítólagos egyedi megtárgyaltságára vonatkozó álláspontját a Kúria a egyéb1 Franchise-hálózat más tagja ellen indított közérdekű perben már vizsgálta, és a jelen perben vizsgálandó szerződésblankettákkal lényegében azonos szerződésblankettákat általános szerződési feltételnek tekintette (ügyszám16 számú ítélet). A Kúria következetes és egységes joggyakorlatát figyelembe véve helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy közérdekű perben az általános szerződési feltétel egyedi megtárgyaltságának vizsgálata kizárt (ügyszám17 számú ítélet, ügyszám1 számú ítélet, ügyszám14 számú ítélet, ügyszám13 számú ítélet). Emellett hivatkozott a BDT2021. 4354. számon közzétett eseti döntésre.

[94] Álláspontja szerint megalapozatlanul hivatkozott arra az alperes a fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletében „átnevezte” a per tárgyát képező szerződésblankettákat. Az alperes az általa kínált szerződéses konstrukciókat egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS és egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezéssel látta el a nyomtatványok címsorában, a nyomtatványok a fogyasztók számára objektíve ezzel a termékjelöléssel

jelennek meg. Erre tekintettel a bíróság által megszövegezett közleménynek – az elsőfokú bíróság által helytállóan kifejtett szempontokon túl – elengedhetetlenül szükséges tartalmaznia a egyéb1 fordulatot. A közleménynek a valósággal egyezően kell tartalmaznia azt, hogy az érvénytelenség megállapítása pontosan mely szerződéses konstrukcióra, az alperes melyik termékére vonatkozik. Ez felel meg a fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló, 1993. április 5-i 93/13/EGK tanácsi irányelv (a továbbiakban: Irányelv) 7. cikke szerinti hatékony fogyasztói jogvédelemnek, amely elsőbbséget élvez mind a tisztességtelen általános szerződési feltételeket alkalmazó vállalkozás, mind az ilyen konstrukciókat országos szinten rendszeresítő vállalkozások üzleti érdekeivel szemben.

[95] A közlemény tartalmával összefüggésben rámutatott, hogy az alperes által hivatkozott felsőbb bírósági döntések alapjául szolgáló ügyekben a bíróságoknak kizárólag abban a kérdésben kellett döntenük, hogy önmagában a franchise hálózathoz tartozásra történő utalás része lehet-e a közleménynek. A jelen ügyben eldöntendő kérdés azonban nem ez, hanem az, hogy az érvénytelenség megállapításával érintett általános szerződési feltételek elnevezését megváltoztathatja-e a bíróság a közlemény megszövegezésekor. Érvelése szerint az Irányelv 7. cikke szerinti hatékony fogyasztói jogvédelem követelményét kizárólag az elsőfokú bíróság által megszövegezett tartalmú ítéleti rendelkező rész és közlemény elégíti ki. Hangsúlyozta azt is, hogy a franchise rendszer lényegéből adódóan a franchise tagok arculatát és kereskedelmi megjelenését nem a franchise tagok, hanem a franchise-ba adó vállalkozás arculata dominálja. Ilyen körülmények között a egyéb1 fordulat feltüntetése nélkül, önmagában az alperes cégnevének feltüntetése esetén az alperessel még nem szerződött fogyasztók számára felismerhetetlen lenne, hogy a közlemény tárgyát képező általános szerződési feltételekkel valójában melyik ingatlanközvetítőnél találkozhatnak. Ez ellentétes lenne a közérdekű per céljával, az Irányelv 7. cikke szerinti hatékony fogyasztói jogvédelemmel. Hangsúlyozta azt is, hogy az elsőfokú bíróság ítélete az alperes hivatkozásával szemben nem tartalmaz rendelkezést perben nem álló harmadik személyekre.

[96] A egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL 2. pontjában foglaltakkal kapcsolatban előadta: helytállóan fejtette ki az elsőfokú bíróság, hogy ez a kikötés akadályát képezi annak, hogy a megbízó saját maga megkísérelje értékesíteni az ingatlanát. Az alperes által a fellebbezésében hivatkozott felsőbb bírósági gyakorlat meghaladott, a Kúria az újabb joggyakorlatában (ügyszám1 számú ítélet) a támadott kikötéssel egyező kikötés tisztességtelenségét állapította meg. Egyebekben utalt az elsőfokú ítélet helyes indokaira.

[97] A egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL 3.1. és 5.2. pontjával kapcsolatban rámutatott, hogy a felsőbb bíróságok nem tartották helytállónak az alperesnek a szerződések atipikus jellegére történt hivatkozását, és a Ptk. 6:278. § (4) bekezdése, 6:293. §-a, 6:292. §-a és 6:293. § (3) bekezdése alapján megállapították a perbelivel egyező kikötés semmisségét. Hivatkozott arra a felsőbb bírósági gyakorlatra is, amely szerint a perbelivel egyező kikötés tisztességtelen (Fővárosi Ítéltábla ügyszám4 számú ítélet, Fővárosi Ítéltábla ügyszám15 számú ítélet, Fővárosi Ítéltábla ügyszám19 számú ítélet, Kúria ügyszám16 számú ítélet, Kúria ügyszám20 számú ítélet, Kúria ügyszám1 számú ítélet).

[98] A egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 4.3.3. pontjával kapcsolatban egyetértőleg kiemelte az elsőfokú bíróság helyesnek tartott indokait.

[99] A egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS elnevezésű általános szerződési feltételek 12.3. pontjával kapcsolatban hivatkozott a Kúria ügyszám1 számú precedensképes határozatának [55] bekezdésében foglaltakra azzal, hogy az abban kifejtettek szerint a kikötés eredménye a megbízó fizetési kötelezettségének minél korábbi időpontban való bekövetkezése, amely kizárólag az alperes érdekét szolgálja, így sérti a jóhiszeműség és a tisztesség követelményét. Kiemelte, hogy a közvetítői szerződés lényegéből adódóan a megbízónak áll fenn fizetési kötelezettsége a közvetítő irányában, nem pedig fordítva. Erre tekintettel megalapozatlan az alperesnek az a hivatkozása, hogy a támadott kikötés mindkét félre egyaránt vonatkozik, ezért nem egyoldalúan hátrányos a fogyasztóra. Hangsúlyozta, hogy az alperes által a fellebbezésében hivatkozott törvényszéki határozat a perbelivel azonos tartalmú kikötés vonatkozásában anélkül tért el a Kúria ügyszám1 számú precedensképes határozatától, hogy tartalmazná az eltérés indokait.

A másodfokú bíróság döntése és annak indokai

[100] Az elsőfokú bíróság ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a másodfokú bíróság teljes terjedelmében bírálta felül.

[101] A másodfokú bíróság az eljárása során az Európai Unió Bírósága joggyakorlatában (C-168/05. számú ítélet [38] pont, C-472/10. számú ítélet [41] pont, C-397/11. számú ítélet [41]-[42] pont) kidolgozott elveknek megfelelően, az Irányelv 7. cikkében megfogalmazott fogyasztóvédelmi cél érvényre juttatása érdekében vizsgálta a kereset tárgyát képező általános szerződési feltételek egyes rendelkezéseit. E vizsgálat alapján észlelte, hogy a per tárgyát képező általános szerződési feltételek tartalmazznak olyan további kikötéseket is, amelyeknek ugyancsak felmerülhet a tisztességtelensége és semmissége [Ptk. 6:103. § (3) bekezdés]. Mindezt a Pp. 237. § (3) bekezdés b) pontjában és a 370. § (4) bekezdésében foglaltak alapján a 7. sorszámú végzéssel a felek tudomására hozta, és felhívta a felperest annak bejelentésére, hogy kíván-e keresetváltoztatással élni.

[102] A felperes a felhívásra a 8. sorszámú beadványában úgy nyilatkozott, hogy keresetváltoztatással élni nem kíván.

[103] A másodfokú bíróság ezért a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét. A felülbírálat eredményeként azt állapította meg, hogy az alperes fellebbezése nem alapos.

[104] Az alperes a fellebbezésében többek között az elsőfokú eljárás szabályainak [Pp. 2. § (2) bekezdés, 279. § (1) bekezdés, 346. § (4)-(5) bekezdés] a megsértésére hivatkozott. A másodfokú bíróság elsőként az alperes ezen hivatkozásait vizsgálta.

[105] Az alperes a fellebbezésében többek között azt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletével nem bírálta el teljeskörűen az ellenkérelmét. Ez azonban nem a Pp. 2. §

(2) bekezdésében, hanem a Pp. 341. § (1) bekezdésében foglaltak megsértését jelenti. Az alperes a fellebbezésének tartalma szerint – a Pp. 341. § (1) bekezdésében foglaltak megsértésének megjelölése nélkül – azt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság „nem vizsgálta meg kellőképpen” az Ügyész perbeli legitimációjának hiányával és a perbeli nyomtatványok minősítésével, valamint a keresettel támadott egyes kikötések tisztességtelenségével szembeni védekezését. A másodfokú bíróság az alperes ezen hivatkozását nem találta megalapozottnak. Az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolásában rendkívül részletesen, pontról-pontra ismertette az alperes védekezését, és annak valamennyi részkérdését elbírált, kimerítve ezzel az alperes ellenkérelmét.

[106] Megalapozatlan volt az alperesnek az a hivatkozása is, hogy az elsőfokú bíróság azzal is megsértette a Pp. 2. § (2) bekezdésében foglaltakat, hogy a per tárgyát képező szerződésblankettákat az ítéletében „átnevezte”. A másodfokú bíróság kiemeli, hogy a szerződésblankettákat elnevezésének kérdése nem a kereseti kérelem része, ezért ennek vizsgálatával kapcsolatban a Pp. 2. § (2) bekezdésének megsértése nem merülhet fel. A másodfokú bíróság csupán megjegyzi, hogy a felperes a keresetlevelében egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezéssel és DUNAHAUS (helyesen: egyéb1) STANDARD MEGBÍZÁS elnevezéssel hivatkozott a kereset tárgyát képező általános szerződési feltételekre, és az elsőfokú bíróság az ítéletében való tényként azt állapította meg, hogy az alperes által alkalmazott általános szerződési feltételek elnevezése a felperes által hivatkozott elnevezéssel egyező.

[107] Az elsőfokú bíróság annyiban valóban túlterjeszkedett a kereseten, hogy míg a felperes a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 3.1. pontjában és 5.2. pontjában foglalt kikötések semmisségének a megállapítását a Ptk. 6:278. § (4) bekezdésében foglaltakra hivatkozással kérte, addig az elsőfokú bíróság ezen kikötések érvénytelenségét a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés d) pontja alapján is megállapította (elsőfokú ítélet indokolása 70. pontjának utolsó mondata) anélkül, hogy a Pp. 237. § (3) bekezdés b) pontja alapján a felek tudomására hozta volna, hogy a felperes által a keresetében állított semmisségi okon túl a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés d) pontján és a 6:103. § (3) bekezdésén alapuló semmisségi okot is észlelt, és a Pp. 237. § (4) bekezdése alapján lehetőséget biztosított volna a feleknek a nyilatkozataik megtételre. Ez az eljárási szabálysértés azonban a másodfokú eljárásban a későbbiekben kifejtendők szerint orvosolható volt.

[108] Megalapozatlan volt az alperesnek az a hivatkozása, hogy az elsőfokú ítélet indokolása az Ügyész perbeli legitimációjának fennállásával kapcsolatos megállapításokat, a perbeli nyomtatványok általános szerződési feltételnek minősítését és a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 3.1. és 5.2. pontjában foglalt kikötések érvénytelenségének a megállapítását tartalmazó részében nem felel meg a Pp. 346. § (4) és (5) bekezdésében foglaltaknak.

[109] A másodfokú bíróság kiemeli, hogy az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint a tisztességes eljárás alkotmányos követelménye a bírói döntésekkel szemben azt a minimális elvárást fogalmazza meg, hogy a bíróság az eljárásban szereplő feleknek az ügy lényegi részeire vonatkozó észrevételeit kellő alapossággal megvizsgálja és ennek értékeléséről határozatában számot adjon. A bíróságok indokolási kötelezettségéből tehát nem következik a

felek által felhozott minden észrevétel egyenként való megcáfolási kötelezettsége, különösen nem a szubjektív elvárásaikat is kielégítő mélységű érvrendszer bemutatása {3322/2021. (VII. 23.) AB végzés, Indokolás [19], 3159/2018. (V. 16.) AB határozat, Indokolás [31], 3107/2016. (V. 24.) AB határozat, Indokolás [38], 30/2014. (IX. 30.) AB határozat, Indokolás [89]}. Az indokolási kötelezettség tehát azt az elvárást támasztja a bírósággal szemben, hogy a döntés lényegi indokaira, az ügy érdeme szempontjából releváns kérdésekre terjedjen ki, és abból egyértelműen kitűnjön, hogy a bíróság a döntését mire alapította.

[110] A másodfokú bíróság megállapította, hogy az elsőfokú bíróság az indokolási kötelezettségének eleget tett, az elsőfokú ítélet indokolása megfelel a Pp. 346. § (4) és (5) bekezdésében foglaltaknak.

[111] Az Ügyész perbeli legitimációjának hiányával kapcsolatban az alperes a fellebbezésében lényegében megismételte és fenntartotta az elsőfokú eljárásban előadott álláspontját, azonban nem fejtette ki a fellebbezésében, hogy az elsőfokú eljárásban előadott érvelésének mely szempontjára nem tért ki az elsőfokú bíróság az ítélete indokolásában. A perbeli nyomtatványok általános szerződési feltételnek minősítésével kapcsolatban a fellebbezésében lényegében szintén megismételte és fenntartotta az elsőfokú eljárásban előadott álláspontját, emellett arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe „kellő súllyal” a nyomtatványok egyes rendelkezéseinek más rendelkezésekkel fennálló kapcsolatát (például az eltérésről szóló rendelkezéseket), továbbá a nyomtatványok használatának rendjét és folyamatát.

[112] A másodfokú bíróság megállapította, hogy az Ügyész perbeli legitimációjának fennállásával kapcsolatos megállapítások és ezzel összefüggésben a perbeli blanketták általános szerződési feltételnek minősítésének részletes jogi indokait az elsőfokú ítélet [34]-[42] bekezdései tartalmazzák. Ezen belül az elsőfokú ítélet indokolásának [34] és [40]-[41] bekezdései tartalmazzák a blanketták használata rendjének, folyamatának az értékelését és az elsőfokú bíróság által ebből levont jogi következtetéseket, míg az elsőfokú bíróság az ítélete indokolásának [35] bekezdésében értékelte a blanketták egyes rendelkezéseinek más rendelkezésekkel fennálló kapcsolatát, megállapítva azt, hogy az a körülmény, amely szerint a fogyasztónak lehetősége van bármely szerződéses feltételt módosítani, nem eredményezi azt, hogy az alperes által előre meghatározott feltételek ne minősüljenek általános szerződési feltételeknek.

[113] A egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 3.1. és 5.2. pontjában foglalt kikötések érvénytelenségének megállapításával kapcsolatos jogi indokolást az elsőfokú ítélet [64]-[70] bekezdései tartalmazzák. Az elsőfokú bíróság részletesen kifejtette az ítélete indokolásának [65]-[68] bekezdéseiben, hogy mi alapján jutott arra a következtetésre, hogy a hivatkozott általános szerződési feltétel alkalmazásával létrejövő szerződésre a Ptk. 6:288. §-a szerinti, a közvetítői szerződésre irányadó szabályokat kell alkalmazni. Az a tény, hogy az elsőfokú bíróság az alperes ellenkérelmében kifejtettekkel nem értett egyet, értelemszerűen nem jelentheti az indokolási kötelezettség megsértését.

[114] Az alperesnek a Pp. 279. § (1) bekezdésében foglaltak megsértésére történt hivatkozásával kapcsolatban a másodfokú bíróság kiemeli, hogy a Pp. 369. § (3) bekezdésnek

a) pontja alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet anyagi jogi felülbírálata során minősítheti okszerűtlennek a bizonyítás eredményét, és módosíthatja vagy egészítheti ki ennek alapján a tényállást.

[115] A másodfokú bíróság megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a felek előadása és a felperes által a bíróság rendelkezésére bocsátott okirati bizonyítékok alapján a tényállást – a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 3.1. pontjának nem teljesen szöveghű, azonban az érdemi döntést nem befolyásoló ismertetése kivételével – helyesen állapította meg. Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a másodfokú bíróság a rendelkezésre álló okiratok alapján a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 3.1. pontja tekintetében pontosította, míg a egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS elnevezésű általános szerződési feltételek 1. pontjában és 15. pontjában, és a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 1. pontjában, 3.2. pontjában, 4. pontjában, 5.3. pontjában és 7. pontjában foglalt rendelkezésekkel kiegészítette. A másodfokú bíróság ugyanakkor utal arra is, hogy a jelen ügyben a bíróság rendelkezésére bocsátott okirati bizonyítékok a keresetlevélhez csatolt szerződésblanketták voltak, a tényállás megállapítása a keresettel támadott általános szerződési feltételek tartalma tekintetében lényegében mérlegelés nélkül, a szerződésblanketták szövege alapján történt. Az alperes által alkalmazott szerződésblanketták általános szerződési feltételnek minősítése pedig a peres felek perbeli nyilatkozataira – köztük az alperes azon nyilatkozatára tekintettel, amely szerint az előre megfogalmazott rendelkezéseket tartalmazó szerződésblankettákkal a fogyasztókkal való szerződéskötést kívánja elősegíteni – és a perben csatolt blanketták tartalmára tekintettel nem bizonyíték-mérlegelési tevékenység, hanem jogszabály értelmezés és alkalmazás eredménye volt. Mindezek alapján a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 279. § (1) bekezdésében foglaltakat nem sértette meg.

[116] A másodfokú bíróság a kiegészített tényállás alapján az elsőfokú bíróság döntésével és annak indokaival – a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 3.1. pontjában és 5.2. pont második fordulatában foglalt kikötések tisztességtelenségen alapuló érvénytelensége megállapításával kapcsolatos rész kivételével – egyetértett.

[117] Az alperes alaptalanul hivatkozott arra a fellebbezésében, hogy az Ügyész perbeli legitimációjának hiánya miatt az eljárás megszüntetésének és az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének van helye. Az alperes az eljárás hivatalból történő megszüntetésének okát abban látta, hogy a keresetindításra való jogosultságát a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontjára alapító Ügyész a keresetében olyan szerződési feltételek érvénytelenségének a megállapítását kérte, amelyek nem minősülnek általános szerződési feltételeknek. A hivatkozott okból azonban nincs helye az eljárás megszüntetésének, az elsőfokú bíróság az eljárása során a Pp. 176. § (1) bekezdés g) pontjában és 240. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltakat nem sértette meg.

[118] Az elsőfokú bíróság helytállóan – a Ptk. 6:77. § (1) és (2) bekezdésének megfelelő alkalmazásával – állapította meg, hogy a per tárgyát képező szerződéses kikötések általános szerződési feltételnek minősülnek. A Ptk. 6:77. § (1) bekezdése ugyanis – szemben

az alperes által kifejtettekkel – sem a szerződési feltételek változtathatatlanságát, sem azok automatikus elfogadását nem kívánja meg. A Ptk. azokat a szerződési feltételeket minősíti általános szerződési feltételnek, amelyeket annak alkalmazója több szerződés megkötése céljából egyoldalúan, a másik szerződő fél közreműködése nélkül előre, a feltétel egyedi megtárgyalása nélkül határozott meg. Az adott ügyben annak van döntő jelentősége, hogy – ahogyan azt az elsőfokú bíróság helytállóan megállapította – az alperes a fogyasztókkal történő szerződéskötés folyamatában az általa, illetve franchise partnere által több szerződés megkötése céljából egyoldalúan, a másik fél közreműködése nélkül előre meghatározott egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS és egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű blankettákat használja a felperes által a perben csatolt tartalommal akként, hogy azokat a szerződés megkötését megelőzően a szerződést kötni kívánó fogyasztó rendelkezésére bocsátja. Az alperes mind az elsőfokú eljárásban, mind a fellebbezésében maga adta elő, hogy az előre megfogalmazott rendelkezéseket tartalmazó nyomtatványokkal (blankettákkal) a fogyasztókkal való szerződéskötést kívánja elősegíteni, a tárgyalásokat megindítani. Ebből következik, hogy az alperes – általa sem vitatottan – ténylegesen használja a perbeli blankettákat a fogyasztókkal történő szerződéskötéshez. Önmagában az a körülmény, hogy egyes feltételekhez kapcsolódóan lehetőség van például a díj mértékében eltérően megállapodni, vagy egyéb kérdést is rögzíteni (például az ingatlan adataira, irányára, a megbízás időtartamára vonatkozóan), nem eredményezi azt, hogy a többi feltétel a fogyasztóval egyedileg megtárgyalásra kerül.

[119] A már kifejtettek szerint az alperes megalapozatlanul hivatkozott arra, hogy a bizonyítékokat okszerűtlenül mérlegelte az elsőfokú bíróság, mert a jelen ügyben a blanketták általános szerződési feltételnek minősítése a peres felek perbeli nyilatkozataira – köztük az alperesnek az előző pontban ismertetett nyilatkozatára – és a csatolt blanketták tartalmára tekintettel nem bizonyíték-mérlegelési tevékenység, hanem jogszabály értelmezés és alkalmazás eredménye volt.

[120] Helytállóan mutatott rá arra az elsőfokú bíróság, hogy a 2/2011. (XII. 12.) PK vélemény 2. pontja szerint vélelem szól amellett, hogy a felek az általános szerződési feltételt a fogyasztói szerződésben egyedileg nem tárgyalták meg. Helyesen fejtette ki azt is, hogy e vélelem megdöntése – a Ptk. 6:77. § (2) bekezdése alapján – közérdekű perben fogalmilag kizárt (BH2014. 83). Az alperes csak konkrét fogyasztóval szembeni perben hivatkozhat arra, és bizonyíthatja azt, hogy az adott szerződési feltételt egyedileg megtárgyalták. Közérdekű perben a kereset megalapozottsága esetén a kikötés alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal állapítja meg a bíróság az adott szerződési feltétel tisztességtelenségét. Az alperes fellebbezésben foglaltakra tekintettel emeli ki a másodfokú bíróság, hogy a közérdekű kereset alapján indult perben az alperes és az egyes megbízók közötti konkrét szerződések megkötésének körülményei (a blanketták használatának a folyamata), így az, hogy az alperes lehetőséget biztosít-e az általános szerződési feltételektől eltérő megállapodásra, illetve, hogy egyes szerződéses rendelkezések a felek tárgyalásának eredményeként válnak-e a konkrét szerződések részévé, nem értékelhető. Az alperes a közte és a fogyasztó között folyamatban lévő perben hivatkozhat arra, hogy az adott szerződési feltételt a felek egyedileg megtárgyalták.

[121] Az alperes fellebbezésében foglaltaktól eltérően nem zárja ki a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű blanketta rendelkezéseinek általános szerződési feltétel jellegét az sem, hogy azzal

nem önálló jogviszonyt hoznak létre a felek. A felek egyedi megállapodása ugyanis csak arra terjed ki, hogy ilyen jellegű külön megállapodást meg kívánnak-e kötni, azonban a külön megállapodás részletes feltételeit az alperes által a másik fél közreműködése nélkül előre, több megállapodás megkötése céljából elkészített blanketta rögzítette.

[122] Az alperes megalapozatlanul sérelmezte a fellebbezésében a Ptk. 6:105. § (3) és (4) bekezdésében foglalt anyagi szabály megsértését. Az Ügyész a Ptk. 6:105. § (1) és (2) bekezdése alapján terjesztette elő a keresetet, azaz az általános szerződési feltétel alkalmazására tekintettel indított közérdekű pert, miután az alperes a pert megelőző felhívására a perbeli szerződésblankettákat (az alperes szóhasználatában: szerződéskötésre/szerződésmódosításra vonatkozó szövegjavaslat mintákat) küldte meg a részére és úgy nyilatkozott, hogy azokat alkalmazta. A Ptk. 6:105. § (3) és (4) bekezdésének sérelme így fel sem merülhetett, az elsőfokú bíróságot a Ptk. 6:105. § (3) és (4) bekezdésében foglalt feltételek fennállásával kapcsolatban sem vizsgálati, sem indoklási kötelezettség nem terhelte, függetlenül attól, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletében a Ptk. 6:105. § (3) és (4) bekezdésében foglalt feltételek fennállásával kapcsolatos jogi álláspontját is kifejtette.

[123] Nem volt megalapozott az alperesnek a perbeli blanketták téves elnevezését (az alperes szóhasználatában „átnevezését”) sérelmező és erre tekintettel az ítéletből a egyéb1 névre utalás mellőzésével az elsőfokú ítélet megváltoztatására irányuló fellebbezési kéreleme.

[124] Az elsőfokú bíróság az alperes által a pert megelőzően a felperes rendelkezésére bocsátott és a felperes által a keresetlevélhez csatolt blanketták tartalma alapján helytállóan állapította meg való tényként az ítéletében, hogy az alperes a egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS és egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételeket (blankettákat) használja a fogyasztókkal történő szerződéskötés során. Mindkét blankettáról rátekintéssel megállapítható, hogy azok legfelső sorában – amely az adott blanketta elnevezését tartalmazza – a szerződéstípus megnevezése („STANDARD MEGBÍZÁS” és „PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL”) előtt jól láthatóan szerepel a egyéb1 név is. Az alperes által használt blankettákat azok megfogalmazója látta el egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS és egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezéssel a blanketták címsorában. Helytállóan fejtette ki a felperes a fellebbezési ellenkérelmében, hogy a blanketták ezért a fogyasztók számára objektíve ezzel a termékmegjelöléssel jelennek meg, a egyéb1 név a termékmegjelölés része.

[125] Az elsőfokú bíróság azt is helyesen állapította meg az ítéletében, hogy az alperes a egyéb1 Franchise-hálózat tagja, az ingatlanközvetítői tevékenységét ezen hálózat tagjaként végzi, amely tény valóságát éppen az alperes által alkalmazott egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS 1. pontja támasztja alá.

[126] A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság érdemi döntésével abban a körben is, hogy a keresettel támadott valamennyi kikötés érvénytelen.

[127] Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű

általános szerződési feltételek 2. pontjában, 2.1. alpontjában és 2.1.1.-2.1.3. alpontjaiban foglalt kikötések tisztességtelenek. A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság által e körben kifejtett jogi indokkal, azokra csupán utal. Megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság által az ítélete indokolásában egyetértőleg hivatkozott, a Debreceni Ítéltábla ügyszám 18 számú ítéletét – amellyel a perbelivel azonos tartalmú kikötést a Debreceni Ítéltábla tisztességtelennek ítélte – a Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Bírósági Határozatok Gyűjteményében megjelent ügyszám 1 számú ítéletével a perbelivel azonos tartalmú kikötés tisztességtelenségének megállapítására vonatkozó rendelkezését illetően hatályában fenntartotta azzal, hogy a vitatott kikötés tekintetében a Kúria osztotta a jogerős ítéletben kifejtett indokokat.

[128] A másodfokú bíróság nem értett egyet az alperesnek azzal a fellebbezési érvelésével, hogy mivel a 2.1.1.-2.1.2. alpontokon túlmenő személyi kör a 2.1.3. pontokban bővíthető, továbbá a 2. pontban és alpontjaiban foglalt kizárólagossági kikötéssel a fogyasztó által vállalt korlátozást olyan mértékben ellensúlyozza a megbízó által biztosított díjkedvezmény (egyéb PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 3.2. pont) és a megbízó által vállalt többlétszolgáltatások (egyéb PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 4. pont), hogy a vizsgált kikötés nem eredményez indokolatlan egyoldalú hátrányt a fogyasztó számára. A másodfokú bíróság – hasonlóan az elsőfokú bírósághoz – a Ptk. 6:102. § (2) bekezdésében foglalt elvek szem előtt tartásával vizsgálta a keresettel támadott, érintett kikötést. Ennek során egyrészt annak tulajdonított jelentőséget, hogy a 2.1.1. és a 2.1.2. pontban megjelöltek körén kívül eső személyek meghatározása csak névvel vagy egyéb beazonosítást lehetővé tevő személyes adatok feltüntetésével lehetséges, ezért a megbízó ténylegesen korlátozott a saját ügyének elintézésében, az ingatlana értékesítésében. Másrészt figyelemmel volt arra, hogy a szerződéssel a megbízó nem csupán arra vállalt kötelezettséget, hogy saját maga nem végez értékesítési tevékenységet, hanem az általános szerződés feltételek 1. pontjában rögzítettek szerint arra is, hogy az ingatlan értékesítésére harmadik személy részére sem ad megbízást. A megbízott által biztosított díjkedvezmény és a nyújtott többlétszolgáltatások ezért az 1. pontban foglalt megállapodáshoz is kapcsolódnak, nem csupán a 2. pontban és alpontjaiban vállalt, kizárólagosságot célzó korlátozások ellentételezését szolgálják. A másodfokú bíróság a Ptk. 6:102. § (2) bekezdésében foglaltak szerint elvégzett mérlegelési tevékenysége eredményeként, a támadott kikötések és az ugyanezen általános szerződési feltételek 1. pontjában, 3.2. pontjában és 4. pontjában foglalt kikötések közötti kapcsolatot is megvizsgálva jutott arra a következtetésre, hogy a keresettel támadott, a 2. pontban, 2.1. alpontban és 2.1.1.-2.1.3. alpontokban foglalt kikötések tisztességtelenek. A másodfokú bíróság ezért jogkérdésben nem tért el az alperes által hivatkozott, a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett ügyszám 17 számú ítéletének elvi tartalmától, figyelemmel a Kúria ítéletének 68. pontjában foglaltakra is.

[129] A egyéb PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 3.1. pontjában és 5.2. pontjában foglalt kikötésekkel kapcsolatban a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal a jogi álláspontjával, hogy ezek a kikötések a Ptk. 6:278. § (4) bekezdésébe ütköznek, ezért érvénytelenek. A támadott kikötések vizsgálatával kapcsolatban az alperes fellebbezésében foglaltakra tekintettel a másodfokú bíróság elsődlegesen azt emeli ki, hogy önmagában az a tény, miszerint a szerződésblanketta 3.1. pontjában a megbízó megadhatja a

fenntartási időtartam kezdetét és hosszát, nem változtat az általános szerződési feltétel jellegén figyelemmel arra is, hogy közérdekű perben a keresettel érintett feltétel egyedi megtárgyalásának vizsgálata fogalmilag kizárt. A perbeli blanketták tartalmi vizsgálata eredményeként helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli általános szerződések alkalmazásával létrejövő szerződés a Ptk. 6:288. §-ában szabályozott közvetítői szerződés, amelyre a Ptk. 6:292. §-a alapján a megbízási szerződés szabályait kell megfelelően alkalmazni. A másodfokú bíróság a létrejövő szerződés minősítésének szempontjaival és indokaival kapcsolatban egyetértett az elsőfokú bíróság ítéletének [65]-[69] bekezdéseiben kifejtettekkel, ideértve az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy a perbeli általános szerződések alkalmazásával létrejövő szerződés nem tartós jogviszony létrehozására irányul. A másodfokú bíróság ezért az elsőfokú ítélet helyes indokaira csupán utal, és az alperes fellebbezésében foglaltakra figyelemmel emeli ki a következőket. Abban az esetben, ha valamely szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek alapján a szerződés sem nevesített, sem vegyes jellegű szerződésnek nem minősül, akkor azt kell vizsgálni, hogy az alapvető jellemvonásai alapján melyik nevesített szerződéshez esik legközelebb. Jellegadó sajátosságai miatt a perbeli blankettaszerződések annak ellenére megbízási típusú szerződésnek minősülnek, hogy az ingatlanközvetítés mellett további szolgáltatások nyújtásáról is rendelkeznek. A perbeli szerződésblankettákban megjelenő többletszolgáltatások azonban a főszolgáltatás tényleges mibenlétén nem változtatnak: mindegyik esetben az ingatlan értékesítése vagy bérbeadása (ingatlanközvetítés) az a jellegadó sajátosság, amely a szerződés minősítését egyértelműen meghatározza, ahogyan azt az elsőfokú bíróság helyesen megállapította.

[130] Mindebből az is következik, hogy helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 3.1. pontjában és 5.2. pontjában foglalt kikötések jogszabályba ütköznek, mert tartós megbízási jogviszony hiányában a Ptk. 6:278. § (4) bekezdésének tiltó rendelkezésébe ütközik a felmondási jog szerződéses korlátozása (elsőfokú ítélet indokolása [69] bekezdésének utolsó két mondata). Alaptalanul érvelt azzal az alperes, hogy a Ptk. 6:278. § (4) bekezdése „nem tiltja a fél által önként szerződéses választása szerint felvállalható többletkötelezettséget és/vagy joglemondást.” A Ptk. 6:278. § (4) bekezdése egyértelmű rendelkezést tartalmaz: a felmondás jogának korlátozása vagy kizárása semmis. Ettől a szabálytól a felek egyező akarattal sem térhetnek el, ebben az esetben a Ptk. 6:59. § (2) bekezdésnek második mondatában foglaltakból is következően nem érvényesül a szerződési szabadság elve még abban az esetben sem, ha a felek nem általános szerződési feltételek alkalmazásával szerződnek.

[131] A másodfokú bíróság kiemeli, hogy a felperes a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 3.1. pontjában és 5.2. pontjában foglalt kikötések érvénytelenségének (semmisségének) a megállapítását a Ptké. 53/B. §-ában foglaltakra is hivatkozva arra tekintettel kérte, hogy a támadott kikötések a Ptk. 6:278. § (4) bekezdésébe ütköznek. Az elsőfokú bíróság annyiban túlterjeszkedett a kereseten, hogy a támadott kikötések érvénytelenségét a felperes által megjelölt semmisségi okon túl a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés d) pontja alapján is megállapította (elsőfokú ítélet indokolása [70] bekezdésének utolsó mondata) anélkül, hogy a Pp. 237. § (3) bekezdés b) pontja alapján a felek tudomására hozta volna, hogy a felperes által a keresetében állított semmisségi okon túl a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés d) pontján és a 6:103. § (3) bekezdésén alapuló semmisségi okot is észlelt, és a Pp. 237. § (4) bekezdése alapján nem biztosított lehetőséget a feleknek a nyilatkozataik

megtétele. Ez az eljárási szabálysértés azonban a másodfokú eljárásban orvosolható volt azzal, hogy a másodfokú bíróság egyrészt mellőzi az elsőfokú ítélet indokolásából a támadott kikötések tisztességtelenségének a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés d) pontján alapuló megállapítását (az elsőfokú ítélet indokolása [70] bekezdés utolsó mondatát), másrészt az alperes által közzéteendő közlemény szövegét az elsőfokú ítélet indokolása [69] bekezdés utolsó két mondatában foglaltakkal összhangban állóan pontosítja.

[132] Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 4.3.3. pontjában foglalt kikötés tisztességtelenségét a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján. A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróságnak az elsőfokú ítélet [78]-[79] bekezdéseiben foglalt jogi indokaival, az ott kifejtettekre csupán utal, és az alperes fellebbezésében foglaltakra tekintettel emeli ki a következőket.

[133] Megalapozatlan volt az alperesnek az a hivatkozása, hogy az elsőfokú bíróság nem a Ptk. 6:102. § (2) bekezdésében foglalt elveknek megfelelően vizsgálta a támadott kikötést. Az elsőfokú ítélet indokolásából kitűnően az elsőfokú bíróság éppen a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 5.3. pontjában foglalt kikötésre is tekintettel, azaz a támadott kikötésnek egy másik kikötéssel fennálló kapcsolatát is értékelve jutott arra a következtetésre, hogy a 4.3.3. pontban foglalt kikötés a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen. Az alperes a fellebbezésben részletesen nem fejtette ki, csupán visszautalt az elsőfokú eljárásban előadott védekezésének arra az elemére, amely szerint a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 4. pontjában foglaltak valójában a megbízott által vállalt elsődleges kötelezettségét lényegesen meghaladó többlétszolgáltatásokat magukban foglaló vállalkozási jellegű kötelmet keletkeztetnek a felek között, amelyekhez külön díjazás kapcsolódik. Az alperes álláspontja szerint a 4.3. pontban foglalt kikötéssel a felek arról állapodnak meg, hogy a többlétszolgáltatások díját mikor, milyen esedékességgel kell teljesítenie a megbízónak. A másodfokú bíróság azonban nem értett egyet az alperes fenti érvelésével, ugyanakkor osztotta a felperes által a fellebbezési ellenkérelmében e körben előadottakat.

[134] A perbeli általános szerződési feltételek alkalmazásával a szerződő felek között létrejövő szerződés – a már kifejtettek szerint – nem vállalkozási szerződés és nem atipikus szerződés, hanem közvetítői szerződés, amelyre a közvetítői szerződés és a megbízási szerződés szabályai alkalmazandóak. A szerződés ennek megfelelő minősítésén az sem változtat, hogy az alperes a közvetítői szerződés teljesítésével együtt járó tevékenységek egy meghatározott részét a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 4. pontjában a megbízott által nyújtandó többlétszolgáltatásként szabályozza, és azok teljesítése ellenében a 3. pontban kikötött megbízási díjon (sikerdíjon) felül további díjfizetési kötelezettséget telepít a megbízóra. A egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 4.3.3. pontjában foglalt kikötés az elsőfokú bíróság által helytállóan kifejtettek mellett azért tisztességtelen, mert megteremti annak a lehetőségét, hogy a megbízó által közölt, a szerződés azonnali hatályú felmondással történő megszűnése esetén az alperes az egyébként sikerdíjas közvetítői szerződés [egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 3.3. pont] alapján úgy

szerezzon jogosultságot díjazásra, hogy sem a megbízása nem vezetett eredményre (az ingatlan sikeres eladása nem történt meg), sem a 4. pontban felsorolt többlétszolgáltatásokat ténylegesen nem nyújtotta. A másodfokú bíróság ezért az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását akként pontosítja, hogy az ilyen tartalmú kikötés nem csupán általában a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése, hanem a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés c) pontja alapján tisztességtelen.

[135] Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg azt is, hogy a egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS elnevezésű általános szerződési feltételek 12.3. pontjában foglalt kikötés a Ptk. 6:102. (1) bekezdése alapján tisztességtelen. A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróságnak az elsőfokú ítélet [89]-[92] bekezdéseiben kifejtett jogi indokaival. Az abban foglaltakra ezért utal és azt a következőkkel egészíti ki.

[136] A támadott kikötés a küldemény postai regisztrált küldeményként történő feladásához kötött kézbesítési vélelmet állapít meg arra az esetre is, ha a küldemény „a címzett ismeretlen”, „a címzett elköltözött” vagy „a kézbesítés akadályozott” megjelölésű körülmények miatt ténylegesen nem volt kézbesíthető a címzett részére, ami önmagában sérti a jóhiszeműség és a tisztesség követelményét.

[137] Az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:102. § (2) bekezdésében foglalt elveknek megfelelően, a keresettel támadott kikötésnek a egyéb1 STANDARD MEGBÍZÁS elnevezésű általános szerződési feltételek 10.3. pontjában foglalt kikötéssel fennálló kapcsolatát is szem előtt tartva vizsgálta a keresettel támadott kikötést. A 12.3. pontban foglalt kikötést együtt vizsgálva a 10.3. pontban foglalt kikötéssel, a támadott kikötés eredménye a megbízó fizetési kötelezettségének minél korábbi időpontban való bekövetkezése – ahogyan azt az elsőfokú bíróság helytállóan megállapította –, amely kizárólagosan az alperes érdekeit szolgálja, ezért sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában a kézbesítési vélelemre, fikcióra vonatkozó jogszabályi rendelkezések figyelembevétele a gyakorlati szempontokat jelentette azzal, hogy az ezek alapján kialakult joggyakorlathoz képest írt elő a fogyasztóra indokolatlanul hátrányos jogkövetkezményeket a támadott kikötés.

[138] Az alperes által közzeendő közlemény szövegével kapcsolatban a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban a kérdésben, hogy indokolt a közleményben feltüntetni az alperes általa használt, keresettel támadott általános szerződési feltételek valós, a egyéb1 nevet is tartalmazó megnevezését.

[139] A fogyasztói szerződéssel kapcsolatos közérdekű kereset elbírálásának egyes kérdéseiről szóló 3/2011. (XII. 12.) PK véleményben [amelyet a Kúria az 1/2014. számú Polgári jogegységi határozattal a Ptk. alkalmazása körében is irányadónak tekintett] (a továbbiakban: 3/2011. PK vélemény) foglaltakból következően a bíróság által megszövegezett közlemény akkor érheti el a célját, akkor alkalmas a fogyasztók széles körének a tájékoztatására, ha abból megérthető, hogy a bíróság mely kikötést, milyen körülmények alapján és milyen indokok mentén találta tisztességtelennek. A bíróságnak ezért a közlemény szövegében pontosan meg kell határoznia az érintett kikötést, a tisztességtelenség tényének a megállapítását, valamint az azt alátámasztó érveket is (3/2011. PK vélemény 7. pontjához fűzött indokolás). Ez felel meg az Irányelv 7. cikke szerinti

hatékony fogyasztói jogvédelemnek, amely elsőbbséget élvez a tisztességtelen általános szerződési feltételeket alkalmazó vállalkozás üzleti érdekeivel szemben.

[140] A másodfokú bíróság megítélése szerint abból a tényből, hogy a jelen ítéletben kifejtettek szerint az alperes által alkalmazott, a jelen per tárgyát képező általános szerződési feltételek elnevezése egyébként STANDARD MEGBÍZÁS és egyébként PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL az következik, hogy a Ptk. 6:105. § (2) bekezdésében és a 3/2011. PK vélemény 7. pontjához fűzött indokolásban foglaltakra is figyelemmel a bíróságnak a közlemény szövegében is ezeket az elnevezéseket kell feltüntetnie. A másodfokú bíróság kiemeli, hogy a perbeli általános szerződési feltételek elnevezésnek a megállapítása a bíróság részéről nem jogkérdésben való állásfoglalás, hanem a döntés alapjául szolgáló tények megállapításának körébe tartozik, ami az adott esetben a perbeli blanketták tartalmi vizsgálata alapján történt. Jogkérdésnek az minősül, hogy a bíróság által megállapított szövegű közleménynek a Ptk. 6:105. § (2) bekezdése alapján mit kell tartalmaznia. Mindezek alapján fel sem merül, hogy a másodfokú bíróság jogkérdésben eltért volna a Kúria Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett bármely ítéletétől.

[141] Megalapozatlanul hivatkozott arra az alperes a fellebbezésében, hogy a egyébként névnek az általános szerződési feltételek elnevezésében való feltüntetésével a bíróság perben nem álló harmadik személy, illetve személyek jogait is elbírálja és túlterjeszkedik a kereseten. A bíróság a jelen perben az alperes által alkalmazott általános szerződési feltételek egyes kikötéseinek tisztességtelenségéről, illetve jogszabályba ütközésen alapuló semmisségéről döntött, az ítélet perben nem álló személyekre nem tartalmaz semmilyen rendelkezést.

[142] A másodfokú bíróság abban a kérdésben egyetértett az alperessel, hogy a közléteendő közleményben nem indokolt feltüntetni az elsőfokú bíróság által az ítélet indokolásának [34] bekezdésében egyébként helytállóan megállapított, való tény, hogy az alperes a egyébként Franchise-hálózat tagja. A már kifejtettek szerint a bíróságnak a közlemény szövegében az érintett kikötést, a tisztességtelenség tényének a megállapítását és az azt alátámasztó érveket kell meghatározni (3/2011. PK vélemény 7. pontjához fűzött indokolás), mindezt az elsőfokú ítélet rendelkező részével és jogi indokolásával összhangban. A közlemény ezért az alperes és az általa alkalmazott általános szerződési feltételek pontos megnevezésével megfelelő, a Ptk. 6:105. § (2) bekezdésével összhangban álló tájékoztatást nyújt a fogyasztók részére anélkül, hogy utalna az alperesnek a egyébként Franchise-hálózatban fennálló tagságára. A másodfokú bíróság ezért az alperes által közléteendő közleményt szövegét úgy pontosította, hogy annak tartalma összhangban álljon az elsőfokú ítélet rendelkező részével és jogi indokolásával.

[143] A másodfokú bíróság nem tartotta megalapozottnak az alperesnek a közlemény közzétételi helyének részbeni megváltoztatására irányuló fellebbezési kérelmét. A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, hogy a fogyasztók teljeskörű tájékoztatását az szolgálja, ha az alperes a közleményt ugyanazon a weboldalon teszi közzé, amelyeken a hirdetéseit is megjelenteti. A másodfokú bíróság szerint a közzétételnek ez a módja felel meg maradéktalanul az Irányelv 7. cikkében megfogalmazott célnak.

[144] A kifejtettetekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerinti pontosítással helybenhagyta azzal, hogy a közlemény szövegét a könnyebb érthetőség érdekében egységes szerkezetben határozta meg.

[145] A másodfokú bíróság szükségesnek ítélte az elsőfokú ítélet pontosítását abban a részében, amellyel az elsőfokú bíróság az érvénytelenség megállapításának időbeli és tárgyi hatályáról rendelkezett. Az elsőfokú bíróság a közlemény szövegéről hozott döntés során helytállóan, a Ptk. 6:105. § (2) bekezdés utolsó mondatában foglaltaknak megfelelően rendelkezett arról, hogy az érvénytelenség megállapítása azokat a szerződéseket nem érinti, amelyeket 2024. december 19-ig már teljesítettek, azonban az ítélete rendelkező részének ezt megelőző részében ettől részben eltérően rendelkezett. A másodfokú bíróság az ítélet rendelkező részének ezt az ellentmondását az ítélet pontosításával oldotta fel. Szükséges volt az ítélet rendelkező részének és az annak részét képező közlemény szövegének a pontosítása akként, hogy abban egységes, következetes és pontos megnevezéssel szerepeljenek a per tárgyát képező általános szerződési feltételek. A már kifejtett részletes indokokra tekintettel a közleménynek nem kell tartalmaznia azt a tényt, hogy az alperes a egyéb1 Franchise-hálózat tagja, a közlemény erre tekintettel is pontosításra szorult. A másodfokú bíróság pontosította továbbá az ítélet rendelkező részében és az annak részét képező közlemény szövegében a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 3.1. pontját, és pontosította a közleményben a egyéb1 PRÉMIUM MEGBÍZÁS CSOMAG MEGÁLLAPODÁS KIZÁRÓLAGOSSÁGRÓL elnevezésű általános szerződési feltételek 3.1. pontjában és 5.2. pontjában foglalt kikötések esetében az érvénytelenség jellegének a leírását.

[146] Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú eljárásban felmerült költségét a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján maga viseli.

Budapest, 2026. május 27.

Dr. Pusztai Anita s.k.

a tanács elnöke

Dr. Lupóczné dr. Krammer Edit s.k.

Dr. Bleier Judit s.k.

előadó bíró

bíró