



Fővárosi Ítéltábla

4.Pf.20.003/2021/6.

A Fővárosi Ítéltábla a Fővárosi Fellebbviteli Főügyészség (1055 Budapest, Markó utca 27., ügyintéző: ügyész osztályvezető ügyész) által képviselt Ügyész (felperes cím) felperesnek, a Dr. Járai Gábor Ügyvédi Iroda (Cím4, ügyintéző: dr. Járai Gábor ügyvéd) által képviselt Alperes1. (Cím1.) I. rendű és a Alperes2 (Cím3) II. rendű alperes ellen tisztességtelen szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2020. október 27. napján kelt 15.P.20.056/2019/20. számú ítélete ellen, az alperesek 21. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, a „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű általános szerződési feltételek keresettel támadott 3.1 és 6.2. pontja érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet elutasítja, a Közleményből ezen pontok érvénytelenségét, továbbá a hálózat neve-hálózatra utalást mellőzi.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az alperesek ingatlanügynöki tevékenységet végző gazdasági társaságok, ingatlanközvetítői tevékenységüket a cég-vel kötött franchise szerződés alapján a hálózat neve-hálózat tagjaként végzik. E szerződés értelmében tevékenységük során kizárólag a hálózat neve-hálózatában rendszeresített, a cég által mindenkor jóváhagyott nyomtatványok kerülnek használatra. A közvetítő és az ingatlanát értékesíteni vagy bérbeadni kívánó magánszemély (továbbiakban: megbízó) között létrejött jogviszony tartalmát a „Standard Megbízás”, a „Megállapodás kizárólagosságról”, valamint a „Megbízás ingatlan bérbeadására” című nyomtatványok és azok mellékletei határozzák meg, mely nyomtatványokon utólag kerülnek kitöltésre a fogyasztó személyi adatai, az ingatlan, a megbízással kapcsolatos egyéb adatok, valamint a közvetítés és értékesítés egyes további feltételei.

[2] A felperes az I. rendű alperes ellen 15.P.20.056/2019., a II. rendű alperes ellen 15.P.20.091/2019. szám alatt indult perekben előterjesztett közérdekű kereseteiben annak megállapítását kérte, hogy az alperesek által alkalmazott „Standard Megbízás” című szerződésblanketta 11.2.b) pontjának keresetében idézett szövegrésze, a 11.1. f) pontjának kiemelt része, a „Megbízás ingatlan bérbeadására” című szerződésblanketta 8.1. e) pontjának keresetében idézett szövegrésze, a „Megállapodás kizárólagosságról” című blanketta 3.1. pontjának, 6.2. pontjának, valamint 3.4 pontjának keresetében idézett része az alperesekkel szerződő valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyal érvénytelen azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a megtámadásig már teljesítettek. Kérte továbbá az általa meghatározott módon az alpereseket saját költségükön történő közlemény közzétételére kötelezni, mely magába foglalja az alpereseknek a hálózat neve-hálózat tagjaként való működésére való utalást is.

Keresetét a Ptk. 6:77. § (1) bekezdése, 6:102.§ (1) bekezdése, 6:103. § (1), (3) bekezdése, 6:105. § (1), (2), (3), (4) és (5) bekezdése rendelkezéseire, a Ptk. 6:215. § (2) bekezdésére, az Inyvtv. 32. § (3) bekezdésére, a Ptk. 6:276. § (4) bekezdésére, 6:94. §-ára, valamint a 6:288. §-aira alapította.

[3] Az elsőfokú bíróság 2019. július 29. napján kelt, 15.P.20.091/2019/6. számú végzésével a Pp. 117. § (2) bekezdése alapján elrendelte az alperesek ellen folyamatban lévő perek egyesítését.

[4] Az alperesek érdemi ellenkérelmükben a felperes keresetének elutasítását és perköltségben történő marasztalását kérték. Vitatták, hogy a keresetben támadott, általuk alkalmazott szerződéses kikötések általános szerződési feltételek lennének, ugyanis a nyomtatványon a fogyasztó részére az ettől eltérő feltételekben való megállapodás lehetősége is felajánlásra került. Mindebből következik, hogy a feltételeket a felek a szerződéskötéskor egyedileg megtárgyalják. A nyomtatványokon lehetőségként felajánlásra kerülő szerződéses szövegrészeket előre, konkrét szerződéses jogviszony létrehozatala és annak körülményei nélkül nem lehet általános szerződési feltételnek tekinteni.

[5] Az alperes álláspontja szerint az alperesi szerződéses rendszer nem sikerdíj alapú szerződéses jogviszony, hanem a megbízás tárgya és díjazása körében is atipikus, összetett együttműködési szerződéses struktúra megbízó és megbízott között; a támadott feltételek tisztességtelensége nem állapítható meg. Megítélése szerint elegendő, ha a közleményt saját üzlethelyiségeiben elérhetővé teszi, ezáltal minden vele szerződött vagy szerződni kívánó fél értesül arról, tehát az intézkedés célja elérhető. Nem találta indokoltnak, hogy a közleményben szerepeljen a hálózat neve-hálózathoz való kötődése.

[6] Az alperesek a két per egyesítését ellenezték. Álláspontjuk szerint a két ügy tárgya nem tekinthető azon az alapon összefüggőnek, hogy tartalmában hasonló. Az a körülmény, hogy a két cég ugyanabba a cégcsoportba tartozik, nem indokolja az ügyek egyesítését, mivel a két franchise-hálózat egymás versenytársa, így egymás szerződéseikhez, szerződéskötési gyakorlatához, rendszeresített nyomtatványaihoz nincsen köze. Az egyesítés az üzleti és

egyéb titok megsértését is eredményezheti, mivel a perben előfordulhatnak olyan értékesítési vagy egyéb kérdések, amelyek üzleti vagy egyéb titkot képeznek.

[7] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével megállapította, hogy az I. és II. r. alperesek által alkalmazott a fogyasztói szerződés részévé váló alábbi általános szerződési feltételek az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a megtámadásig az I. rendű alperes esetében 2019. január 29. a II. rendű alperes esetében 2019. március 7-ig már teljesítettek:

[8] „Standard Megbízás” megnevezésű szerződésblanketta 11.2. b) pont azon szövegrésze, miszerint:

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

[10] „Megbízás ingatlan bérbeadására” megnevezésű szerződésblanketta 8.1 e.) pontja, miszerint: „Amennyiben olyan bérbevételi ajánlat születik, melyet az ajánlattevő pénzüsszeggel biztosított, és melyet a Megbízó elfogad, de a felek között bérleti szerződés a bérleti ajánlatot tevő érdekkörébe eső okból nem kerül sor, valamint a letett pénzüsszeg Megbízót illeti. Ilyen esetben csökkentett megbízási díj kerül elszámolásra, amely kizárólag a Megbízottnak az adott ajánlattevővel összefüggő közreműködésének megbízási díját fedezi. A csökkentett megbízási díj bruttó (azaz ÁFA-val növelt) összege az ajánlattevő által letett biztosíték összegének 50%-ával egyenlő. A csökkentett megbízási díjat a Megbízott jogosult beszámítással rendezni. A csökkentett megbízási díj megfizetése sem a megbízás további fennállását, sem a későbbi sikeres bérbeadás alapján járó megbízási díjigényt nem érinti.”

[11] „Megállapodás kizárólagosságról” megnevezésű szerződésblanketta 3.4 pont azon szövegrésze, miszerint:

[12] „Ezért a felek megállapodnak abban, hogy ha a Megbízott az Ingatlan vételára/irányára alapján számolt díjazásra nem vált jogosulttá — ide nem értve az Ingatlannak a Személyi körbe tartozó személyek részére történő értékesítésének esetét —, úgy a Megbízott a jelen Megállapodás alapján vállalt jelentős többlétszolgáltatások rendelkezésre tartásának díjaként, valamint a szerződés megszűnéséig nyújtott többlétszolgáltatásokkal összefüggésben felmerült esetleges költségei fedezésére — a ténylegesen igénybe vett

többletszolgáltatások mennyiségére tekintet nélkül is az alább rögzített egyösszegű átalánytérítésre tarthat igényt.”

[13] „Standard Megbízás” megnevezésű szerződésblanketta 11.1. f) pont 1. és 2. mondatának azon szövegrésze, miszerint:

[14] „visszautasítja, vagy a Vételi Ajánlattól eltérő feltételeket szab meg annak elfogadására (mely feltételek eltérnek a jelen megbízásban írt Definíciók szerinti Vételi Ajánlattól), vagy”

(...) „visszautasítja és/vagy az(oka)t” ...

„Megállapodás kizárólagosságról” megnevezésű szerződésblanketta 3.1. pontja, miszerint:

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

1 (egy) hónapon belül
3 (három) hónapon belül
6 (hat) hónapon belül
9 (kilenc) hónapon belül
12 (tizenkettő) hónapon belül
egyoldalúan nem szünteti meg.”

[15] „Megállapodás kizárólagosságról” megnevezésű szerződésblanketta 6.2. pont azon szövegrésze, miszerint:

[16] „Figyelemmel a Megbízott által felvállalt többletszolgáltatásokra a Megbízó kifejezetten vállalja, hogy a jelen Megállapodás felmondási jogát és/vagy a Megbízás rendes felmondási jogát nem gyakorolja a 3.1. pontban választott fenntartási időtartamon belül.”

[17] Kimondta, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a megtámadásigaz I. rendű alperes esetében 2019. január 29., a II. rendű alperes esetében 2019. március 7-ig már teljesítettek.

[18] Kötelezte az alpereseket, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 napon belül az ítéletben meghatározott módon és tartalommal Közleményt tegyenek közzé.

[19] Kötelezte az alpereseket, hogy a felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 36.000 – 36.000 (harminchatezer) – (harminchatezer) forint, összesen 72.000 (hetvenkétezer) forint eljárási illetéket egyenlő arányban fizessék meg az államnak külön felhívásra.

[20] Az elsőfokú bíróság döntését az alábbiakkal indokolta:

Egyetértett a felperes álláspontjával, miszerint a támadott feltételek a Ptk. 6:77. § (1) bekezdése szerinti általános szerződési feltételeknek minősülnek, ugyanis azok az alperesek által a fogyasztókkal kötendő szerződések megkötése véget kialakított, alkalmazott és a fogyasztók számára elérhetővé tett általános szerződési feltételek, a perben érintett szerződésblanketták előre nyomtatott szöveget rögzítenek, azoknak csupán meghatározott adatokkal történő kitöltése szükséges. Önmagában az, hogy a blankettán feltüntetésre került, hogy az abban foglaltakat a felek részletesen áttárgyalták, nincs jelentősége. A Ptk. 6:105. § (1) bekezdése alapján Felperes1 által előterjesztett közérdekű keresetben a bíróságnak nem egyedi szerződéseket kell vizsgálnia, hanem a Ptk. 6:77. §(1) bekezdése alapján általános szerződési feltételnek minősülő szerződéses rendelkezéseket, erre figyelemmel – ahogy arra a felperes helytállóan hivatkozott – jelen perben nem adekvát védekezés az, hogy az adott szerződési feltételeket a felek egyedileg megtárgyalták. Megállapította továbbá, hogy a felperes a Ptk. 6:105. § (1) bekezdésének a) pontja alapján jogosult jelen közérdekű kereset megindítására, erre tekintettel a keresetben megjelölt egyes szerződési feltételek tisztességtelenségét, illetve semmisségét érdemben vizsgálta.

A „Standard Megbízás” elnevezésű blanketta 11.2.b), valamint a „Megbízás ingatlan bérbeadására” elnevezésű szerződés 8.1.e) pontja keresettel támadott rendelkezései a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelenek, ugyanis e szerződések sikerdíjas szerződések, így az a szerződéses rendelkezés, amely alapján sikeres közvetítés hiányában is díjfizetési kötelezettsége keletkezik a fogyasztónak a felek jogait és kötelezettségeit indokolatlanul és egyoldalúan a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével a fogyasztóval szerződő alperesek javára, a fogyasztó hátrányára állapítja meg.

Nem osztotta a bíróság az alperesi védekezésben foglaltakat, a felek a szerződésben sikerdíjban állapodtak meg, melynek feltétele az eredmény bekövetkezése, az alpereseket az eredmény elmaradása estén közreműködésének ellenértékéként nem illeti meg a biztosíték – a fogyasztó kártalanítására szolgáló összeg – arányos része sem, így ezen rendelkezés tisztességtelenségét is megállapította.

A „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű blanketta 3.4. pontjának támadott rendelkezései a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelenek. E rendelkezés szerint a megállapodás alapján nyújtott többlétszolgáltatásokra tekintettel tarthat igényt az alperes egyösszegű átalánytérítésre, mely rendelkezés tisztességtelen, ugyanis a kizárólagosságról történő megállapodás nem kizárólag az alperesek által nyújtott többlétszolgáltatásokat tartalmazza, hanem a fogyasztó részéről azt a kötelezettséget is, hogy ingatlanát más részére nem értékesíti, azaz az alperesek a kizárólagossági kikötésre tekintettel nyújtanak a „Standard Megbízás” elnevezésű szerződésben foglaltakhoz képest további szolgáltatásokat a fogyasztónak, illetve biztosítanak kedvezményes díjszabást. A bíróság álláspontja szerint a sikerdíjra való jogosultság érdekében végzett többlettevékenység nem tekinthető olyan

körülménynek, amely jogosulttá tenné az alpereseket díjazásra eredménytelen tevékenység esetén is.

A „Standard Megbízás” című szerződésblanketta 11.1.f) pontja idézett rendelkezései a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelenek. A vételi ajánlatnak megfelelő, azonban egyéb okból a fogyasztó számára elfogadhatatlan vételi ajánlat alapján a fogyasztónak abban az esetben is fizetési kötelezettsége keletkezik, amennyiben az ajánlatot elfogadni nem tudja, szerződéskötésre nem került sor.

A „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű szerződésblanketta 3.1. pontja, valamint 6.2. pontja keresetben idézett rendelkezései a bíróság álláspontja szerint semmisek, hiszen a fogyasztó az ingatlan saját maga általi, illetve más általi értékesítését is korlátozza. Ez csak úgy lehet indokolt, ha a szerződés a fogyasztó részére a felmondást is biztosítja, ez azonban a szerződésben nem szerepel.

A Ptk. 6:278. § (4) bekezdése szerint a felmondás jogának korlátozása vagy kizárása csak a tartós megbízási jogviszonyban lehetséges, jelen szerződés azonban nem minősül annak, mivel egy szerződés megkötésére irányul, így semmis. Egységes a bírói gyakorlat a tekintetben is, hogy a perbelihez hasonló, egy ingatlan eladására vonatkozó közvetítői szerződés nem minősül tartós jogviszonynak, (2/2005. PJE, Pécsi Ítéltábla Pf.20.090/2018.), így a felmondás joga nem korlátozható és nem zárható ki, az ilyen megállapodás semmis. A szerződéses kikötés ezért jogszabályba ütköző, amelyre tekintettel lehetőség van a támadott rendelkezés érvénytelenségének kimondására figyelemmel a 3/2011. PK. vélemény 1. pontjában kifejtettekre. Az ilyen rendelkezés a Ptk. 6:104. § d) pontja szerint is tisztességtelennek minősül, mivel az alperesek számára nem zárja ki a felmondás lehetőségét, az kizárólag a megbízó fogyasztó esetében vállalt kötelezettség.

Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a fenti tisztességtelen szerződéses rendelkezések a Ptk. 6:103. § (2) bekezdése alapján semmisek.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:105. § (2) bekezdésében írtakra tekintettel a tisztességtelen általános szerződési feltételek érvénytelenségét az annak alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal állapította meg azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a megtámadásig már teljesítettek.

[21] Az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:105. § (2) bekezdése alapján kötelezte az alpereseket az ítélet rendelkező részében meghatározott szövegű Közleménynek az ott írt módon történő közzétételére a franchise hálózatra utalással.

[22] Az alpereseknek a per egyesítésével kapcsolatos kifogása vonatkozásában utalt a BDT 2018/3876. számú jogesetében foglaltakra, mely szerint a felperes által akár több alperessel szemben előterjesztett több olyan kereseti kérelem, amelynek létezése és elbírálása nem függ egymástól és valamennyi önállóan elbírálandó megengedett tárgyi keresethalmazatnak minősül akkor is, ha különböző jogviszonyokon alapul, de azok között az összefüggés ténybeli és jogi alapon is megállapítható. A perbeli esetben mindkét keresettel támadott szerződéses rendelkezések között nem csak összefüggések voltak, hanem azok azonosak is.

[23] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperesek fellebbezéssel éltek, melyben elsődlegesen kérték, hogy az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét Felperes1 felperes jelen perbeli jogképességének hiánya miatt a Pp. 379. §-a alapján helyezze hatályon kívül, az eljárást szüntesse meg, másodlagosan a Pp. 380. § c) pontja alapján helyezze hatályon kívül és utasítsa az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára, mivel az elsőfokú bíróság ítélete olyan orvosolhatatlan formai hiányosságban szenved, amely miatt érdemi felülbírálra alkalmatlan, harmadlagosan a Pp. 381. § alapján helyezze hatályon kívül eljárási szabálysértés miatt és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítsa (ha szükséges az elsőfokú eljárás megismétlése vagy kiegészítése, mert az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése az ügy érdemi eldöntésére kihatott, és annak orvoslása a másodfokú eljárásban nem lehetséges, vagy nem észszerű), negyedlegesen a Pp. 383.§ (1), valamint a (2) bekezdés második fordulata alapján változtassa meg, a tényállást módosítsa és a keresetet teljes egészében utasítsa el.

Az ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet alapján kérte megállapítani áfával növelt összegben. A másodfokú bíróságtól gyakorolni kért felülbírálati jogkört a Pp. 369. § (1) bekezdésében, (3) bekezdés a)-e) pontjaiban jelölte meg.

Az alperesek álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem vizsgálta meg alaki védekezésüket, ítélete indokolásában nem utalt rá, így az ítélet a Pp. 2. § (2) bekezdésébe, a 279. § (1) bekezdésébe és a 346. § (4)-(5) bekezdésébe ütközik. Kiemelték, hogy a felperes a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja alapján perindítási joggal az általuk használt nyomtatványok tartalmát illetően nem rendelkezett, ugyanis a nyomtatványban foglalt feltételek a szerződéskötés érdekében alkalmazásra felajánlott feltételeknek minősülnek, továbbá a nyomtatványok nem nyilvánosak, így nyilvános ajánlatnak nem tekinthetők. A Ptk. 6:105. § (1), illetve (3) és (4) bekezdésére figyelemmel sem állapítható meg Felperes1 perindítási joga, így az eljárás jogszabálysértő a Pp. 240. § (1) bekezdés a) pontja, illetve a Pp. 176. § (1) bekezdés e), g) pontja alapján, ugyanis a keresetet vissza kellett volna utasítani, mivel a félnek nincsen perbeli jogképessége, illetve a pert nem jogszabályban erre feljogosított személy indította.

Előadták, hogy a 2019. október 2. napján kelt – kényszerűen közös – beadványukban terjesztettek elő eljárás szabálytalansága elleni kifogást, majd ezt követően a 2020. február 25. napján tartott első perfelvételi tárgyaláson, valamint a 2020. április 2. napján kelt előkészítő irat II. pontjában is hivatkoztak erre. Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság nem bírálta el a két per egyesítése miatt előterjesztett eljárás szabálytalansága elleni kifogásukat, nem hozott az elutasításról alakszerű határozatot, az ítélet indokolásában is csupán egy bekezdésben utalt arra, hogy kifogásolták az egyesítést, és röviden indokolta, hogy miért látott lehetőséget az egyesítésre. Álláspontjuk szerint a két per egyesítése már önmagában eljárási szabálysértést valósított meg (a kifogásban előterjesztettek szerint), de ezen túlmenően az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 156.§ (2) bekezdését is. Ezért az ítéltáblának az elsőfokú ítéletet hatályon kívül kell helyeznie és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára kell utasítania, azzal, hogy az alperesek eredeti peres státuszuk helyreállításával a két önálló jogi személy saját önálló gazdasági tevékenységével összefüggő keresetet külön eljárásokban tárgyalja, de ennek hiányában is legalább a Pp. 117. § (1) bekezdése szerinti a két társaság ellen folyó peres eljárást mind tartalmában, mind iratanyagában (a két alperest egymással szemben is biztosítva) a lehető legteljesebb adat- és titokvédelem biztosításával különítse el.

Fenntartották az eljárás szabálytalansága iránti kifogásukban foglaltakat.

Az ügy érdemére vonatkozóan előadták: az elsőfokú bíróság tévesen minősítette a támadott feltételeket általános szerződési feltételnek, e megállapítás a Ptk. 6:77. § (1)-(2) bekezdésével ellentétes. A nyomtatványok nem minősülnek általános szerződési feltételeknek, a jogviszony

létrejött minden esetben a felek közötti egyedi megállapodás eredménye, bármely feltételtől lehetősége van a feleknek eltérni, a nyomtatványok ugyanis tartalmazzak tetszés szerint kitölthető rovatot is. A szolgáltatások igénybevételének lehetőségéről az érdeklődőknek e nyomtatványok alapján adnak tájékoztatást, a konkrét jogviszony az adott ügyféllel lefolytatott egyedi üzleti megállapodás szerint meg tárgyalta feltételek alapján jön létre.

A „Megbízás kizárólagosságáról” kiegészítő feltételeket tartalmazó nyomtatvány nem eredményez önálló jogviszonyt, e nyomtatvány körében elképzelhetetlen, hogy a felek azt úgy kötnék meg, hogy arról egyedileg ne tárgyaljanak, ugyanis az eredeti szerződésük kiegészítő, kibővítő megállapodásáról van szó. A bíróság tévesen értékelte a perbeli nyomtatványok tartalmát akként, hogy azok bármelyike a Ptk. 6:102. § (1) bekezdésébe ütközik, így az ítélet a Ptk. 6:77. § (1)-(2) bekezdésével ellentétes. Kirívóan, okszerűtlenül mérlegelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat és nem tett eleget indokolási kötelezettségének: nem vette kellő súllyal figyelembe a támadott rendelkezéseknek a többi rendelkezéssel való kapcsolatát (eltéréssel való rendelkezést) és a nyomtatványok használatának rendjét és folyamatát, így az ítélet a Ptk. 6:102. § (2), Pp. 2. § (2) bekezdésébe, a 279. § (1) bekezdésébe és a 346. § (4)-(5) bekezdésébe is ütközik.

Álláspontjuk szerint bíróság a tévesen megállapított tényekből téves jogi következtetést vont le, így téves döntést hozott.

A „Standard Megbízás” elnevezésű nyomtatvány 11.2.b) pontja, a „Megbízás ingatlan bérbeadására” elnevezésű nyomtatvány 8.1.e) pontja érvénytelenségét a bíróság tévesen állapította meg. A szerződéses feladata eredményorientált, de nem eredménykötelem, a jogviszony célja és a megbízott feladata nem a megbízással érintett ingatlan sikeres értékesítése, hanem az azt biztosító helyzet megteremtése. Továbbra is fenntartották álláspontjukat, miszerint a nyomtatványokkal egy atipikus szerződéses jogviszony jön létre. Hangsúlyozták, hogy a megbízási díj nem az ingatlan vételárához igazodik elsősorban, hanem a megbízó által megtartható, felvehető összeghez, valamint az ajánlattevő által letett biztosítékokhoz, így a teljes szerződéses konstrukciót szükséges vizsgálni. A bíróság nem értékelte kellően azt a körülményt, hogy elsősorban a megbízónak is egy plusz bevételt generál az adott biztosíték, azonban az alperesi tevékenység révén kerülhet a megbízó olyan helyzetbe, hogy rendelkezzen ezen összeg felett, így ennek esetleges megosztása nem lehet tisztességtelen. A felek a Ptk. 6:1. § (3) bekezdése szerinti szerződéses szabadság elve alapján megállapodhatnak a díjazást illetően jutalékban, a tevékenységhez igazodó díjban és vegyesen is. A törvényszék e vegyes díjazásra vonatkozó érvelését nem vett figyelembe.

A „Prémium Megbízás Csomag Megállapodás kizárólagosságáról” nyomtatvány 3.4. pontja vizsgálatánál az elsőfokú bíróság ítélete meghozatala során figyelmen kívül hagyta a Ptk. 6:77. § (1)-(2) bekezdését, ugyanis az általánytérítés összege egyedi tárgyalás eredménye, így álláspontja szerint „az általános szerződési feltételkénti minősítés egyik fontos eleme, az egyedi meg tárgyalás nem állhat fenn”. Ha a felek az adott rendelkezésről nem tárgyalnak egyedileg, az egész szerződéses pont nem válik a szerződés részévé. A nyomtatvány az alaptevékenységhez képest vagyoni értékkel bíró többlétszolgáltatásokról szól, így az általányszerű térítés elszámolásának a lehetősége nem tisztességtelen figyelemmel arra, hogy e szerződéses rendszer díjazása és elszámolása nem tisztán sikerdíjas rendszerű és nem eredménykötelem. Utalt arra, hogy a sikerdíjas megállapodásoknál is lehetőség van arra, hogy bizonyos költségelemekre vagy többlétszolgáltatásra a felek díj/költségelszámolásban állapodjanak meg a siker elmaradása esetén is (PJD 2017. 7.). A nyomtatvány 4. pontjában szerepelnek a megbízott által vállalt többlétszolgáltatási kötelezettségek, melyek többlétszolgáltatást is eredményeznek. Indokolatlan és egyoldalú hátránnyal nem lehet szó, mivel a megbízó díjkedvezményt kap, másrészt többlétszolgáltatásban részesül.

A „Standard Megbízás” 11.1.f) pontjával kapcsolatban arra hivatkoztak, hogy már azzal teljesítik szerződéses kötelezettségüket, hogy a megbízó által meghatározott limit árra, fizetésre, birtokbaadásra vonatkozó és egyéb általuk fontosnak tartott feltételeknek megfelelő vételi ajánlatot közvetít, ugyanis innentől csak a megbízón múlik, hogy az adott adásvételi szerződés megkötése elmarad. A megbízónak az általa fontosnak tartott szerződéses tartalmi elemeket a szerződéses jogviszony létrejöttét megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötéssel egyidejűleg közölni kell az együttműködési kötelezettség alapján. A vételi ajánlat körében utaltak arra, hogy a megbízás 4. pontjában foglalt feltételek csak minimum feltételek, a felek az általuk fontosnak tartott egyéb feltételeket a nyomtatvány 9. pontjában vagy külön nyomtatványon rögzíthetik. A megbízott így csak ennek megfelelő vételi ajánlatot közvetít, ezért nem éri hátrány a megbízót ebből a rendelkezésből.

A „Megállapodás kizárólagosságáról” szóló nyomtatvány 3.1. és 6.2. pontja körében fenntartották álláspontját, miszerint a Ptk. 6:278. § (4) bekezdése nem tiltja a fél által önként, szerződéses választása szerint felvállalható többletkötelezettséget és/vagy joglemondást, különösen, amikor mindezek fejében többletszolgáltatást vehet igénybe. A szerződés határozott időtartama alatti egyoldalú megszüntetése nem egyeztethető össze a szerződéses célokkal. Nem értékelte az elsőfokú bíróság, hogy e nyomtatvány atipikus szerződésnek tekinthető, a megbízott az alapmegbízáshoz képest konkrét szolgáltatásokat nyújt, cserébe pedig a megbízó vállalja, hogy az adott időtartamon belül nem köt mással szerződést, így téves az adott jogviszonyt a Ptk.-ban írt közvetítői szerződésnek minősíteni és kizárólag ezen szerződéstípusra alkalmazandó szabályokat figyelembe venni. A tisztességtelenség szóba sem kerülhet a 3.1. pont vonatkozásában, mivel e feltétel nem minősülhet általános szerződési feltételnek, azt egyedileg kell tárgyalni és megállapodni a feleknek a fenntartás időtartamában.

Az elsőfokon eljáró bíróság azzal, hogy Közleményében egy franchise-hálózatot megnevezett, figyelmen kívül hagyta a Ptk. 6:376. § (2) bekezdését, amely alapján a jogbérletbe vevő az értékesítés során a saját nevében és a saját javára jár el. Nem vette figyelembe továbbá, hogy az alperesek nem jogosultak a védjegy korlátlan használatára. A jelen per tárgya nem a cég7-franchise hálózat tagjai, hanem az önálló tevékenységet folytató alperesek által használt nyomtatványok vizsgálata volt, ezért a Közlemény megfelelő tájékoztatást nyújt a fogyasztók részére az alperesek, illetve az alperesek által alkalmazott egyes feltételek nevesítésével. A franchise-hálózatra való utalás egyértelműen a perben nem álló, a bíróság illetékességi körébe nem tartozó személyekre is közvetlen kihatna és prejudikatív is lenne.

Kiemelték, hogy a személyük, cégnevük nyilvánvalóan ismert a szerződést kötött fogyasztók számára, pl. a fogyasztó tájékozódhat róla az üzlethelyiség/iroda nevének kiírásából, honlapon szereplő névből/tájékoztatásból, az eljáró értékesítő is minden esetben tájékoztatta a fogyasztót, de a fogyasztó számára az adott nyomtatvány 2. sorából is világossá kell, hogy váljon. Bármilyen nyomtatott és internetről letölthető lapban való közzététel azért felesleges, mert kereskedelmi kommunikációt ezekben nem folytat, így a megbízói sem értesülhetnek innen, csupán egy negatív értékítéletet fogalmaz meg az irányukba. Tehát az ügyfélszolgálati irodában kitett Közlemény szolgálja leginkább a fogyasztók tájékoztatását.

[24] Az alperesek fellebbezésük pontosításában továbbra is sérelmezték a két per Pp. 117. § (2) bekezdése szerinti egyesítését.

[25] Álláspontjuk szerint a másodfokú bíróságtól a tényállás kiegészítéséhez a becsatolt nyomtatványok egyéb tartalmának a vizsgálata és ez alapján a tényállás részévé tétele szükséges. Ekörben kérte, hogy az ítéltábla vizsgálja meg a csatolt nyomtatványokat, mint okiratokat és azok teljes tartalmát.

[26] Eltérő tényállás megállapítását kérték az alábbiak tekintetében:

Az elsőfokú bíróság ítéletében rögzítette, hogy: „Alperesek ingatlanügynöki tevékenységet végző gazdasági társaságok, gazdasági tevékenységük során ingatlanközvetítői szolgáltatást nyújtanak fogyasztók számára...” Azonban az nem került feltüntetésre, hogy az alperesek nemcsak fogyasztók számára nyújtanak ingatlanügynöki tevékenységet.

Nem került rögzítésre a tényállásban, hogy bár az alperesek ugyanannak a franchise-hálózatnak a tagjai, de tagságuk önálló jogviszonyon alapul, tevékenységüket egymástól teljesen önállóan végzik, a perbeli nyomtatvány-mintáikat egymástól függetlenül használják és a saját ügyfelekkel is egymástól függetlenül kötik meg a tényleges szerződéseiket.

Nincs relevanciája viszont a tényállásban rögzített marketing elemeknek (ítélet 8. oldal) és maguknak a franchise szerződések tartalmának sem jelen per vonatkozásában, ugyanis azok a jogbérletbe adó és a jogbérletbe vevő közötti jogviszonyt szabályozzák. A franchise szerződés 6.2.6., illetve 5.12. pontja is csak azt írja elő, hogy az alperesek által a tevékenységük során a hálózat neve-hálózatban mindenkor jóváhagyott nyomtatványok kerüljenek használatra. Ha viszont mégis meg akarják ezt említeni, akkor azt a tényt is ki kellene hangsúlyozni, hogy a franchise szerződés bár a jóváhagyott nyomtatványok – legyen azok bármik is – használatát írja elő, azt azonban nem írja elő a franchise tagok részére, hogy a nyomtatványok szövegén nem változtathatnak, illetve, hogy csak az adott nyomtatványok adott tartalmával hozhatnak létre jogviszonyt.

Nem került rögzítésre a tényállásban, hogy Felperes I által a per tárgyává tett nyomtatványokkal – mint a felperes által általános szerződési feltételnek tekintett nyomtatványokkal - egyetlen szerződéses viszony sem jön létre az alperesek működése során.

Az elsőfokú ítélet nem tartalmazza a perbeli nyomtatványok minta jellegét, illetve azt a tényt, hogy ezen nyomtatványok nem elfogadandó szerződéses ajánlatként kerülnek átadásra, hanem olyan szerződéses szövegjavaslatként, amelytől a másik fél a konkrét szerződése megkötésekor saját üzleti igényét, érdekeit érvényesítve a felek közötti tárgyaláson eltérhet. Ezért is lényeges az a tény, hogy nem a perbeli nyomtatványokon jön létre az ügyfelekkel kötött szerződés.

Az elsőfokú bíróság ítéletében rögzítette, hogy „A közvetítő és ingatlanát értékesíteni vagy bérbe adni kívánó magánszemély (a továbbiakban: Megbízó) között létrejövő jogviszony tartalmát a „Standard Megbízás”, a „Megállapodás kizárólagosságról”, valamint a „Megbízás ingatlan bérbeadására” című nyomtatványok és azok mellékletei határozzák meg”. Ezért a tényállás kiegészítése szükséges az alábbiakkal:

Megbízás nyomtatvány 9-es pontja: „Feltételek, melyek eltérnek a jelen megbízás nyomtatott szövegétől”, Megbízás nyomtatvány 2. oldalán a Részletes feltételek I. első bekezdése: „Ha a jelen Megbízás feltételeinek áttárgyalása során a Megbízottal valamely kérdésben az előre leírtaktól eltérő megállapodásra jutnak a felek, úgy azt írásban vagy a Megbízás 9. pontjában, vagy külön megállapodásban kell rögzíteni”, a Megállapodás kizárólagosságról 8. pontja „Eltérő megállapodás: A felek a jelen Megállapodás előre nyomtatott szövegének elolvasása, áttárgyalása után az előre nyomtatott szöveghez képest az alábbi eltérésekben állapodtak meg:” Megbízás ingatlan bérbeadására 7. pontja „Feltételek, amelyek eltérnek jelen megbízás nyomtatott szövegétől”.

A 2019.október 2. napján kelt viszontválaszukhoz A/4. szám alatt csatolt „Megállapodás Megbízás módosításáról” nyomtatvány létét, ami a szerződés megkötése utáni módosítás dokumentálására szolgál, sem rögzítette a bíróság, pedig az szintúgy befolyásolhatja a szerződő felek közötti jogviszony tartalmát.

[27] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte a Pp. 383. § (1) bekezdése és (2) bekezdésének első fordulata alapján. Ellenkérelmében utalt a Kúria – a perbelivel megegyező feltételeket is vizsgáló – Pfv.V.21.742/2019/7. számú ítéletére.

[28] Az ítéltábla a fellebbezést a Pp. 376. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el

[29] Az alperesek fellebbezése kisebb részében helytálló.

[30] Az alperesek által a fellebbezésben megjelölt hiányosságok nem minősülnek olyan orvosolhatatlan formai hiányosságnak, amely miatt az ítélet érdemi felülbírálatra alkalmatlan lenne. Az ítélet érdemi felülbírálatát kizáró, a Pp. 380. §-ának c) pontja szerinti orvosolhatatlan formai hiányosságnak az minősül, ha a döntés valamely kereseti vagy viszontkereseti kérelemre nem terjed ki, vagy ha az indokolás egészében hiányzik. Az eljárási kifogás tárgyában az alakszerű határozat fellebbezés által sérelmezett mellőzése az ítélet érdemi felülbírálatát nem akadályozza. Az elsőfokú bíróság valóban eljárási szabálysértést követett el, amikor nem hozott alakszerű határozatot az eljárási kifogás elutasításáról, ugyanakkor abból, hogy folytatta a tárgyalást és egy ítéletet hozott a két, azonos franchise-hálózatban működő alperes vonatkozásában, a kifogás tárgyában nyilvánvalóvá vált a döntése.

[31] A formális határozathozatal elmulasztását, mint lényeges eljárási szabálysértést is kifogásolták az alperesek, emiatt az ítéletnek a Pp. 381. §-a alapján történő hatályon kívül helyezését kérve. Az alakszerű határozat elmaradása ugyan sérti a Pp. 156. § (2) bekezdését, azonban e szabálytalanság nem hatott ki az érdemi döntéshozatalra. Ezért nem kerülhetett sor a Pp. 381. §-a alkalmazására.

[32] Mindezek mellett az alperesek alaptalanul sérelmezték a perek egyesítését, mivel annak a Pp. 117. § (2) bekezdésében írott együttes feltételei fennálltak. E körben – az eljárás szabálytalansága miatti kifogásra tekintettel is – elégséges volt az elsőfokú bíróságnak röviden megindokolnia álláspontját.

[33] Megjegyzi még a másodfokú bíróság, hogy amennyiben megalapozottan állították is volna az alperesek az egyesítés szabálytalanságát, a fellebbezésükkel elérni kívánt cél, a velük szemben előterjesztett kereseteknek külön ügyszámon folyó, külön eljárásban történő elbírálása nem lett volna megvalósítható. Mivel ugyanis az elkülönítés révén nem kerülnek külön ügyszámra lajstromozásra az elkülönített keresetek, azokat azonos ügyszám alatt folyó, egyazon eljárásban, csupán külön tárgyaláson és külön határozatokkal (részítélet és ítélet) bírálja el a bíróság, egy esetleges jogszabálysértő egyesítés esetén sem állítható vissza az azt megelőző helyzet.

Utal továbbá az ítéltábla arra, hogy a perben releváns tények (az általános szerződési feltételek tartalma) bizonyítása nem teszi szükségessé üzletit titok felfedését – hiszen az alperesek előtt már eleve ismertek a pertársuk által alkalmazott blanketták, hiszen maguk is azonosakat kötelesek alkalmazni tevékenységük során. Az ügyben jelentőséggel nem bíró körülmények – mint pl. szerződéses gyakorlatuk – felderítése pedig szükségtelen, így üzleti titkot érintő bizonyítás lefolytatására sem kerülhet sor. Mindezek mellett az elkülönítés fentebb ismertetett sajátosságaira tekintettel az esetleges elkülönítés sem akadályozná meg az esetleges üzleti titok megismerését a pertárs számára, mivel az iratok tartalmát peres félként teljeskörűen jogosult megismerni.

[34] Az alperesek fellebbezésükben kérték, hogy az ítéltábla a Pp. 240. § (1) bekezdés a) pontja alapján a pert szüntesse meg, mivel a Pp. 176. § (1) bekezdés e) és g) pontjai szerint visszautasítási ok, ha félnek nincs perbeli jogképessége vagy a pert nem a jogszabályban erre feljogosított személy indítja. Álláspontjuk szerint a felperes tévesen hivatkozik a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontjára, valamint (3) bekezdésére a keresetindítási joga körében, ugyanis a perbeli nyomtatványok nem általános szerződési feltételek, továbbá azok nem ismerhetők meg nyilvánosan, így a felperesnek nincs perindítási jogosultsága.

[35] Az alperesek tévesen hivatkoztak mind az elsőfokú, mind a fellebbezési eljárásban arra, hogy a per megszüntetésének van helye a Pp. 240. § (1) bekezdés a) pontja alapján.

A Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja szerint a fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés részévé váló tisztességtelen általános szerződési feltétel érvénytelenségének megállapítása iránt Felperes1 közérdekű keresetet indíthat. Felperes1 szükségképpen természetes személy, s mint ilyen a Ptk. 2:1. § (1) bekezdése alapján rendelkezik jogképességgel, amire figyelemmel a Pp. 33. §-a szerinti perbeli jogképesség is megilleti. Emellett Felperes1 perindítási jogát a már idézett Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja alapozza meg. A Pp. 60. § (1) bekezdése szerint abban a perben, amelynek megindításra külön törvény jogosítja fel Felperes1t vagy amelyet ellene lehet indítani, Felperes1 a fél jogait gyakorolja.

[36] Mindezek miatt sem az ítélet hatályon kívül helyezésének és az elsőfokú bíróság új határozat hozatalára utasításának [Pp. 380. § c) pont; 381. §], sem hatályon kívül helyezésnek és a per megszüntetésének (Pp. 379. §) nincs indoka, így az ítélet érdemi felülbírálatának van helye.

[37] A felperesi perbeli jogképességtől eltérő kérdés az aktív perbeli legitimációjának megléte vagy hiánya, amely utóbbi érdemben, annak alapján elbírálnak kérdés, hogy a keresettel érintett kikötések általános szerződési feltételeknek minősülnek-e.

Az alperesek az eljárás során mindvégig kétségbe vonták, hogy a támadott feltételek általános szerződési feltételek. Ezzel összefüggésben a keresettel érintett kikötések mikénti minősítése körében a fellebbezés pontosítás 3. pontjában az alperesek nem bizonyítás lefolytatását, hanem tartalmilag a Pp. 369. § (3) bekezdés c) pont szerint a becsatolt bizonyítékok alapján megállapítható tényállás eltérő értékelését kérték a másodfokú bíróságtól. Emiatt az ítéltábla további bizonyítás lefolytatását nem találta szükségesnek.

[38] A Kúria a hasonló feltételeket vizsgáló Pfv.V.21.742/2019/7. számú ítéletében rámutatott arra, hogy a Ptk. 6:77. § (1) bekezdésében szabályozott általános szerződési feltételeknek a vizsgált szerződési feltételek megfelelnek, mivel azok olyan szerződési feltételeket tartalmaznak, amelyeket az alperes több szerződés megkötése céljából egyoldalúan, a másik szerződő fél közreműködése nélkül, előre határoz meg anélkül, hogy azokat a felek egyedileg megtárgyalnák. Kiemelte a Kúria, hogy e minősítés megállapítása nem mérlegelési tevékenység, hanem jogszabály értelmezés és alkalmazás eredménye. A Ptk. 6:105. §-a szerinti közérdekű perben a bíróság kizárólag általános szerződési feltételeknek minősülő rendelkezést jogosult elbírálni. 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, illetve e vélelem megdöntése – a Ptk. 6:77. § (2) bekezdése alapján – közérdekű perben fogalmilag kizárt. Önmagában az, hogy egy általános szerződési feltétellel megkötött szerződés utólag módosításra kerül, nem jelenti azt, hogy nem általános szerződési feltételek alkalmazására kerülne sor egy szerződésben. Az alperesek általános szerződési feltételeket alkalmaztak, az esetleges utólagos módosítás lehetősége nem érinti az általános szerződési feltételek tisztességtelenségének kérdését, ezt egyedileg megkötött szerződéseknél lehet vizsgálni.

[39] A Kúria e körben utalt a BH2014. 83. számú eseti döntésre. Rámutatott, hogy az alperes csak a 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.

[40] A Fővárosi Ítéltábla némi kiegészítés mellett osztotta a Kúria – felperes által hivatkozott – határozatában a kérdéses kikötések minősítésével kapcsolatban kifejtetteket. A kúriai ítéletben felhívott BH2014. 83. számú eseti döntés, amely szerint fogalmilag kizárt közérdekű perben az egyedi megtárgyalás vélelmének megdöntése, nem irányadó a perbeli esetre az alábbiak miatt:

a tisztességtelen általános szerződési feltételek érvénytelenségére irányuló közérdekű perekkel egyidős az alperesek azon védekezése, miszerint a blanketta feltételek alkalmazása során az attól való eltérést lehetővé teszik a fogyasztók számára. Egységes gyakorlat alakult ki – miként ezt a BH2014. 83. számon közzétett döntés vagy pl. a Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.21.176/2012/4. számú ítélete is reprezentálja – a tekintetben, hogy a közérdekű perben a

kikötés általános szerződési feltételnek minősülése körében közömbös, hogy a feltételek kidolgozója azok alkalmazása során milyen gyakorlatot követ.

Ugyanakkor a közzétett eseti döntésben, illetve a felperes által felhívott, valamint a jelen ügyben releváns körülmények különböznek. Míg az előbbiben az alperes arra alapozta védekezését, hogy azért nem tekinthetők a támadott kikötések általános szerződési feltételeknek, mert a fogyasztók részére a szerződéskötéskor részletes tájékoztatást adott azok tartalmáról, addig az utóbbiakban arra hivatkoztak az alperesek, hogy a blanketták maguk tartalmazzák a bennük foglalt kikötések módosításának lehetőségét a fogyasztó számára.

[41] A **fogyasztói szerződés érvényességével kapcsolatos egyes kérdésekről** szóló 2/2011. PK vélemény 2. pontja annak kimondásán túl, miszerint vélelem szól amellett, hogy a fogyasztói szerződésben az egyoldalúan, előre meghatározott, illetve az általános szerződési feltételt a felek egyedileg nem tárgyalták meg, útmutatást ad e vélelem megdöntésének mikéntjére is. E szerint az általános szerződési feltételek kidolgozója csak akkor tudja sikeresen megdönteni az egyedi megtárgyalás elmaradása mellett felállított vélelmet, ha kétséget kizáróan bizonyítja: a szerződéskötést megelőzően biztosította annak lehetőségét, hogy az adott feltétel tartalmát a fogyasztó befolyásolhassa és a fogyasztó e lehetőséggel nem élve fogadta el a feltételt. Az e ponthoz fűzött indokolás azt emeli ki, hogy ehhez annak minden kétséget kizáró bizonyítása szükséges, hogy a vele szerződő fél részére ténylegesen fennállt a szerződési feltétel tartalmi befolyásolásának a lehetősége. Ez pedig akkor valósul meg, ha a fogyasztónak reális lehetősége nyílt a szerződési feltételek módosítására, azaz a feltételt előre meghatározó fél ténylegesen is lehetővé tette számára, hogy megfontolás tárgyává tegye annak tartalmát, s azzal kapcsolatban akaratát érvényesítse.

[42] Az alperesek sem ellenkérelmükben, sem a fellebbezésükben nem az egyedi megtárgyalásra hivatkoznak, mint a BH2014. 83. számon közzétett ügyben, hanem arra, hogy maga az általa szerződéskötési segédletnek, mintának tekintett nyomtatvány teszi lehetővé az annak tartalmától való eltérést, egyedi üzleti feltételek meghatározását.

Az a körülmény, hogy a blankettán van ilyen rovat, önmagában még az annak tartalmától való egyedi eltérés reális lehetőségét nem bizonyítja, hiszen az ilyen eltéréshez a Ptk. 6:58. §-a értelmében a felek konszenzusa szükséges. Nem elégséges tehát a fogyasztó ez irányú igénye, ahhoz az alperesek ezzel egyező üzleti akarata is szükséges. Az pedig, hogy egy adott esetben a blanketta tartalmával egyező szerződéskötésre azért került-e sor, mert a fogyasztó a „Megbízás” elnevezésű szerződés 9. pontja, a „Megbízás ingatlan bérbeadására”, című szerződés 7. pontja, a „Megállapodás kizárólagosságról” szerződésblanketta 8. pontja, valamint a „Megbízás” nyomtatvány 2. oldal első bekezdésében az alperesek által felhívott pontban biztosított lehetőséggel nem kívánt élni, vagy azért, mert bár élt volna a lehetőséggel, de az alperesek a fogyasztónak a szerződés tartalmának igényei szerinti módosítására tett ajánlatát nem fogadta el (konszenzus hiány), kizárólag az egyedi szerződésekkel kapcsolatos, a fogyasztó és az alperesek közötti jogvitában vizsgálható.

[43] Az alperesi hivatkozás szerint e feltételek nem ismerhetők meg nyilvánosan, így a közérdekű keresetben a Ptk. 6:105. § (3) bekezdése alapján nem kérhető tisztességtelenségük megállapítása. A felperes keresetében a keresetindítási joga körében a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontját, valamint a Ptk. 6:105. § (3) bekezdését jelölte meg. Az elsőfokú bíróság

a felperes perindítási jogát helyesen – figyelemmel a Ptk. 6:77. § (1) bekezdésére – a Ptk. 105.§ (1) bekezdés a) pontja alapján határozta meg, így nem volt szükség a (3) bekezdésben írtak vizsgálatára.

[44] Mindezekre figyelemmel Felperes1 perindítási jogosultsága a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja alapján fennáll, ezáltal rendelkezik aktív perbeli legitimációval is.

[45] Az alperesek tényállás kiegészítésére irányuló fellebbezés túlnyomórészt nem volt megalapozott.

Annak a körülménynek, hogy az alperesek nemcsak fogyasztónak minősülő személyek részére nyújtanak ingatlanügynöki tevékenységet – amellet a nem vitás és az ítélet tényállásában is szereplő tény mellett, hogy fogyasztók számára végeznek közvetítő tevékenységet – nincs relevanciája. Az ítéletben a döntés alapjául szolgáló tényeket kell megállapítani, nem releváns tényeket nem kell rögzíteni, tevékenységük közérdekű perben releváns szegmense pedig a fogyasztók számára nyújtott szolgáltatás.

Figyelemmel arra, hogy eltérőt nem állított a tényállás, szükségtelen kiegészíteni azzal, hogy bár az I. és II. rendű alperes ugyanannak a franchise-hálózatnak a tagjai, de tagságuk önálló jogviszonyon alapul, tevékenységüket egymástól teljesen önállóan végzik, a perbeli nyomtatvány-mintáikat egymástól függetlenül használják és végül a saját ügyfeleikkel is egymástól függetlenül kötik meg a tényleges szerződéseiket.

A releváns tényállás megállapításának kötelezettségére figyelemmel ugyancsak szükségtelen volt a tényállásban kitérni mindazon kérdésekre, amelyeket nem tartalmaz a franchise szerződés, a franchise szerződés – releváns – tartalmát kell rögzíteni, amiből okszerűen következik az is, hogy a tényállásban az e körben írottakat meghaladó rendelkezése nincs a szerződésnek. E követelménynek maradéktalanul eleget tesz az elsőfokú bíróság ítélete.

Tévesen kifogásolták az alperesek a fellebbezésükben azt is, hogy a nyomtatványok minta jellegét nem tartalmazza a megállapított tényállás. Az, hogy e nyomtatványok általános szerződési feltételek-e vagy csupán – ahogy védekezésükben az alperesek állították – s szerződéskötéshez segédletként használt minták, nem tényállási, hanem minősítési, tehát a jogi indokolásra tartozó kérdés. Emiatt még megalapozottsága esetén sem szerepelhetne a nyomtatványok minta jellege a tényállásban.

Az alperesek bizonyítatlan előadása, miszerint a nyomtatványok alapján egyetlen szerződés megkötésére sem került sor, mint kétséget kizáróan nem bizonyított tény, nem tüntethető fel a tényállásban.

Abban, a döntés meghozatala körében releváns körben ugyanakkor valóban kiegészítésre szorul az elsőfokú ítélet, hogy a nyomtatványok alperesek által megjelölt pontjai lehetőséget biztosítanak az eltérésre, ezért a másodfokú bíróság a tényállást az alábbiak szerint kiegészíti:

A „Standard Megbízás” nyomtatvány 9. pontja szerint: „Feltételek, melyek eltérnek a jelen megbízás nyomtatott szövegétől”.

A nyomtatvány 2. oldalán a Részletes feltételek I. első bekezdése szerint: „Ha a jelen Megbízás feltételeinek áttárgyalása során a Megbízottal valamely kérdésben az előre

leírtaktól eltérő megállapodásra jutnak a felek, úgy azt írásban vagy a Megbízás 9. pontjában, vagy külön megállapodásban kell rögzíteni”.

A Megállapodás kizárólagosságról 8. pontja szerint: „Eltérő megállapodás: A felek a jelen Megállapodás előre nyomtatott szövegének elolvasása, áttárgyalása után az előre nyomtatott szöveghez képest az alábbi eltérésekben állapodtak meg:”.

A Megbízás ingatlan bérbeadására 7. pontja szerint: „Feltételek, amelyek eltérnek jelen megbízás nyomtatott szövegétől”.

[46] Az alperesek a velük szerződő fogyasztókkal a perben érintett blanketták felhasználásával – ahogyan arra az elsőfokú bíróság helyesen rámutatott – megbízási típusú szerződést kötött. E szerződéseknek a fogyasztó által elérni kívánt gazdasági célja nem csupán egy, az ingatlan értékesítését lehetővé tevő helyzet megteremtése, hanem az ingatlan értékesítése. Az alperesek a tevékenységüket ennek érdekében kötelesek kifejteni, és e tevékenység sikeres ellátásához kapcsolódik díjigényük is mint sikerdíj. A sikerdíjban való megállapodás ténye nem változtat a szerződés megbízási jellegén. Az a kikötés, amely alapján az alperesek igényt tarthatnak díjazására akkor is, ha az ajánlattevő által adott biztosítékot a megbízó jogosult megtartani, mert az adásvételi [„Megbízás” 11.2.b) pont], illetve a bérleti szerződés [„Megbízás ingatlan bérbeadására” 8.1.e) pont] megkötésére az ajánlattevő érdekkörében felmerült okból nem kerül sor, illetve akkor, ha a megbízó utasítja vissza a vételi ajánlatot vagy szab meg attól eltérő feltételeket [„Megbízás” 11.1. f) pont], ellentétes a szerződés céljával.

[47] A 11.1.f) és a 11.2.b) pontokkal megegyező feltételeket a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.135/2019/5. számú ítéletében is vizsgálta, azok tisztességtelenségét megállapította. A Kúria ezen ítélet felülvizsgálata során hozott, fent felhívott ítéletében a 11.1.f) ponttal kapcsolatban rámutatott arra, hogy a blankettában feltüntetett lényeges feltételeken túl a szerződés teljesítése során a megbízó további lényeges feltételeket közölhet az alperessel, amelyeket nem lehet figyelmen kívül hagyni a vételi ajánlat visszautasításának értékelése során. Jelentősége van továbbá annak is, hogy a visszautasítás a megbízónak felróható-e vagy volt-e arra alapos oka.

Kiemeli az ítéltábla, hogy a blanketta 11.1.f) pontja annak vizsgálata nélkül kötelezi a fogyasztót fizetésre, hogy a közvetített szerződés megkötése, mint a sikerdíjat esedékessé tévő feltétel bekövetkezése a fogyasztónak felróható okból maradt-e el [Ptk. 6:117. § (1), (2) bekezdés].

Mindezen okból a fogyasztót a sikerdíjat esedékessé tévő feltétel bekövetkezésének elmaradása esetére is díjfizetésre kötelező kikötés a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, indokolatlanul bontja meg a fogyasztó hátrányára a felek szerződésből fakadó jogai és kötelezettségei közötti egyensúlyt. Ezért az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül állapította meg e kikötések tisztességtelenségen alapuló érvénytelenségét.

[48] A „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű általános szerződési feltételek 3.4. pontja érvénytelenségének megállapítását tévesen sérelmezték az alperesek a fellebbezésükben. A kizárólagosságról szóló megállapodás alapján az alpereseket semmilyen

olyan többlétszolgáltatási kötelezettség nem terheli, amelyre – mint az átalánydíjjal szemben álló szolgáltatásra – hivatkoznak az alperesek. Az általuk előadott többlétszolgáltatás a prémium csomag választása esetén, a kizárólagossági kikötés híján is szerződéses kötelezettsége az alpereseknek. Az pedig, hogy a 3.4. pont szerinti díjmegállapodás nem a prémium csomag egészéhez, csupán a kizárólagossági megállapodáshoz kapcsolódik, a kérdéses blanketta 7.1 és 7.2 feltételei alapján nyilvánvaló. Mivel pedig az átalánydíjat ellenszolgáltatás nélkül kötik ki az alperesek arra az esetre, ha a megbízás anélkül szűnik meg, hogy a sikerdíjra jogosulttá válna, e kikötés a felek szerződésből eredő jogai és kötelezettségei között a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, indokolatlanul bontja meg az egyensúlyt.

Ezért a kikötés tisztességtelenségét és ezen alapuló érvénytelenségét az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül állapította meg.

[49] A „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű általános szerződési feltételek 3.1., valamint 6.2. pontjának érvénytelenségét megállapító rendelkezést az alperesek fellebbezése azért támadta, mert a kikötések a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján nem semmisek.

[50] E kikötésekben a fogyasztó tartalmilag lemondott a fenntartási idő lejártáig a Ptk. 6:278. § (1) bekezdése által biztosított rendes felmondási joga gyakorlásáról. A Ptk. 6:278. § (4) bekezdés második mondatának második fordulata a felek számára ugyan lehetővé tesz egy olyan – az (1) bekezdés főszabályától eltérő – megállapodást, hogy a rendes felmondás jogát kizárják, azonban ez a felek mindegyikének felmondási jogát korlátozó lehetőség. A keresettel érintett kikötés ettől a jogszabályi rendelkezéstől eltérően csupán a fogyasztó rendes felmondási jogát zárja ki, s mint ilyen, fogyasztói jogot csorbító feltételként a Ptk. 6:100. §-a alapján semmis. E kikötések érvénytelensége tehát nem azon alapul, hogy a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, indokolatlanul bontják meg a fogyasztó hátrányára a felek szerződésből fakadó jogai és kötelezettségei közötti egyensúlyt, hanem azon, hogy a Ptk.-nak a fogyasztó jogait megállapító rendelkezéseitől a fogyasztó hátrányára tér el.

[51] A Ptk. 6:88. § (1) bekezdése értelmében a semmis szerződés megkötésének időpontjától érvénytelen. A semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség; a szerződés semmisségét a bíróság hivatalból észleli. A 6:114. § (1) bekezdése alapján, ha az érvénytelenségi ok a szerződés meghatározott részét érinti, az érvénytelenség jogkövetkezményeit a szerződésnek erre a részére kell alkalmazni. A (2) bekezdés úgy rendelkezik, hogy fogyasztói szerződés részbeni érvénytelenség esetén csak akkor dől meg, ha a szerződés az érvénytelen rész nélkül nem teljesíthető. Mivel e kikötések nélkül teljesíthető a megbízási szerződés, a „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű általános szerződési feltételek keresettel támadott 3.1. és 6.2. pontjának érvénytelensége az egész szerződés megdőlését nem eredményezi, az érvénytelenség jogkövetkezményeit kizárólag e pontok tekintetében kell alkalmazni. E jogkövetkezmény pedig a Ptk. 6:108. § (1) bekezdése alapján az, hogy arra jogosultságot alapítani és a szerződés teljesítését követelni nem lehet.

[52] Miután a kikötések a Ptk. 6:100. §-a alapján semmisek, és ennek megállapításához a 6:88. § (1) bekezdése értelmében külön eljárásra sincs szükség, nyilvánvalóan szükségtelen további érvénytelenségi ok vizsgálata. Egy már egyéb okból érvénytelen, s ennél fogva joghatás kiváltására alkalmatlan kikötéshez annak tisztességtelenség miatti érvénytelenségének vizsgálata sem vezethetne más jogkövetkezményhez, mint ahhoz, amely már a Ptk. 6:100. §-án alapuló semmisség eredményeként – külön eljárás nélkül is – eleve fűződik hozzá.

[53] A fogyasztói szerződéssel kapcsolatos közérdekű kereset elbírálásának egyes kérdéseiről szóló 3/2011. PK. vélemény 1. pontjában a Legfelsőbb Bíróság azt mondta ki, hogy közérdekű keresetindítás esetén az általános szerződési feltételként a fogyasztói szerződés részévé váló kikötés érvénytelenségét akkor is meg kell állapítani, ha a kikötés – a tisztességtelenségtől eltérő, egyéb okból – semmis.

A PK. vélemény meghozatalára azonban a jelenlegitől eltérő jogszabályi környezetben került sor. Az azóta hatályba lépett, jelen eljárásra is irányadó Pp. 342. § (3) bekezdése az érdemi döntés korlátai között rendelkezik arról, hogy törvény eltérő rendelkezése hiányában az nem terjedhet ki olyan jogra, amelyet a fél a perben nem állított. A felperes keresetében előadott jogállítása értelmében a kérdéses kikötés érvénytelenségét a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapozza meg, jogállításában a Ptk. 6:100. §-ára nem hivatkozott. A Pp. 342. § (3) bekezdésében foglalt tilalom gátját szabja az érvénytelenség olyan semmisségi okra alapított megállapításának, amelyre a felperes jogállítás keretében nem hivatkozott. Emiatt az ítéltábla kénytelen volt figyelmen kívül hagyni a 3/2011. PK. vélemény – eljárási szabály változás folytán – meghaladottá vált iránymutatását.

Megjegyzi még az ítéltábla, hogy Felpereslt a keresetindítási jogosultság a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja alapján kizárólag a tisztességtelen általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránti közérdekű per megindítására hatalmazza fel. Valamely szerződési kikötés – legyen az egyedileg megtárgyalt vagy szabvány feltétel – érvénytelenségének megállapításához jogszabályi felhatalmazással nem rendelkezik, így ilyen perindításra nem jogosult, ezáltal erre vonatkozó jogállítás megtételére sem lett volna eljárási lehetősége.

[54] Mindezek miatt a „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű általános szerződési feltételek 3.1. és 6.2. pontjai tisztességtelensége megállapításának nem volt helye. Erre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét e körben megváltoztatva a „Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű általános szerződési feltételek keresettel támadott 3.1. és 6.2. pontjai érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet elutasította, egyben a közleményből ezek érvénytelenségét mellőzte.

[55] Az alperesek fellebbezésükben kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság elrendelte a Közleménynek nyomtatott és internetről letölthető számában való közzétételét is. Az elsőfokú bíróság helytállóan adott helyt e tekintetben a felperes keresetének, hiszen az alperesek működési területén lévő legszélesebb fogyasztói réteget ily módon értesítheti az alperesek által alkalmazott, az ítéletben megjelölt szerződési feltételek tisztességtelenségéről. Kiemeli az ítéltábla, hogy a Közlemény közzétételének célja az, hogy a fogyasztók minél szélesebb

köre tájékozódhassék az ítélet tartalmáról, az alperes által alkalmazott általános szerződési feltételek tisztességtelenségéről, akár még az ingatlanközvetítő választását megelőzően.

[56] A Közlemény címzettje valamennyi fogyasztó, nemcsak az alperesekkel szerződést kötni kívánó fogyasztók köre. Ezért az alperesek tevékenysége kifejtésének helyén megjelenő helyi lapokban is indokolt a közlemény közzétételének elrendelése.

[57] Nem értett egyet ugyanakkor az ítéltábla az elsőfokú bíróság álláspontjával a franchise- hálózatra történő utalásnak a Közlemény szövegében történő közzététele vonatkozásában. E körben osztotta az alperesek azon álláspontját, hogy valamennyi franchise partner önálló jogalany, a felperes egy-egy gazdasági szereplővel szemben indított eljárást a franchise partnerek közül, erre tekintettel nem indokolt az, hogy a közleményben az ingatlanhálózatra történő utalás is feltüntetésre kerüljön.

A Kúria a Pfv.V.21.742/2019/7. számú ítéletében kiemelte, hogy a per tárgya nem az ingatlanhálózat tagjai, hanem konkrétan az önálló tevékenységet folytató alperesek által használt általános szerződési feltételek vizsgálata volt, ezért a közlemény megfelelő tájékoztatást nyújt a fogyasztók részére az alperesek, illetve az alperesek által alkalmazott általános szerződési feltételek nevesítésével; a perben nem álló hálózat nevének közleményben való feltüntetése így indokolatlan.

[58] A kifejtettekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint részben megváltoztatta.

Az alperesek fellebbezése kis mértékben vezetett eredményre, mely nem indokolja az elsőfokú bíróság eljárási illeték viselésére vonatkozó rendelkezésének megváltoztatását. Ugyanezen okból az alperesek a másodfokú eljárásban felmerült költségét a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján maguk viselik.

Budapest, 2021. június 1.

Dr. Németh László s.k.
tanácselnök

Dr. Molnár Ágnes s.k.
előadó bíró

Dr. Merőtey Anikó s.k.
bíró