



...

Fővárosi Ítéltábla

14.Gf.40.437/2020/13.

A Fővárosi Ítéltábla az Ügyész [akinek képviseletében a másodfokú eljárásban a Fővárosi Fellebbviteli Főügyészség járt el cím1; ügyintéző: dr. Varga Jenő ügyész)] felperesnek a Kántor, Szilasi, Sárközy és Társai Ügyvédi Iroda (cím2, ügyintéző: dr. Kántor Attila ügyvéd és dr. Sárközy Szabolcs ügyvéd) által képviselt OTP Ingatlanpont Korlátolt Felelősségű Társaság (cím3) alperes ellen tisztességtelen szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránt indított közérdekű perében a Fővárosi Törvényszék 2020. október 9. napján kelt 19.G.40.586/2020/11-I. számú ítélete ellen a felperes és az alperes által előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja és

I.

megállapítja

az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 4.2.2. (iii) pontja;

az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (Adásvételre vonatkozó) ÁSZF 3.1. pontjának 2. mondata, 5.2.2. (iii) pontja;

az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 3.1. pontjának 2. mondata, 5.2.2. (iii) pontja;

az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF 5. pont utolsó előtti bekezdés 1. mondata

érvénytelenségét;

míg az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 5.4.2. (iii) pontja tekintetében csak „a Megbízott az Ajánlati Biztosíték (...) 50%-t pedig Ingatlanközvetítői ügyintézési díj jogcímén jogosult megtartani” szövegrész

tekintetében állapítja meg az érvénytelenséget

az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása a már teljesített szerződéseket nem érinti;

II.

az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 3.4. és 4.2.1.(i) pontjának érintett szövegrésze;

az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 4.5. és 5.2.1.(i) pontjának érintett szövegrésze;

az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF 5. pont 2. mondatának érintett szövegrésze;

az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF 5. pont 2. mondatának érintett szövegrésze;

az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 4.6. és 5.2.1. (i) pontjának érintett szövegrésze

tekintetében a keresetet elutasítja.

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

"K ö z l e m é n y

A Fővárosi Ítéltábla a 2021. március 23. napján kelt 14.Gf.40.437/2020/13. számú jogerős ítéletével az OTP Ingatlanpont Kft. (cím3) alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő

hatállyal megállapította, hogy az OTP Ingatlanpont Kft. által 2019. június 22-től – NPL szerződések esetén 2019. július 19-től – alkalmazott, a fogyasztói szerződések részévé váló alábbi általános szerződési feltételek érvénytelenek:

- Az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 3.1. pontjának 2. mondata és

- az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 3.1. pontjának 2. mondata, miszerint

„Megbízó vállalja továbbá, hogy az ingatlant a jelen szerződés hatálya alatt semmilyen módon nem hirdeti.”, továbbá

- az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF 5. pont utolsó előtti bekezdés 1. mondata, miszerint:

„Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés hatálya alatt (...) azt saját hatáskörben nem hirdeti.”

A fenti kikötések azért tisztességtelenek, mert a kizárólagos megbízásra irányuló szerződéses rendelkezések nem zárhatják ki, hogy a fogyasztó maga értékesítse az ingatlant, a szabályozásból eredő korlátozás azonban ezt szükségtelenül gátolja, amely a fogyasztó számára indokolatlan hátrányt jelent.

- Az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 7.2. pontjának és

- az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 7.2. pontjának azon szövegrésze, miszerint:

"... az Ingatlant maga hirdeti meg értékesítésre vagy az Ingatlant maga értékesíti ..."

A fenti kikötések azért tisztességtelenek, mert a megbízási szerződés megszűnését követően vonják el a fogyasztónak az ingatlan tulajdonával kapcsolatos rendelkezési jogát.

- Az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 4.2.2.(iii) pontja,

- az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 5.2.2.(iii) pontja és

- az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 5.2.2. (iii) pontja, miszerint:

„Megbízási díj jár Megbízottnak akkor is, ha a Megbízó olyan időpontban mondja fel a szerződést, amikor Megbízott Megfelelő Vételi Ajánlattal rendelkezik.”

A fenti kikötések azért tisztességtelenek, mert megbontják a jogok és kötelezettségek egyensúlyát a fogyasztó hátrányára azzal, hogy felmondás esetén elégséges, ha a megbízott oly módon rendelkezik a feltételek szerinti ajánlattal, hogy a fogyasztó arról nem is értesült.

- Az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 4.4.1. pontjának;

- az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 5.4.1. pontjának;

- az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF 6.1. pontjának;

- az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF 6.1. pontjának;

- az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 5.4.1. pontjának azon szövegrésze, miszerint:

"Amennyiben a kiállított számla devizaneme és az Ajánlati Biztosíték devizaneme eltér, úgy az Ajánlati Biztosíték beszámítása a számla kiállításának napján érvényes OTP deviza eladási árfolyam alkalmazásával történik."

A fenti kikötések azért tisztességtelenek, mert az elszámolás során devizaértékesítés hiányában is az arra irányadó eltérő árfolyam alkalmazását írják elő, szolgáltatás nélkül többletfizetési kötelezettséget hárítva így a fogyasztóra.

- *Az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 4.4.2. (iii) pontjának;*
- *az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 5.4.2. (iii) pontjának;*
- *az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 5.4.2. (iii) pontjának;*
- *az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF 6.2. (iii) pontjának;*
- *az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF 6.2. (iii) pontjának azon szövegrésze, miszerint:*

"a Megbízott az Ajánlati Biztosíték (...) 50%-t pedig Ingatlanközvetítői ügyintézési díj jogcímén jogosult megtartani."

A fenti kikötések azért tisztességtelenek, mert a Megbízott eredménytelen közvetítői tevékenység esetében is díjigényt érvényesíthet.

- *Az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 9. pont 2. bekezdés 1. mondatának és*
 - *az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 9. pontja 3. mondatának azon szövegrésze, miszerint:*

"Amennyiben a szerződés a Megbízó felmondásával szűnik meg, Megbízó a felmondás közlésekor esedékességgel köteles a már nyújtott szolgáltatások ellenértékeként Megbízottnak a megbízás ellátásával összefüggésben felmerült költségeit megtéríteni - így különösen, de

nem kizárólagosan Megbízó köteles megtéríteni a Megbízott által a jelen szerződés 2. pontjában meghatározott, a Megbízott által elvégzett szolgáltatások ellenértékét.”

A fenti kikötések azért tisztességtelenek, mert a fogyasztót terhelő megtérítési kötelezettség kereteinek meghatározása nélkül írnak elő fizetési kötelezettséget, amely sem a szerződés megkötésekor, sem később nem kellően meghatározott, így nem világos és nem érthető.

- Az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 3.2. pontja és

- az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 3.2. pontja, miszerint:

„Felek megállapodnak abban, hogy ha az adásvételi szerződés vagy adásvételi típusú más szerződés a jelen szerződés hatálya alatt a kivett személy kivételével olyan személlyel jön létre, aki nem minősül a Megbízott által nyilvántartott és közvetített vevőnek (3.3. pont), úgy Megbízó az Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló (elő)szerződés megkötésekor esedékességgel köteles Megbízott részére Átalánydíjat fizetni. Az Átalánydíj mértékét az Egyedi Rész tartalmazza.”, továbbá

- az Ingatlanközvetítői megbízási Szerződés kizárólagos elnevezésű (adásvételre vonatkozó) blanketta Megbízási díj alcímű fejezetének 2. bekezdése és

- az Ingatlanközvetítői megbízási Szerződés kizárólagos elnevezésű (NPL adásvételre vonatkozó) blanketta Megbízási díj alcímű fejezetének 2. bekezdése, miszerint:

„Az általános Szerződési Feltételekben (a továbbiakban: ÁSZF) vonatkozó pontjai alapján megjelölt esetekben fizetendő Átalánydíj összege: a nettó megbízási díj 50%-a +áfa.”

A fenti kikötések azért tisztességtelenek, mert nem a megbízott által nyújtott szolgáltatás mértékéhez igazodnak, hanem a kikötött megbízási díjhoz igazított átalánydíjat határoznak meg, amely eltúlzott; hátrányos módon teremtenek díjfizetési kötelezettséget a fogyasztók számára az alperes tevékenységének sikerességétől függetlenül.

- Az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 6.1. pont utolsó mondata,

- az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 7.1. pont utolsó mondata és

- az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 7.1. pont utolsó mondata, miszerint:

„Megkerülés esetén a Megbízó megbízási díjat és kötbért is köteles fizetni.”, továbbá

- az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 7. pontja, miszerint:

„Felek megállapodnak abban, hogy Megbízó a szerződésben rögzített, az aktuális irányár alapulvételével meghatározott mértékű megbízási díj 50%-ának megfelelő összegű kötbért köteles Megbízott részére megfizetni a 3.1. pontban foglaltak ismételt megszegése, valamint Megkerülés esetén a szerződésszegés bekövetkeztének időpontjától esedékesen.”, valamint

- az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 8. pontja és

- az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 8. pontja, miszerint:

„Felek megállapodnak abban, hogy Megbízó a szerződésben rögzített, az aktuális irányár alapulvételével meghatározott mértékű megbízási díj 50%-ának megfelelő összegű kötbért köteles Megbízott részére megfizetni a 3.1. pontban foglaltak megszegése, illetve a 4.1. pontban foglaltak ismételt megszegése, valamint Megkerülés és kikerülés esetén a szerződésszegés bekövetkeztének időpontjától esedékesen. Megkerülés esetén a Megbízó a megbízási díjat is köteles megfizetni.”, továbbá

- az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF 5. pontjának utolsó bekezdése, miszerint:

„Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben Megbízó az ingatlant meghirdeti, (...) köteles a jelen szerződés Egyedi Rész I. pontja szerint (a megbízási díj mértéke) meghatározott megbízási díj 50%-át kötbérként Megbízott részére megfizetni”, valamint

- az *Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez* elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF 7. pont utolsó mondata és

- az *Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez* elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF 7. pont utolsó mondata, miszerint:

"Amennyiben Megbízó a jelen szerződés szerint sikeres közvetítésnek minősülő esetről legfeljebb 5 napon belül nem tájékoztatja a Megbízottat, a jelen szerződés Egyedi Rész I. pontja szerint (a megbízási díj mértéke) meghatározott megbízási díj mértékével azonos mértékű kötbért köteles megfizetni Megbízott részére az erre irányuló felszólítást követő legkésőbb 3 napon belül."

A fenti kikötések azért tisztességtelenek, mert a fogyasztó szerződésszegésével arányban nem álló, túlzott mértékű fizetési kötelezettséget írnak elő azzal, hogy megbízási díjat és kötbért is köteles a fogyasztó fizetni.

- Az *Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez* elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 5.1. pont utolsó bekezdése, miszerint:

"Szerződő Felek a Megbízási Szerződés tárgyát képező ingatlan árazását tekintve egyező akarattal az alábbiakban állapodnak meg:

Az irányárat a tényleges érdeklődő szám tükrében Megbízott jogosult felülvizsgálni és szükség szerint saját döntése alapján havonta a kezdő irányár legfeljebb 5 %-ával csökkenteni.

A Megbízási Szerződés 150. napján Megbízott jogosult az irányárat a Limitár + 5%-ára csökkenteni." és

- az *Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez* elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 5.2. pontja, miszerint:

"Megfelelő Vételi Ajánlat hiányában a Megbízási Szerződés 150. napján Megbízott jogosult az Ingatlanról Értébecslés felülvizsgálatot készíttetni. A felülvizsgálat eredményét követően

az értébecslésben szereplő Hitelbiztosítéki Érték (HBÉ) tájékoztatásával egyidejűleg Megbízott jogosult az irányárat és Limitárat csökkenteni HBÉ-re.”, valamint

- *az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 5.2.2. (ii) pontja, miszerint:*

"Megbízási díj jár Megbízottnak akkor is, ha a Megbízó a Hitelezővel olyan tartalmú megállapodást köt, amely alapján a Megfelelő Vételi Ajánlatban szereplő vételár eléri vagy meghaladja a Hitelező felé fizetendő kötelezettség és a Megbízott részére járó ingatlanközvetítési díj összegét, és a Megbízó ennek ellenére az ajánlati kötöttség ideje alatt nem fogadja el az ajánlatot, az súlyos szerződésszegésnek minősül, így a Megbízott a megbízási díjra jogosult, melyet a szerződésszegő Megbízó köteles megfizetni.”, továbbá

- *az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF 5.2.2. (iv) pontja, miszerint:*

"Megbízási díj jár Megbízottnak akkor is, ha a Megbízó Megfelelő Vételi Ajánlat esetén nem tesz eleget a 4.4. pontban vállalt kötelezettségének, azaz 10 munkanapon belül nem kezdi meg a személyes egyeztetést a jelzálogkövetelés jogosultjával.”

A fenti kikötések azért tisztességtelenek, mert egy nem átlátható szabályozás alapján vonják el a fogyasztó rendelkezési jogát a fogyasztóval szembeni követelés kielégítése érdekében.”

A Fővárosi Ítéltábla az alperes által az államnak külön felhívásra fizetendő le nem rótt illeték összegét 18.000 (tizennyolcezer) forintra leszállítja, míg az állam által viselt illeték összegét 18.000 (tizennyolcezer) forintban állapítja meg.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A peres felek a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik. A felperes által le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s:

I.

[1] Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetnek részben helyt adva megállapította, hogy az alperes által 2019. június 22-től, az NLP (helyesen: NPL) szerződésben 2019. július 19-től jelenleg is 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, 2019. november 22-ig már teljesítettek:

az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF (a továbbiakban: N.K. Adásvétel ÁSZF) 3.4. pontjának;

az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF (a továbbiakban: K. Adásvétel ÁSZF) 4.5.pontjának és

az Általános Szerződési Feltételek NPL Szerződéshez elnevezésű (adásvételre vonatkozó) ÁSZF (a továbbiakban: NPL ÁSZF) 4.6.pontja azon szövegrésze, miszerint:

"... Megbízott az egyedi részben rögzített mértékű megbízási díjra válik jogosulttá -.";

az N.K. Adásvétel ÁSZF) 4.2.1.(i) pontjának;

a K. Adásvétel ÁSZF) 5.2.1.(i) pontjának és

az NPL ÁSZF 5.2.1. (i) pontjának azon szövegrésze miszerint:

"... vagy az azt követő 12 hónapon belül...";

az Általános Szerződési Feltételek Nem Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF (a továbbiakban: N.K. Bérlet ÁSZF) 5. pontjának 2. mondata és

az Általános Szerződési Feltételek Kizárólagos Szerződéshez elnevezésű (bérletre vonatkozó) ÁSZF (a továbbiakban: K. Bérlet ÁSZF) 5. pont 2. mondatának azon szövegrésze miszerint:

„Szerződő felek a megbízást sikeresen teljesítettnek tekintik, ha a bérleti vagy az ingatlan használatának ingyenesen vagy ellenérték fejében történő átengedésére irányuló, más típusú szerződés

1. a Megbízott által közvetített bérlők/ajánlattevők, vagy

2. az 1. pontban felsoroltak közeli hozzátartozója - Ptk. 8:1. § 1. - (vagy) és a Megbízó között jön létre (a jelen megbízási szerződés időtartama alatt, vagy) a jelen szerződés megszűnését követő 12 hónapon belül.”;

a K. Adásvétel ÁSZF 7.2. pontjának és

az NPL ÁSZF 7.2. pontjának azon szövegrésze, miszerint:

"... az Ingatlant maga hirdeti meg értékesítésre vagy az Ingatlant maga értékesíti...";

az N.K. Adásvétel ÁSZF 4.4.1. pont utolsó mondatának;

a K. Adásvétel ÁSZF 5.4.1. pont utolsó mondatának;

az N.K. Bérlet ÁSZF 6.1. pont utolsó mondatának;

a K. Bérlet ÁSZF 6.1. pont utolsó mondatának és

az NPL ÁSZF 5.4.1. pont utolsó mondatának azon szövegrésze, miszerint:

"Amennyiben a kiállított számla devizaneme és az Ajánlati Biztosíték devizaneme eltér, úgy az Ajánlati Biztosíték beszámítása a számla kiállításának napján érvényes OTP deviza eladási árfolyam alkalmazásával történik.”;

a K. Adásvétel ÁSZF 3.2. pontjának és

az NPL ÁSZF 3.2. pontjának azon szövegrésze, miszerint:

"Felek megállapodnak abban, hogy ha az adásvételi szerződés vagy adásvételi típusú más szerződés a jelen szerződés hatálya alatt a kivett személy kivételével olyan személlyel jön létre, aki nem minősül a Megbízott által nyilvántartott és közvetített vevőnek (3.3. pont), úgy Megbízó az Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló (elő)szerződés megkötésekor esedékességgel köteles Megbízott részére Átalánydíjat fizetni. Az Átalánydíj mértékét az Egyedi Rész tartalmazza.”;

az Ingatlanközvetítői megbízási Szerződés kizárólagos elnevezésű (adásvételre vonatkozó) blanketta (a továbbiakban K. Adásvétel Blanketta) Megbízási díj alcímű fejezet 2. bekezdésének és

az Ingatlanközvetítői megbízási Szerződés kizárólagos elnevezésű (NPL adásvételre vonatkozó) blanketta (a továbbiakban NPL Blanketta) Megbízási díj alcímű fejezet 2. bekezdésének azon szövegrésze, miszerint:

„Az általános Szerződési Feltételekben (a továbbiakban: ÁSZF) vonatkozó pontjai alapján megjelölt esetekben fizetendő Átalánydíj összege: a nettó megbízási díj 50%-a +áfa.”;

az N.K. Adásvétel ÁSZF 4.4.2. (iii) pontjának;

a K. Adásvétel ÁSZF 5.4.2. (iii) pontjának;

az N.K. Bérlet ÁSZF 6.2. (iii) pontjának és

a K. Bérlet ÁSZF 6.2. (iii) pontjának azon szövegrésze, miszerint:

"... a Megbízott az Ajánlati Biztosíték (...) 50%-t pedig Ingatlanközvetítői ügyintézési díj jogcímén jogosult megtartani.”;

az NPL ÁSZF 5.4.2. (iii) pontjának azon szövegrésze, miszerint:

"... a Megbízott az Ajánlati Biztosíték összegének 50 %-át a Megbízó részére fizeti meg, 50%-t pedig Ingatlanközvetítői ügyintézési díj jogcímén jogosult megtartani.”;

a K. Adásvétel ÁSZF 9. pont 2. bekezdés 1. mondatának és

az NPL ÁSZF 9. pont 3. mondatának azon szövegrésze, miszerint:

"Amennyiben a szerződés a Megbízó felmondásával szűnik meg, Megbízó a felmondás közlésekor esedékességgel köteles a már nyújtott szolgáltatások ellenértékeként Megbízottnak a megbízás ellátásával összefüggésben felmerült költségeit megtéríteni - így különösen, de nem kizárólagosan Megbízó köteles megtéríteni a Megbízott által a jelen szerződés 2. pontjában meghatározott, a Megbízott által elvégzett szolgáltatások ellenértékét.”;

az N.K. Adásvétel ÁSZF 6.1. pont utolsó mondatának;

a K. Adásvétel ÁSZF 7.1. pont utolsó mondatának és

az NPL ÁSZF 7.1. pont utolsó mondatának azon szövegrésze, miszerint:

"Megkerülés esetén a Megbízó megbízási díjat és kötbért is köteles fizetni.”;

az N.K. Adásvétel ÁSZF 7. pontjának azon szövegrésze, miszerint:

"Felek megállapodnak abban, hogy Megbízó a szerződésben rögzített, az aktuális irányár alapulvételével meghatározott mértékű megbízási díj 50%-ának megfelelő összegű kötbért köteles Megbízott részére megfizetni a 3.1. pontban foglaltak ismételt megszegése, valamint Megkerülés esetén a szerződésszegés bekövetkeztének időpontjától esedékesen.”;

a K. Adásvétel ÁSZF 8. pontjának és

az NPL ÁSZF 8. pontjának azon szövegrésze, miszerint:

"Felek megállapodnak abban, hogy Megbízó a szerződésben rögzített, az aktuális irányár alapulvételével meghatározott mértékű megbízási díj 50%-ának megfelelő összegű kötbért köteles Megbízott részére megfizetni a 3.1. pontban foglaltak megszegése, illetve a 4.1. pontban foglaltak ismételt megszegése, valamint Megkerülés esetén a szerződésszegés bekövetkeztének időpontjától esedékesen. Megkerülés esetén a Megbízó a megbízási díjat is köteles megfizetni.”;

a K. Bérlet ÁSZF 5. pont utolsó bekezdésének azon szövegrésze, miszerint:

"Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben Megbízó az ingatlant meghirdeti, köteles a jelen szerződés Egyedi Rész I. pontja szerint (a megbízási díj mértéke) meghatározott megbízási díj 50%-át kötbérként Megbízott részére megfizetni...”;

az N.K. Bérlet ÁSZF 7. pont utolsó mondatának és

a K. Bérlet ÁSZF 7. pont utolsó mondatának azon szövegrésze, miszerint:

"Amennyiben Megbízó a jelen szerződés szerint sikeres közvetítésnek minősülő esetről legfeljebb 5 napon belül nem tájékoztatja a Megbízottat, a jelen szerződés Egyedi Rész I. pontja szerint (a megbízási díj mértéke) meghatározott megbízási díj mértékével azonos mértékű kötbért köteles megfizetni Megbízott részére az erre irányuló felszólítást követő legkésőbb 3 napon belül.”;

az NPL ÁSZF 5.1. pont utolsó bekezdésének azon szövegrésze, miszerint:

"Szerződő Felek a Megbízási Szerződés tárgyát képező ingatlan árazását tekintve egyező akarattal az alábbiakban állapodnak meg:

Az irányarat a tényleges érdeklődő szám tükrében Megbízott jogosult felülvizsgálni és szükség szerint saját döntése alapján havonta a kezdő irányár legfeljebb 5%-ával csökkenteni.

A Megbízási Szerződés 150. napján Megbízott jogosult az irányarat a Limitár+5%-ára csökkenteni."

az 5.2. pontja azon szövegrésze, miszerint:

"Megfelelő Vételi Ajánlat hiányában a Megbízási Szerződés 150. napján Megbízott jogosult az Ingatlanról Értékbecslés felülvizsgálatot készíttetni. A felülvizsgálat eredményét követően az értékbecslésben szereplő Hitelbiztosítéki Érték (HBÉ) tájékoztatásával egyidejűleg Megbízott jogosult az irányarat és Limitarat csökkenteni HBÉ-re.";

az 5.2.2. (ii) pontja azon szövegrésze, miszerint:

"Megbízási díj jár Megbízottnak akkor is, ha a Megbízó a Hitelezővel olyan tartalmú megállapodást köt, amely alapján a Megfelelő Vételi Ajánlatban szereplő vételár eléri vagy meghaladja a Hitelező felé fizetendő kötelezettség és a Megbízott részére járó ingatlanközvetítési díj összegét, és a Megbízó ennek ellenére az ajánlati kötöttség ideje alatt nem fogadja el az ajánlatot, az súlyos szerződésszegésnek minősül, így a Megbízott a megbízási díjra jogosult, melyet a szerződésszegő Megbízó köteles megfizetni."

az 5.2.2. (iv) pontja azon szövegrésze, miszerint:

"Megbízási díj jár Megbízottnak akkor is, ha a Megbízó Megfelelő Vételi Ajánlat esetén nem tesz eleget a 4.4. pontban vállalt kötelezettségének, azaz 10 munkanapon belül nem kezdi meg a személyes egyeztetést a jelzálogkövetelés jogosultjával."

Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül tegye közzé a honlapján saját költségén a meghatározott szövegezésű közleményt 60 napon keresztül. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

A perköltség körében kötelezte az alperest, hogy a felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt illetékből 27.000 forintot fizessen meg az államnak külön felhívásra és megállapította, hogy a fennmaradó 9.000 forint eljárási illetéket az állam viseli.

I.1.

[2] Jogi indokolásában tényként állapította meg, hogy az alperes ingatlanközvetítői tevékenységgel foglalkozó vállalkozás, amely a fogyasztókkal kötött szerződéseinél általános szerződési feltételeket alkalmaz. Az adásvétel és bérlet céljára irányuló, kizárólagos és nem kizárólagos szerződések általános szerződési feltételeit 2019. június 22-től, az ún. NPL szerződések általános szerződési feltételeit 2019. július 19-től kezdődően és jelenleg is alkalmazza.

[3] Az adásvételre vonatkozó és az NPL szerződésekhez kapcsolódó általános szerződési feltételek 2.1. pontjából rögzítette a megbízott alperes meghatározott szolgáltatásait, a K. Adásvétel ÁSZF és az NPL ÁSZF 2.2. pontjából pedig az ezen szerződések esetén vállalt többlétszolgáltatásokat.

[4] Ezt követően az elsőfokú ítélet tényként rögzítette a kereset tárgyát képező szerződési feltételeket az alábbiak szerint (az ítéltábla a szövegben azon részeket **emelte ki**, amelyekre vonatkozóan a felperes a keresetében kérte az érvénytelenség megállapítását, míg a nyilvánvaló elírásokat, illetve az eredetitől eltérő szövegrészeket érintő pontosításokat *dőlt betűkkel*, illetve ~~áthúzással~~ tüntette fel az iratokhoz csatolt ÁSZF-ek valódi szövegezése alapján):

1.A)

[5] „Amennyiben a közvetítés tárgyát képező ingatlanra a Megbízó a szerződés **megszüntetésétől** számított 12 hónapon belül a Megbízott által a Megbízók részére közvetített ajánlattevővel adásvételi vagy az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló más típusú visszterhes (csere, tartási stb.) szerződést (továbbiakban: adásvételi típusú más szerződés) vagy a 4.2.1. (iii) pont szerinti részesedés-szerzésre irányuló szerződést köt, úgy erről köteles a Megbízottat a 4.2.1. (i) pontban meghatározott határidő betartása mellett írásban tájékoztatni - **Megbízott az Egyedi Részben rögzített mértékű megbízási díjra válik jogosulttá -.**” (N. K. Adásvétel ÁSZF 3.4. pontja).

1.B)

[6] „Megbízási díj jár sikeres ingatlanközvetítés esetén, amely a következők szerint alakul: ha a Szerződés hatálya alatt vagy az azt követő 12 hónapon belül a Megbízott által nyilvántartott és közvetített vevő az Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést vagy előszerződést (különösen, de nem kizárólagosan adásvételi szerződést vagy adásvételi típusú más szerződést) köt az Ingatlanra, (...)” (N.K. Adásvétel ÁSZF 4.2.1.(i) pontja).

1.C)

[7] „Amennyiben a közvetítés tárgyát képező ingatlanra a Megbízó a szerződés **megszüntetésétől** számított 12 hónapon belül a Megbízott által a Megbízók részére közvetített ajánlattevővel adásvételi vagy az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló más típusú visszterhes (csere, tartási stb.) szerződést (továbbiakban: adásvételi típusú más szerződés) vagy az 5.2.1. (iii) pont szerinti részesedés szerzésre irányuló szerződést köt, úgy erről köteles a Megbízottat az 5.2.1. (i) pontban meghatározott határidő betartása mellett írásban tájékoztatni - **Megbízott az Egyedi Részben rögzített mértékű megbízási díjra válik jogosulttá -**” (K. Adásvétel ÁSZF 4.5.pontja).

1.D)

[8] „Megbízási díj jár sikeres ingatlanközvetítés esetén, amely a következők szerint alakul: ha a Szerződés hatálya alatt vagy az azt követő 12 hónapon belül a Megbízott által nyilvántartott és közvetített vevő az Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést vagy előszerződést (különösen, de nem kizárólagosan adásvételi szerződést vagy adásvételi típusú más szerződést) köt az Ingatlanra, amelyről a Megbízó legkésőbb a szerződés létrejöttétől számított 7 napon belül köteles a Megbízottat írásban tájékoztatni;” (K. Adásvétel ÁSZF 5.2.1.(i) pontja).

1.E)

[9] „Szerződő felek a megbízást sikeresen teljesítettnek tekintik, ha a bérleti vagy az ingatlan használatának ingyenesen vagy ellenérték fejében történő átengedésére irányuló, más típusú szerződés

1. a Megbízott által közvetített bérlők/ajánlattevők, vagy

2. az 1. pontban felsoroltak közeli hozzátartozója - Ptk. 8:1. § 1. - (vagy)

[...] és a Megbízó között jön létre a jelen megbízási szerződés időtartama alatt, vagy a jelen szerződés megszűnését követő 12 hónapon belül.” (N.K. Bérlet ÁSZF 5.pontjának 2. mondata)

1.F)

[10] **„Szerződő felek a megbízást sikeresen teljesítettnek tekintik, ha a bérleti vagy az ingatlan használatának ingyenesen vagy ellenérték fejében történő átengedésére irányuló, más típusú szerződés**

1. a Megbízott által közvetített bérlők/ajánlattevők, vagy

2. az 1. pontban felsoroltak közeli hozzátartozója - Ptk. 8:1. § 1. - (vagy)

[...] és a **Megbízó között jön létre a jelen megbízási szerződés időtartama alatt, vagy a jelen szerződés megszűnését követő 12 hónapon belül.**” (K. Bérlet ÁSZF 5.pontjának 2. mondata)

1.G)

[11] **„Amennyiben a közvetítés tárgyát képező Ingatlanra a Megbízó a szerződés megszüntetésétől számított 12 hónapon belül a Megbízott által a Megbízók részére közvetített ajánlattevővel adásvételi vagy az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló más típusú visszterhes (csere, tartási stb.) szerződést (továbbiakban: adásvételi típusú más szerződés) vagy az 5.2.1. (iii) pont szerinti részesedés szerzésre irányuló szerződést köt, úgy erről köteles a Megbízottat az 5.2.1. (i) pontjában meghatározott határidő betartása mellett írásban tájékoztatni - Megbízott az Egyedi Részben rögzített mértékű megbízási díjra válik jogosulttá.”** (NPL ÁSZF 4.6.pontja)

1.H)

[12] **„Megbízási díj jár sikeres ingatlanközvetítés esetén, amely a következők szerint alakul: ha a Szerződés hatálya alatt vagy az azt követő 12 hónapon belül a Megbízott által nyilvántartott és közvetített vevő az Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést vagy előszerződést (különösen, de nem kizárólagosan adásvételi szerződést vagy adásvételi típusú más szerződést) köt az Ingatlanra, amelyről a Megbízó legkésőbb a szerződés létrejöttétől számított 7 napon belül köteles a Megbízottat írásban tájékoztatni;”** (NPL ÁSZF 5.2.1. (i) pontja)

2.A)

[13] **„Megbízó - Megbízott többlétszolgáltatásai ellentételezéseként - kötelezettséget vállal arra, hogy a kizárólagos szerződés időtartama alatt az ingatlan értékesítésével más ingatlanközvetítőt nem bíz meg, illetőleg amennyiben ilyen megbízást korábban adott, úgy azt a jelen szerződés megkötését követő 5 (öt) napon belül megszünteti. Megbízó vállalja továbbá, hogy az ingatlant a jelen szerződés hatálya alatt semmilyen módon nem hirdeti. Megbízó vállalja, hogy amennyiben a kizárólagos szerződés megkötése előtt maga hirdette az**

ingatlant, abban az esetben a hirdetés(ek)e-t jelen szerződés megkötését követő 5 (öt) napon belül inaktiválja és/vagy eltávolítja.” (K. Adásvétel ÁSZF 3.1. pontjának 2. mondata)

2.B)

[14] „Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés hatálya alatt az ingatlan értékesítésére más ingatlanközvetítőnek megbízást nem ad, azt saját hatáskörben nem hirdeti.” (K. Bérlet ÁSZF 5. pontja utolsó előtti bekezdésének 1. mondata)

2.C)

[15] „Megbízó - Megbízott többlétszolgáltatásai ellentételezéseként - kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen, kizárólagos szerződés időtartama alatt az ingatlan értékesítésével más ingatlanközvetítőt nem bíz meg, illetőleg amennyiben ilyen megbízást korábban adott, úgy azt a jelen szerződés megkötését követő 5 (öt) napon belül megszünteti. **Megbízó vállalja továbbá, hogy az ingatlant a jelen szerződés hatálya alatt semmilyen módon nem hirdeti.**” (NPL ÁSZF 3.1. pontjának 2. mondata)

2.D)

[16] „**Megbízott kikerülésének minősül, ha a szerződés felmondással vagy közös megegyezéssel történő megszüntetésének napjától számítottan a megbízási szerződés határozott időtartamából még fennmaradó idő alatt a Megbízó más közvetítőt bíz meg az ingatlan értékesítésével, vagy ezen időszak alatt az Ingatlant maga hirdeti meg értékesítésre; vagy az Ingatlant maga értékesíti** illetve ha a megbízási szerződés határozott időtartamából még fennmaradó idő alatt az ingatlant a Megbízó más közvetítő útján értékesíti.” (K. Adásvétel ÁSZF 7.2. pontja)

2.E)

[17] „**Megbízott kikerülésének minősül, ha a szerződés felmondással—vagy közös megegyezéssel történő megszüntetésének napjától számítottan a megbízási szerződés határozott időtartamából még fennmaradó idő alatt a Megbízó más közvetítőt bíz meg az ingatlan értékesítésével, vagy ezen időszak alatt az Ingatlant maga hirdeti meg értékesítésre vagy az Ingatlant maga értékesíti** illetve ha a megbízási szerződés határozott időtartamából még fennmaradó idő alatt az ingatlant a Megbízó más közvetítő útján értékesíti.” (NPL ÁSZF 7.2. pontja)

3.A)

[18] **„Megbízási díj jár sikeres ingatlanközvetítés esetén, amely a következők szerint alakul: ha az Ingatlan átruházása a Megbízó és a Megbízott által nyilvántartott és közvetített vevő között azért nem jön létre, mert harmadik személy gyakorolja elővásárlási jogát, és a vevőjelölt helyébe lépve közte és a megbízó között jön létre az Ingatlan átruházására irányuló szerződés.”** (N.K. Adásvétel ÁSZF 4.2.1.(ii) pontja)

3.B)

[19] „Felek megállapodnak abban, hogy Megbízó jogosult olyan személyek megjelölésére, akik, illetve akik közeli hozzátartozói a fenti 3.2. pont rendelkezései értelmében nem minősülnek az átalánydíj fizetési kötelezettség alapjául szolgáló vevőknek, így az e személyekkel az ingatlan tulajdonjogának átruházására létrejövő (elő)szerződés nem keletkeztet sem megbízási díj, sem pedig átalánydíj fizetési kötelezettséget Megbízó részére (továbbiakban: kivett személyek), **kivéve, ha a Kivett Személy a Megbízott által nyilvántartott és közvetített személy vételi ajánlata alapján élt elővásárlási jogával.**” (K. Adásvétel ÁSZF 3.3. pontjának 1. mondata)

3.C)

[20] **„Megbízási díj jár sikeres ingatlanközvetítés esetén, amely a következők szerint alakul: ha az Ingatlan átruházása a Megbízó és a Megbízott által nyilvántartott és közvetített vevő között azért nem jön létre, mert harmadik személy gyakorolja elővásárlási jogát, és a vevőjelölt helyébe lépve közte és a megbízó között jön létre az Ingatlan átruházására irányuló szerződés;”** (K. Adásvétel ÁSZF 5.2.1.(ii) pontja)

3.D)

[21] „Felek megállapodnak abban, hogy Megbízó jogosult olyan személyek megjelölésére, akik, illetve akik közeli hozzátartozói a fenti 3.2. pont rendelkezései értelmében nem minősülnek az átalánydíj fizetési kötelezettség alapjául szolgáló vevőknek, így az e személyekkel az ingatlan tulajdonjogának átruházására létrejövő (elő)szerződés nem keletkeztet sem megbízási díj, sem pedig átalánydíj fizetési kötelezettséget Megbízó részére (továbbiakban: kivett személyek), **kivéve, ha a Kivett Személy a Megbízott által nyilvántartott és közvetített személy vételi ajánlata alapján élt elővásárlási jogával.**” (NPL ÁSZF 3.3. pontjának 1. mondata)

3.E)

[22] **„Megbízási díj jár sikeres ingatlanközvetítés esetén, amely a következők szerint alakul: ha az Ingatlan átruházása a Megbízó és a Megbízott által nyilvántartott és közvetített vevő között azért nem jön létre, mert harmadik személy gyakorolja**

elóvásárlási jogát, és a vevőjelölt helyébe lépve közte és a megbízó között jön létre az Ingatlan átruházására irányuló szerződés;” (NPL ÁSZF 5.2.1.(ii) pontja)

4.A)

[23] „Megbízási díj jár Megbízottnak akkor is, ha a Megbízó olyan időpontban mondja fel a szerződést, amikor Megbízott Megfelelő Vételi Ajánlattal rendelkezik.” (N.K. Adásvétel ÁSZF 4.2.2.(iii) pontja)

4.B)

[24] „Megbízási díj jár Megbízottnak akkor is, ha a Megbízó olyan időpontban mondja fel a szerződést, amikor Megbízott Megfelelő Vételi Ajánlattal rendelkezik.” (K. Adásvétel ÁSZF 5.2.2.(iii) pontja)

4.C)

[25] „Megbízási díj jár Megbízottnak akkor is, ha a Megbízó olyan időpontban mondja fel a szerződést, amikor Megbízott Megfelelő Vételi Ajánlattal rendelkezik.” (NPL ÁSZF 5.2.2. (iii) pontja)

5.A)

[26] „Amennyiben az elfogadott vételi ajánlatban szereplő vételár devizaneme eltér a szerződésben megjelölt irányár devizanemétől, úgy a megbízási díj devizaneme az elfogadott vételi ajánlatban szereplő vételárnak megfelelő devizanem.” (N.K. Adásvétel ÁSZF 4.3. pontjának 2. mondata)

5.B)

[27] „Amennyiben az elfogadott vételi ajánlatban szereplő vételár devizaneme eltér a szerződésben megjelölt irányár devizanemétől, úgy a megbízási díj devizaneme az elfogadott vételi ajánlatban szereplő vételárnak megfelelő devizanem.” (K. Adásvétel ÁSZF 5.3. pontjának 2. mondata)

5.C)

[28] „Amennyiben az elfogadott bérleti ajánlatban szereplő *bérleti ár* devizaneme eltér a szerződésben megjelölt Előírányzott Havi Bérleti Díj devizanemétől, úgy a megbízási díj devizaneme az elfogadott *bérleti ajánlatnak szereplő vételár*nak megfelelő devizanem.” (K. Bérlet Blanketta I. b. pontjának 2. bekezdése)

5.D)

[29] „Amennyiben az elfogadott bérleti ajánlatban szereplő *bérleti ár* devizaneme eltér a szerződésben megjelölt Előírányzott Havi Bérleti Díj devizanemétől, úgy a megbízási díj devizaneme az elfogadott *bérleti ajánlatnak szereplő vételár*nak megfelelő devizanem.” (N.K. Bérlet Blanketta I. b. pontjának 2. bekezdése)

5.E)

[30] „Megbízó tudomásul veszi és visszavonhatatlanul elfogadja, hogy amennyiben az adásvételi szerződés létrejön, az ajánlati biztosíték teljes összege a szerződés szerinti vételárba beleszámít. **Amennyiben a kiállított számla devizaneme és az Ajánlati Biztosíték devizaneme eltér, úgy az Ajánlati Biztosíték beszámítása a számla kiállításának napján érvényes OTP deviza eladási árfolyam alkalmazásával történik.**” (N.K. Adásvétel ÁSZF 4.4.1. pontjának utolsó mondata)

5.F)

[31] „Megbízó tudomásul veszi és visszavonhatatlanul elfogadja, hogy amennyiben az adásvételi szerződés létrejön, az ajánlati biztosíték teljes összege a szerződés szerinti vételárba beleszámít. **Amennyiben a kiállított számla devizaneme és az Ajánlati Biztosíték devizaneme eltér, úgy az Ajánlati Biztosíték beszámítása a számla kiállításának napján érvényes OTP deviza eladási árfolyam alkalmazásával történik.**” (K. Adásvétel ÁSZF 5.4.1. pontjának utolsó mondata)

5.G)

[32] „Megbízó tudomásul veszi és visszavonhatatlanul elfogadja, hogy amennyiben a *bérletre irányuló* szerződés létrejön, az ajánlati biztosíték teljes összege a szerződés szerinti bérleti díjba beleszámít. **Amennyiben a kiállított számla devizaneme és az Ajánlati Biztosíték devizaneme eltér, úgy az Ajánlati Biztosíték beszámítása a számla kiállításának napján érvényes OTP deviza eladási árfolyam alkalmazásával történik.**” (N.K. Bérlet ÁSZF 6.1. pontjának utolsó mondata)

5.H)

[33] „Megbízó tudomásul veszi és visszavonhatatlanul elfogadja, hogy amennyiben *a bérletre irányuló* szerződés létrejön, az ajánlati biztosíték teljes összege a szerződés szerinti bérleti díjba beleszámít. **Amennyiben a kiállított számla devizaneme és az Ajánlati Biztosíték devizaneme eltér, úgy az Ajánlati Biztosíték beszámítása a számla kiállításának napján érvényes OTP deviza eladási árfolyam alkalmazásával történik.**” (K. Bérlet ÁSZF 6.1. pontjának utolsó mondata)

5.I)

[34] „Amennyiben az elfogadott vételi ajánlatban szereplő vételár devizaneme eltér a szerződésben megjelölt irányár devizanemétől, úgy a megbízási díj devizaneme az elfogadott vételi ajánlatban szereplő vételárnak megfelelő devizanem.” (NPL ÁSZF 5.3. pontjának 2. mondata)

5.J)

[35] „Megbízó tudomásul veszi és visszavonhatatlanul elfogadja, hogy amennyiben az adásvételi szerződés létrejön, az ajánlati biztosíték teljes összege a szerződés szerinti vételárba beleszámít. **Amennyiben a kiállított számla devizaneme és az Ajánlati Biztosíték devizaneme eltér, úgy az Ajánlati Biztosíték beszámítása a számla kiállításának napján érvényes OTP deviza eladási árfolyam alkalmazásával történik.**” (NPL ÁSZF 5.4.1. pontjának utolsó mondata)

6.A)

[36] „Megbízó tudomásul veszi, hogy amennyiben az ajánlatot tevő a megbízott bankszámláján ajánlati biztosítékot helyez el, és az ajánlati kötöttség ideje alatt Megbízó az ajánlatot elfogadja (ide értve ellenajánlat tételének vevő általi elfogadását is), de a szerződés megkötésére bármely okból nem kerül sor, úgy az ajánlati biztosíték kezelése körében a Megbízott a következők szerint fog eljárni. Amennyiben a Megbízó által elfogadott vételi ajánlat ellenére az annak megfelelő szerződés megkötésére a vételi ajánlatban rögzített határidőben nem kerül sor vagy e határidő módosítását sem az ajánlattevő, sem a Megbízó nem közli írásban a Megbízottal, és ezt követő 15 (tizenöt) napon belül az ajánlattevő által a szerződési szándékának megerősítéseként a Megbízott bankszámlájára teljesített ajánlati biztosíték összege iránti igényét a Megbízottnál (...) mind az ajánlattevő, mind a Megbízó bejelenti, úgy az Ajánlati Biztosíték összegét - bármely körülmény vizsgálata nélkül - a Megbízott kizárólag a Megbízó és az ajánlattevő közös írásbeli nyilatkozatukban vagy **a bíróság jogerős ítéletében megjelölt személyek részére adja ki.**” (N.K. Adásvétel ÁSZF 4.4.2. (ii) pontja)

6.B)

[37] „Megbízó tudomásul veszi, hogy amennyiben az ajánlatot tevő a megbízott bankszámláján ajánlati biztosítékot helyez el, és az ajánlati kötöttség ideje alatt Megbízó az ajánlatot elfogadja (ide értve ellenajánlat tételének vevő általi elfogadását is), de a szerződés megkötésére bármely okból nem kerül sor, úgy az ajánlati biztosíték kezelése körében a Megbízott a következők szerint fog eljárni. Amennyiben a Megbízó által elfogadott vételi ajánlat ellenére az annak megfelelő szerződés megkötésére a vételi ajánlatban rögzített határidőben nem kerül sor vagy e határidő módosítását sem az ajánlattevő, sem a Megbízó nem közli írásban a Megbízottal, és ezt követő 15 (tizenöt) napon belül az ajánlattevő által a szerződési szándékának megerősítéseként a Megbízott bankszámlájára teljesített ajánlati biztosíték összege iránti igényét a Megbízottnál (...) mind az ajánlattevő, mind a Megbízó bejelenti, úgy az Ajánlati Biztosíték összegét - bármely körülmény vizsgálata nélkül a Megbízott kizárólag a Megbízó és az ajánlattevő közös írásbeli nyilatkozatukban vagy **a bíróság jogerős ítéletében megjelölt személyek részére adja ki.**” (K. Adásvétel ÁSZF 5.4.2. (ii) pontja)

6.C)

[38] „Megbízó tudomásul veszi, hogy amennyiben az ajánlatot tevő a megbízott bankszámláján ajánlati biztosítékot helyez el, és az ajánlati kötöttség ideje alatt Megbízó az ajánlatot elfogadja (~~ideértve ellenajánlat tételének vevő általi elfogadását is~~), de a szerződés megkötésére bármely okból nem kerül sor, úgy az ajánlati biztosíték kezelése körében a Megbízott a következők szerint fog eljárni. Amennyiben a Megbízó által elfogadott *bérleti* ajánlat ellenére az annak megfelelő szerződés megkötésére a *bérleti* ajánlatban rögzített határidőben nem kerül sor vagy e határidő módosítását sem az ajánlattevő, sem a Megbízó nem közli írásban a Megbízottal, és ezt követő 15 (tizenöt) napon belül az ajánlattevő által a szerződési szándékának megerősítéseként a Megbízott bankszámlájára teljesített ajánlati biztosíték összege iránti igényét a Megbízottnál (...) mind az ajánlattevő, mind a Megbízó bejelenti, úgy az Ajánlati Biztosíték összegét - bármely körülmény vizsgálata nélkül a Megbízott kizárólag a Megbízó és az ajánlattevő közös írásbeli nyilatkozatukban vagy **a bíróság jogerős ítéletében megjelölt személyek részére adja ki.**” (N.K. Bérlet ÁSZF 6.2. (ii) pontja)

6.D)

[39] „Megbízó tudomásul veszi, hogy amennyiben az ajánlatot tevő a megbízott bankszámláján ajánlati biztosítékot helyez el, és az ajánlati kötöttség ideje alatt Megbízó az ajánlatot elfogadja (~~ideértve ellenajánlat tételének vevő általi elfogadását is~~), de a szerződés megkötésére bármely okból nem kerül sor, úgy az ajánlati biztosíték kezelése körében a Megbízott a következők szerint fog eljárni. Amennyiben a Megbízó által elfogadott *bérleti* ajánlat ellenére az annak megfelelő szerződés megkötésére a *bérleti* ajánlatban rögzített határidőben nem kerül sor vagy e határidő módosítását sem az ajánlattevő, sem a Megbízó nem közli írásban a Megbízottal, és ezt követő 15 (tizenöt) napon belül az ajánlattevő által a szerződési szándékának megerősítéseként a Megbízott bankszámlájára teljesített ajánlati biztosíték összege iránti igényét a Megbízottnál (...) mind az ajánlattevő, mind a Megbízó bejelenti, úgy az Ajánlati Biztosíték összegét - bármely körülmény

vizsgálata nélkül a Megbízott kizárólag a Megbízó és az ajánlattevő közös írásbeli nyilatkozatukban vagy **a bíróság jogerős ítéletében megjelölt személyek részére adja ki.**” (K. Bérlet ÁSZF 6.2. (ii) pontja)

6.E)

[40] „Megbízó tudomásul veszi, hogy amennyiben az ajánlatot tevő a megbízott bankszámláján ajánlati biztosítékot helyez el, és az ajánlati kötöttség ideje alatt Megbízó az ajánlatot elfogadja (ideértve ellenajánlat tételének vevő általi elfogadását is), de a szerződés megkötésére bármely okból nem kerül sor, úgy az ajánlati biztosíték kezelése körében a Megbízott a következők szerint fog eljárni. Amennyiben a Megbízó által elfogadott vételi ajánlat ellenére az annak megfelelő szerződés megkötésére a vételi ajánlatban rögzített határidőben nem kerül sor vagy e határidő módosítását sem az ajánlattevő, sem a Megbízó nem közli írásban a Megbízottal, és ezt követő 15 (tizenöt) napon belül az ajánlattevő által a szerződési szándékának megerősítéseként a Megbízott bankszámlájára teljesített ajánlati biztosíték összege iránti igényét a Megbízottnál (...) mind az ajánlattevő, mind a Megbízó bejelenti, úgy az Ajánlati Biztosíték összegét - bármely körülmény vizsgálata nélkül a Megbízott kizárólag a Megbízó és az ajánlattevő közös írásbeli nyilatkozatukban vagy **a bíróság jogerős ítéletében megjelölt személyek részére adja ki.**” (NPL ÁSZF 5.4.2. (ii) pontja)

7.A)

[41] „A 2.2. pontban leírtak alapján – tekintettel, hogy Megbízott az ingatlant az ingatlanpiaci közvetítők részére a hivatkozott pontokban rögzített módon elérhetővé és értékesíthetővé teszi –, **Felek megállapodnak abban, hogy ha az adásvételi szerződés vagy adásvételi típusú más szerződés a jelen szerződés hatálya alatt a kivett személy kivételével olyan személlyel jön létre, aki nem minősül a Megbízott által nyilvántartott és közvetített vevőnek (3.3. pont), úgy Megbízó az Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló (elő)szerződés megkötésekor esedékességgel köteles Megbízott részére Átalánydíjat fizetni. Az Átalánydíj mértékét az Egyedi Rész tartalmazza.**” (K. Adásvétel ÁSZF 3.2. pontja)

7.B)

[42] „Az általános Szerződési Feltételekben (a továbbiakban: ÁSZF) vonatkozó pontjai alapján megjelölt esetekben fizetendő Átalánydíj összege: **a nettó megbízási díj 50%-a +áfa.**” (K. Adásvétel Blanketta Megbízási díj alcímű fejezetének 2. bekezdése)

7.C)

[43] „A 2.2. pontban leírtak alapján - tekintettel, hogy Megbízott az ingatlant az ingatlanpiaci közvetítők részére a hivatkozott pontokban rögzített módon elérhetővé és értékesíthetővé teszi -, **Felek megállapodnak abban, hogy ha az adásvételi szerződés vagy adásvételi típusú más szerződés a jelen szerződés hatálya alatt a kivett személy kivételével olyan személlyel jön létre, aki nem minősül a Megbízott által nyilvántartott és közvetített vevőnek (3.3. pont), úgy Megbízó az Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló (elő)szerződés megkötésekor esedékességgel köteles Megbízott részére Átalánydíjat fizetni. Az Átalánydíj mértékét az Egyedi Rész tartalmazza.**” (NPL ÁSZF 3.2. pontja)

7.D)

[44] ~~„Megbízó tudomásul veszi, hogy amennyiben az ajánlatot tevő a megbízott bankszámláján ajánlati biztosítékot helyez el, és az ajánlati kötöttség ideje alatt Megbízó az ajánlatot elfogadja (ideértve ellenajánlat vételének vevő általi elfogadását is), de a szerződés megkötésére bármely okból nem kerül sor, úgy az ajánlati biztosíték kezelése körében a Megbízott a következők szerint fog eljárni. Amennyiben a Megbízó által elfogadott vételi ajánlat ellenére az annak megfelelő szerződés megkötésére a vételi ajánlatban rögzített határidőben nem kerül sor vagy e határidő módosítását sem az ajánlattevő, sem a Megbízó nem közli írásban a Megbízottal, és ezt követő 15 (tizenöt) napon belül az ajánlattevő által a szerződési szándékának megerősítéseként a Megbízott bankszámlájára teljesített ajánlati biztosíték összege iránti igényét a Megbízottnál. Mind az ajánlattevő, mind a Megbízott bejelenti úgy az ajánlati biztosíték összegét - bármely körülmény vizsgálata nélkül a Megbízott kizárólag a Megbízó és az ajánlattevő közös írásbeli nyilatkozatukban vagy Az Általános Szerződési Feltételek (a továbbiakban: ÁSZF) vonatkozó pontjai alapján megjelölt esetekben fizetendő Átalánydíj összege: a nettó megbízási díj 50%-a +áfa.”~~
(Ingatlanközvetítői megbízási Szerződés kizárólagos elnevezésű (NPL Blanketta Megbízási díj alcímű fejezetének 2. bekezdése)

7.E)

[45] „Megbízó tudomásul veszi, hogy amennyiben az ajánlatot tevő a megbízott bankszámláján ajánlati biztosítékot helyez el, és az ajánlati kötöttség ideje alatt Megbízó az ajánlatot elfogadja (ideértve ellenajánlat vételének vevő általi elfogadását is), de a szerződés megkötésére bármely okból nem kerül sor, úgy az ajánlati biztosíték kezelése körében a Megbízott a következők szerint fog eljárni. Amennyiben a Megbízó által elfogadott vételi ajánlat ellenére az annak megfelelő szerződés megkötésére a vételi ajánlatban rögzített határidőben nem kerül sor vagy e határidő módosítását sem az ajánlattevő, sem a Megbízó nem közli írásban a Megbízottal, és ezt követő 15 (tizenöt) napon belül az ajánlattevő által a szerződési szándékának megerősítéseként a Megbízott bankszámlájára teljesített ajánlati biztosíték összege iránti igényét a Megbízottnál ~~Mind az ajánlattevő, mind a Megbízott bejelenti úgy az ajánlati biztosíték összegét - bármely körülmény vizsgálata nélkül a Megbízott kizárólag a Megbízó és az ajánlattevő közös írásbeli nyilatkozatukban vagy~~ A 2.2. pontban leírtak alapján - tekintettel, hogy Megbízott az ingatlant az ingatlanpiaci közvetítők részére a hivatkozott pontokban rögzített módon elérhetővé és értékesíthetővé teszi - ~~kizárólag a Megbízó jelenti be, úgy a Megbízott az Ajánlati Biztosíték (...) 50%-t~~

pedig Ingatlanközvetítői ügyintézési díj jogcímén jogosult megtartani.” (N.K. Adásvétel ÁSZF 4.4.2. (iii) pontja)

7.F)

[46] „Megbízó tudomásul veszi, hogy amennyiben az ajánlatot tevő a megbízott bankszámláján ajánlati biztosítékot helyez el, és az ajánlati kötöttség ideje alatt Megbízó az ajánlatot elfogadja (ideértve ellenajánlat tételének vevő általi elfogadását is), de a szerződés megkötésére bármely okból nem kerül sor, úgy az ajánlati biztosíték kezelése körében a Megbízott a következők szerint fog eljárni. Amennyiben a Megbízó által elfogadott vételi ajánlat ellenére az annak megfelelő szerződés megkötésére a vételi ajánlatban rögzített határidőben nem kerül sor vagy e határidő módosítását sem az ajánlattevő, sem a Megbízó nem közli írásban a Megbízottal, és ezt követő 15 (tizenöt) napon belül az ajánlattevő által a szerződési szándékának megerősítéseként a Megbízott bankszámlájára teljesített ajánlati biztosíték összege iránti igényét a Megbízottnál ~~Mind az ajánlattevő, mind a Megbízott bejelenti úgy az ajánlati biztosíték összegét – bármely körülmény vizsgálata nélkül a Megbízott kizárólag a Megbízó és az ajánlattevő közös írásbeli nyilatkozatukban vagy a 2.2. pontban leírtak alapján – tekintettel, hogy Megbízott az ingatlant az ingatlanpiaci közvetítők részére a hivatkozott pontokban rögzített módon elérhetővé és értékesíthetővé teszi –~~ **kizárólag a Megbízó jelenti be, úgy a Megbízott az Ajánlati Biztosíték összegének (...) 50%-t pedig Ingatlanközvetítői ügyintézési díj jogcímén jogosult megtartani.”** (K. Adásvétel ÁSZF 5.4.2. (iii) pontja)

7.G)

[47] „Megbízó tudomásul veszi, hogy amennyiben az ajánlatot tevő a megbízott bankszámláján ajánlati biztosítékot helyez el, és az ajánlati kötöttség ideje alatt Megbízó az ajánlatot elfogadja (ideértve ellenajánlat tételének vevő általi elfogadását is), de a szerződés megkötésére bármely okból nem kerül sor, úgy az ajánlati biztosíték kezelése körében a Megbízott a következők szerint fog eljárni. Amennyiben a Megbízó által elfogadott vételi ajánlat ellenére az annak megfelelő szerződés megkötésére a vételi ajánlatban rögzített határidőben nem kerül sor vagy e határidő módosítását sem az ajánlattevő, sem a Megbízó nem közli írásban a Megbízottal, és ezt követő 15 (tizenöt) napon belül az ajánlattevő által a szerződési szándékának megerősítéseként a Megbízott bankszámlájára teljesített ajánlati biztosíték összege iránti igényét a Megbízottnál ~~Mind az ajánlattevő, mind a Megbízott bejelenti úgy az ajánlati biztosíték összegét – bármely körülmény vizsgálata nélkül a Megbízott kizárólag a Megbízó és az ajánlattevő közös írásbeli nyilatkozatukban vagy a 2.2. pontban leírtak alapján – tekintettel, hogy Megbízott az ingatlant az ingatlanpiaci közvetítők részére a hivatkozott pontokban rögzített módon elérhetővé és értékesíthetővé teszi –~~ **kizárólag a Megbízó jelenti be, úgy a Megbízott az Ajánlati Biztosíték összegének (...) 50%-t pedig Ingatlanközvetítői ügyintézési díj jogcímén jogosult megtartani.”** (NPL ÁSZF 5.4.2. (iii) pontja)

7.H)

[48] „Amennyiben a szerződés a Megbízó felmondásával szűnik meg, Megbízó a felmondás közlésekor esedékességgel köteles a már nyújtott szolgáltatások ellenértékéeként Megbízottnak a megbízás ellátásával összefüggésben felmerült költségeit megtéríteni - így különösen, de nem kizárólagosan Megbízó köteles megtéríteni a Megbízott által a jelen szerződés 2. pontjában meghatározott, a Megbízott által elvégzett szolgáltatások ellenértékét.” (K. Adásvétel ÁSZF 9. pontja 2. bekezdésének 1. mondata)

7.I)

[49] „Amennyiben a szerződés a Megbízó *rendes* felmondásával szűnik meg, Megbízó a felmondás közlésekor esedékességgel köteles a már nyújtott szolgáltatások ellenértékéeként Megbízottnak a megbízás ellátásával összefüggésben felmerült költségeit megtéríteni - így különösen, de nem kizárólagosan Megbízó köteles megtéríteni a Megbízott által a jelen szerződés 2. pontjában meghatározott, a Megbízott által elvégzett szolgáltatások ellenértékét.” (NPL ÁSZF 9. pontja 3. mondata)

7.J)

[50] „Megbízó tudomásul veszi, hogy amennyiben az ajánlatot tevő a megbízott bankszámláján ajánlati biztosítékot helyez el, és az ajánlati kötöttség ideje alatt Megbízó az ajánlatot elfogadja (~~ideértve ellenajánlat tételének vevő általi elfogadását is~~), de a szerződés megkötésére bármely okból nem kerül sor, úgy az ajánlati biztosíték kezelése körében a Megbízott a következők szerint fog eljárni. Amennyiben a Megbízó által elfogadott *bérleti* ajánlat ellenére az annak megfelelő szerződés megkötésére a *bérleti* ajánlatban rögzített határidőben nem kerül sor vagy e határidő módosítását sem az ajánlattevő, sem a Megbízó nem közli írásban a Megbízottal, és ezt követő 15 (tizenöt) napon belül az ajánlattevő által a szerződési szándékának megerősítéseként a Megbízott bankszámlájára teljesített ajánlati biztosíték összege iránti igényét a Megbízottnál Mind ~~az ajánlattevő, mind a Megbízott bejelenti úgy az ajánlati biztosíték összegét - bármely körülmény vizsgálata nélkül a Megbízott kizárólag a Megbízó és az ajánlattevő közös írásbeli nyilatkozatukban vagy A 2.2. pontban leírtak alapján - tekintettel, hogy Megbízott az ingatlant az ingatlanpiaci közvetítők részére a hivatkozott pontokban rögzített módon elérhetővé és értékesíthetővé teszi -~~ **kizárólag a Megbízó jelenti be, úgy a Megbízott az Ajánlati Biztosíték összegének 50 %-át a Megbízó részére fizeti meg, 50%-t pedig Ingatlanközvetítői ügyintézési díj jogcímén jogosult megtartani.**” (N.K. Bérlet ÁSZF 6.2. (iii) pontja)

7.K)

[51] „Megbízó tudomásul veszi, hogy amennyiben az ajánlatot tevő a megbízott bankszámláján ajánlati biztosítékot helyez el, és az ajánlati kötöttség ideje alatt Megbízó az ajánlatot elfogadja (~~ideértve ellenajánlat tételének vevő általi elfogadását is~~), de a szerződés

megkötésére bármely okból nem kerül sor, úgy az ajánlati biztosíték kezelése körében a Megbízott a következők szerint fog eljárni. Amennyiben a Megbízó által elfogadott *bérleti* ajánlat ellenére az annak megfelelő szerződés megkötésére a *bérleti* ajánlatban rögzített határidőben nem kerül sor vagy e határidő módosítását sem az ajánlattevő, sem a Megbízó nem közli írásban a Megbízottal, és ezt követő 15 (tizenöt) napon belül az ajánlattevő által a szerződési szándékának megerősítéseként a Megbízott bankszámlájára teljesített ajánlati biztosíték összege iránti igényét a Megbízottnál ~~Mind az ajánlattevő, mind a Megbízott bejelenti úgy az ajánlati biztosíték összegét - bármely körülmény vizsgálata nélkül a Megbízott kizárólag a Megbízó és az ajánlattevő közös írásbeli nyilatkozatukban vagy A 2.2. pontban leírtak alapján - tekintettel, hogy Megbízott az ingatlant az ingatlanpiaci közvetítők részére a hivatkozott pontokban rögzített módon elérhetővé és értékesíthetővé teszi -~~ **kizárólag a Megbízó jelenti be, úgy a Megbízott az Ajánlati Biztosíték összegének 50 %-át a Megbízó részére fizeti meg, 50%-t pedig Ingatlanközvetítői ügyintézési díj jogcímén jogosult megtartani.**” (K. Bérlet ÁSZF 6.2. (iii) pontja)

8.A)

[52] **„Megkerülés esetén a Megbízó megbízási díjat és kötbért is köteles fizetni.”** (N.K. Adásvétel ÁSZF 6.1. pont utolsó mondata)

8.B)

[53] **„Felek megállapodnak abban, hogy Megbízó a szerződésben rögzített, az aktuális irányár alapulvételével meghatározott mértékű megbízási díj 50%-ának megfelelő összegű kötbért köteles Megbízott részére megfizetni a 3.1. pontban foglaltak ismételt megszegése, valamint Megkerülés esetén a szerződésszegés bekövetkeztének időpontjától esedékesen.”** (N.K. Adásvétel ÁSZF 7. pont első mondata)

8.C)

[54] **„Megkerülés esetén a Megbízó megbízási díjat és kötbért is köteles fizetni.”** (K. Adásvétel ÁSZF 7.1. pont utolsó mondata)

8.D)

[55] **„Felek megállapodnak abban, hogy Megbízó a szerződésben rögzített, az aktuális irányár alapulvételével meghatározott mértékű megbízási díj 50%-ának megfelelő összegű kötbért köteles Megbízott részére megfizetni a 3.1. pontban foglaltak megszegése, illetve a 4.1. pontban foglaltak ismételt megszegése, valamint Megkerülés és kikerülés esetén a szerződésszegés bekövetkeztének időpontjától esedékesen. Megkerülés esetén a Megbízó a megbízási díjat is köteles megfizetni.”** (K. Adásvétel ÁSZF 8. pont első és második mondat)

8.E)

[56] „Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben Megbízó az ingatlant meghirdeti, meghirdetteti, köteles a jelen szerződés Egyedi Rész I. pontja szerint (a megbízási díj mértéke) meghatározott megbízási díj 50%-át kötbérként Megbízott részére megfizetni, valamint Megbízott jogosulttá válik a jelen megbízási szerződés azonnali hatályú felmondására.” (K. Bérlet ÁSZF 5. pontja utolsó bekezdése)

8.F)

[57] „Amennyiben Megbízó a jelen szerződés szerint sikeres közvetítésnek minősülő esetről legfeljebb 5 napon belül nem tájékoztatja a Megbízottat, a jelen szerződés Egyedi Rész I. pontja szerint (a megbízási díj mértéke) meghatározott megbízási díj mértékével azonos mértékű kötbért köteles megfizetni Megbízott részére az erre irányuló felszólítást követő legkésőbb 3 napon belül.” (N.K. Bérlet ÁSZF 7. pont utolsó mondata)

8.G)

[58] „Amennyiben Megbízó a jelen szerződés szerint sikeres közvetítésnek minősülő esetről legfeljebb 5 napon belül nem tájékoztatja a Megbízottat, a jelen szerződés Egyedi Rész I. pontja szerint (a megbízási díj mértéke) meghatározott megbízási díj mértékével azonos mértékű kötbért köteles megfizetni Megbízott részére az erre irányuló felszólítást követő legkésőbb 3 napon belül.” (K. Bérlet ÁSZF 7. pont utolsó mondata)

8.H)

[59] „Megkerülés esetén a Megbízó megbízási díjat és kötbért is köteles fizetni.” (NPL ÁSZF 7.1. pont utolsó mondata)

8.I)

[60] „Felek megállapodnak abban, hogy Megbízó az egyedi részben rögzített, az aktuális irányár alapulvételével meghatározott mértékű megbízási díj 50%-ának megfelelő összegű kötbért köteles Megbízott részére megfizetni a 3.1. pontban foglaltak megszegése, illetve a 4.1. pontban foglaltak ismételt megszegése, valamint Megkerülés és kikerülés esetén a szerződésszegés bekövetkeztének időpontjától esedékesen. Megkerülés esetén a Megbízó a megbízási díjat is köteles megfizetni.” (NPL ÁSZF 8. pont első és második mondat)

9.A)

[61] „Szerződő Felek a Megbízási Szerződés tárgyát képező ingatlan árazását tekintve egyező akarattal az alábbiakban állapodnak meg:

Az irányárat a tényleges érdeklődő szám tükrében Megbízott jogosult felülvizsgálni és szükség szerint saját döntése alapján havonta a kezdő irányár legfeljebb 5%-ával csökkenteni.

A Megbízási Szerződés 150. napján Megbízott jogosult az irányárat a Limitár+5%-ára csökkenteni.” (NPL ÁSZF 5.1. pont utolsó bekezdése)

9.B)

[62] „Megfelelő Vételi Ajánlat hiányában a Megbízási Szerződés 150. napján Megbízott jogosult az Ingatlanról Értékbecslés felülvizsgálatot készíttetni. A felülvizsgálat eredményét követően az értékbecslésben szereplő Hitelbiztosítéki Érték (HBÉ) tájékoztatásával egyidejűleg Megbízott jogosult az irányárat és Limitárat csökkenteni HBÉ-re.” (NPL ÁSZF 5.2. pont első és második mondata)

9.C)

[63] Megbízási díj jár Megbízottnak akkor is, ha a Megbízó a Hitelezővel olyan tartalmú megállapodást köt, amely alapján a Megfelelő Vételi Ajánlatban szereplő vételár eléri vagy meghaladja a Hitelező felé fizetendő kötelezettség és a Megbízott részére járó ingatlanközvetítési díj összegét, és a Megbízó ennek ellenére az ajánlati kötöttség ideje alatt nem fogadja el az ajánlatot, az súlyos szerződésszegésnek minősül, így a Megbízott a megbízási díjra jogosult, melyet a szerződésszegő Megbízó köteles megfizetni.” (NPL ÁSZF 5.2.2. (ii) pontja)

9.D)

[64] „Megbízási díj jár Megbízottnak akkor is, ha a Megbízó Megfelelő Vételi Ajánlat esetén nem tesz eleget a 4.4. pontban vállalt kötelezettségének, azaz 10 munkanapon belül nem kezdi meg a személyes egyeztetést a jelzálogkövetelés jogosultjával.” (NPL ÁSZF 5.2.2. (iv) pontja)

I.2.

[65] Az elsőfokú bíróság jogi indokolásában megállapította, hogy az alperes mint vállalkozó a vele szerződést kötő fogyasztókkal ingatlanjaik eladására és bérbeadására (továbbiakban: hasznosítására) a Ptk. 6:272. §-ában szabályozott megbízási szerződéseket kötött, és a Ptk. 6:77. § (1) bekezdése szerint ezek megkötése céljából egyoldalúan és a másik fél közreműködése nélkül előre meghatározott általános szerződési feltételeket alkalmazott. A felperes megkeresésére küldte meg a fogyasztókkal kötendő szerződések érdekében kialakított és alkalmazott általános szerződési feltételeket és a perben nem volt vitás, hogy a perbe hozott szerződéses tartalmak általános szerződési feltételnek minősülnek. A Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján rögzítette a tisztességtelen általános szerződési feltétel fogalmát, és a Ptk. 6:103. § (3) bekezdése alapján azt, hogy a fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés részévé váló tisztességtelen szerződési feltétel semmis. Az ügyész keresetindítási jogosultságát a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja biztosítja, míg a (2) bekezdés a közérdekű kereset esetén hozandó döntés tartalmát szabályozza. Kifejtette az 1/2011. (XII.12.) PK vélemény indokolására utalással, hogy a jóhiszeműség és tisztesség objektív kötelmi jogi kategória, amely az általánosan elfogadott etikai követelményrendszert juttatja kifejezésre a szerződési feltételeknek a Ptk. tisztességtelenségre vonatkozó rendelkezéseiben (rég Ptk. 209. § (1) bekezdés, Ptk. 6:102. §) írt szempontok alapján. A jogalkotó a Ptk. megalkotásakor beemelte a korábban külön jogszabályban (a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelenné minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet) szabályait, így a Ptk. részletes szabályai már konkrét rendelkezéseket tartalmaznak arra, hogy mely feltételek teljesülése esetén minősül a szerződéses rendelkezés a fogyasztói szerződésben tisztességtelenné.

[66] Erre tekintettel az alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a tisztesség és jóhiszeműség körében az objektív zsinórmértéket az általános forgalmi szokások jelentik, és amennyiben egy feltétel ezeknek megfelelően került kialakításra, az egyben azt is jelenti, hogy a jóhiszeműség és tisztesség követelményének is megfelel. A Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének azon szabálya, miszerint a szerződés tartalmává válik minden szokás, amelynek alkalmazásában a felek korábbi üzleti kapcsolatukban megegyeztek, és minden gyakorlat, amelyet egymás között kialakítottak, továbbá a szerződés tartalmává válik az adott üzletágban a hasonló jellegű szerződés alanyai által széles körben ismert és rendszeresen alkalmazott szokás, nem jelenti egyben azt is, hogy az üzleti életben kialakított szokás a tisztesség és jóhiszeműség követelményének megfelel. Amennyiben ez így lenne, nem lehetett volna szó arról, hogy a pénzügyi intézmények által a devizaalapú hitelezés során kialakított szerződési feltételeket utóbb részint a jogalkotó, részint pedig a kialakult bírósági gyakorlat az Európai Unió gyakorlatához történő igazításával tisztességtelenné minősítse. Ezért a perbe hozott szerződési feltételek elbírálásához nem volt szükséges az ingatlanközvetítői üzletágban kialakított szerződési gyakorlat szakértői módszerrel történő feltárása.

[67] Alaptalanul hivatkozott az alperes arra is, hogy amennyiben a megjelölt feltételek az általános szerződési feltételeiből kiesnek, akkor a többi piaci szereplővel szemben versenyhátrányba kerül. A tisztességesség és jóhiszeműség követelményének való megfelelés az alperes által is hivatkozott objektív zsinórmérték szemüvegén keresztül vizsgálendő, és nem határozhatja meg a versenytársakhoz fűződő viszony, továbbá a forgalmi szokások.

[68] Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy figyelembe vette a fogyasztói szerződés érvényességével kapcsolatos kérdésekről szóló 2/2011. (XII.12.) PK véleményben, a fogyasztói szerződéssel kapcsolatos közérdekű kereset elbírálásának egyes kérdéseiről szóló 3/2011. (XII.12.) PK véleményben és a 93/13/EGK irányelvben foglaltakat. Rámutatott, hogy a szerződés megkötésének folyamata, körülményei a közérdekű perben nem vizsgálhatók tekintettel arra, hogy a közérdekű perben nem az egyes fogyasztókkal ténylegesen megkötött szerződési feltételek vizsgálata történik.

[69] A Pp. 342. § (1) és (3) bekezdésére hivatkozva kitért arra is, hogy a perbe hozott általános szerződési feltételek tekintetében a keresetet meghaladóan nem észlelt nyilvánvalóan semmis feltételt.

[70] Alaptalan volt az alperes azon védekezése, miszerint az NPL szerződéshez kapcsolódó általános szerződési feltételeket a felek egyedileg megtárgyalták. Ezeket maga küldte meg a felperes megkeresésére, amely a fogyasztókkal kötendő szerződések megkötése érdekében kialakított és alkalmazott, a fogyasztók számára elérhetővé tett általános szerződési feltételek megküldésére vonatkozott. Az az alperesi hivatkozás pedig, miszerint a végleges szerződésben ezek a feltételek megtárgyalásra kerülnek azért nem alapos, mert az ügyész által indított közérdekű perben ez nem vizsgálható. Önmagában az a körülmény, hogy az egyes feltételek kiegészíthetők az egyedi szerződésben nem eredményezi azt, hogy a fogyasztó rendelkezésére bocsátott szerződésblanketta ne minősülne általános szerződési feltételnek.

I.2.1. [Kereset 1. A)-H) pont]

[71] A kereset 1. A)-H) pontjaiban támadott általános szerződési feltételekkel az alperes a szerződés megszűnését követő 12 hónapig tartó időtartamra kiköti a megbízási díjra való jogosultságát. Így a volt megbízó által ezen időszakban esetlegesen megkötött szerződés tekintetében nincs bizonyítási kötelezettsége arra, hogy a korábbi tevékenysége eredményeként került sor utóbb a szerződés megkötésére. A Kúria K-H-P-J-2016-238. számú jogesetében foglaltakra is figyelemmel ez a fogyasztót hátrányos helyzetbe hozza, mert a szerződés megszűnését követően kötelezi megbízási díj fizetésére akkor is, amikor nem az alperes tevékenységének eredményeként került sor a szerződéskötésre. Ezáltal a jogok és kötelezettségek egyensúlya a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára került megállapításra. A szerződés megszűnését követően a megbízó által kötött szerződések esetében az alperes nincsen elzárva attól, hogy bizonyítsa, a szerződés megkötésére az ő korábbi tevékenysége eredményeképpen került sor, ezért megbízási díjra jogosult, így ezen szerződési feltételek kihullása esetén nem kerül hátrányosabb helyzetbe.

[72] Az elsőfokú bíróság ugyanakkor az érvénytelenséget nem teljes egészében a felperes által megjelölt szöveges tartalom tekintetében állapította meg figyelemmel arra, hogy abban az esetben a nem támadott, tájékoztatási kötelezettségre vonatkozó szerződéses tartalom értelmét veszítette volna [1. A), 1. C), 1. G) pontok], továbbá a felperes által megjelölt rész a

szerződés hatálya alatt megkötött szerződések esetére rögzíti a sikeres ingatlanközvetítői tevékenység definícióját [1. B), 1. D), 1. H)]. E körben keresetet ezért elutasította.

I.2.2. [Kereset 2. A)-C) pont]

[73] A 2. A), B), C) pontok alatt támadott szerződési feltételek esetében az elsőfokú bíróság a keresetet azért utasította el, mert a fogyasztó az alperessel kötött megbízási szerződések során választhatott kizárólagosságot illetőleg kizárólagosságot nem tartalmazó szerződéses konstrukciót. Annak ismeretében dönthetett, hogy a kizárólagos szerződés jóval több, a szerződés 2.2. pontjában felsorolt alperesi szolgáltatást foglal magában. Nem bontja meg a jogok és kötelezettségek egyensúlyát, hogy ezek ellentételezéseként a fogyasztó vállalja, hogy az ingatlan saját, illetőleg más közvetítő általi értékesítéséről lemond, és az ingatlan értékesítésével kapcsolatos rendelkezési és cselekvési jogát alperesre mint vállalkozásra ruházza át.

[74] Helyesen hivatkozott az alperes az EBH.2005. 1333. számú eseti döntésben foglaltakra is tekintettel arra, hogy nincs jogi akadálya, hogy kizárólagos megbízást adjon a fogyasztó, aki különbséget tud tenni a konstrukciók között. Ugyanakkor az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a 2. D) és 2. E) pont alatt támadott általános szerződési feltételek ítéletben rögzített rendelkezései tisztességtelenek, mert a megbízási szerződés megszűnése után az ingatlan tulajdonosának az ingatlannal történő rendelkezési jogát elvonni nem lehet. E körben alapos volt a felperes érvelése, hogy a Ptk. 5:30. § (1) bekezdése alapján biztosított tulajdonosi jogok korlátozása ebben az esetben a jogok és kötelezettségek egyoldalú és indokolatlan, a fogyasztóra hátrányos megbomlását jelenti. Ez esetben sincs azonban a vállalkozás elzárva attól, hogy bizonyítsa, kizárólag az ő korábbi tevékenységének eredményeként jött létre utóbb a szerződés, amely esetben a megbízási díjat kártérítés címén követelheti.

[75] Az elsőfokú bíróság a 2. D) és 2. E) pontok körében sem a felperes által támadott teljes szerződéses tartalom tekintetében állapította meg az érvénytelenséget figyelemmel arra, hogy a teljes mondat a felperes által megjelölt részek nélkül értelmét veszítené. Ezt meghaladóan a felperes álláspontja szerint sem tisztességtelen, hogy a megbízott kikerülésének minősül, ha a fennmaradó idő alatt a megbízó más közvetítőt bíz meg az ingatlan értékesítésével vagy más közvetítő útján értékesíti az ingatlant, ezért ezen szerződéses tartalom vonatkozásában az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

[76] I.2.3. [Kereset 3. A)-E) pont]

A 3. A)-E) pontok alatt támadott szerződési feltételek tekintetében a kereset alaptalan, mert a jogszabályon vagy szerződésen alapuló elővásárlási jog jogosultja a megbízó által elfogadott szerződésbe lép be. Az alperes tevékenysége, a közvetített vevő ajánlata nélkül az elővásárlási jog jogosultjával történő szerződéskötésre a fogyasztó részéről nem kerülhetne sor, így ezen feltételek a fogyasztó részére hátrányt nem jelentenek, a jogok és kötelezettségek egyensúlyát a hátrányára nem bontják meg. A fogyasztó szemszögéből ez esetben mindegy, hogy az

alperes által közvetített szerződéses tartalommal egyező tartalmú szerződést mely személlyel köti meg, ez az ő vagyoni érdekeit nem befolyásolja.

[77] I.2.4. [Kereset 4. A)-C) pont]

A 4. A)-C) pontok szerinti szerződési feltételek tekintetében a felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a sikerdíjas szerződés folytán megbízási díj csak a megkötött szerződés esetében járhat a megbízottnak. A támadott szerződési feltételek értelmében a megfelelő vételi ajánlat a fogyasztó rendelkezésére áll, a vételi ajánlat megfelelőségét a fogyasztó minősíti, ennek ellenére a szerződés megszüntetéséről és felmondásáról dönt. Az alperes szerződésszerű teljesítés esetén nem eshet el a megbízási díjtól, ezért az adott szerződési feltétel nem bontja meg a jogok és kötelezettségek egyensúlyát a fogyasztó hátrányára. Az alperes alappal hivatkozott arra, hogy a Ptk. 6:212. § (2) bekezdésével összhangban a kikötés kizárólag arra vonatkozik, hogy a felek kötelesek egymással a megszűnés előtt már teljesített szolgáltatásaikkal elszámolni.

[78] I.2.5. [Kereset 5. A)-J) pont]

Az 5. A)-D) és I) pontok tekintetében a felperes nem igazolta, hogy az alperes minden esetben forintban határozza meg a megbízási díjat. Önmagában az, hogy a teljesítési helye Magyarország, nem jelenti azt, hogy forinttól eltérő más devizanemben nem köthetnek a felek szerződést. Így azok a szerződési feltételek, amelyek szerint ha a fogyasztó a más devizanemben tett vételi ajánlatot elfogadja, akkor a megbízási díj devizanemét is a fogyasztó által elfogadott vételi ajánlatban szereplő devizanemhez igazítja, nem bontják meg a jogok és kötelezettségek egyensúlyát a fogyasztó hátrányára. Még akkor sem, ha eredetileg az alperessel a megbízási díjat forint devizanemben határozták meg. A megbízási díj az ingatlan vételárához igazodik százalékos mértékében, így a megbízási díj mindenképpen deviza átváltást igényel. Az, hogy forintban történik a kifizetés vagy az egyébként a szerződésre irányadó devizanemben, a fogyasztóra nézve nem jelent hátrányt, többletfizetési kötelezettséget.

[79] A más pénznemre vonatkozó diszpozitív Ptk. rendelkezéstől való eltéréshez szükséges hozzájárulásra való felperesi hivatkozás nem értelmezhető tekintettel arra, hogy az alperessel megkötött szerződéshez képest eltérő devizanemben elfogadott vételi ajánlat ráutaló magatartással az eredeti megállapodástól való eltérést jelenti. Alaptalanul hivatkozott tehát a felperes a szükséges külön tájékoztatás elmaradására, mint további tisztességtelenségi okra. Ez a szerződési rendelkezés nem jelenti a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés d) pontja szerinti egyoldalú szerződésmódosítást, hiszen itt a devizanemváltás nem az alperes részéről generált szerződésmódosítás, hanem a fogyasztónak az alperessel kötött szerződéséhez képest elfogadott eltérő devizanemváltáshoz igazodik.

[80] Az 5. E)-H), és 5. J) pontok esetében a szerződési feltételek tisztességtelenek, mert az eltérő devizanem esetén az átszámítás alapját az érvényes OTP deviza eladási árfolyamhoz köti az alperes úgy, hogy ténylegesen devizát nem ad el, így a magasabb eladási árfolyam alkalmazása a középárfolyamhoz képest a fogyasztót hátrányosabb helyzetbe hozza.

I.2.6. [Kereset 6. A)-E) pont]

[81] A 6. A)-E) pontokban támadott általános szerződési feltételek tisztességtelenségét a felperes nem a fogyasztó, hanem a közérdekű perben félnek nem minősülő, ezért relevanciával nem bíró ajánlattevő vonatkozásában állította. Arra hivatkozott, hogy az ajánlati biztosíték a szerződés megszűnésével visszajárna a részére, a támadott szerződési feltétel pedig ezt gátolja megfelelő időkorlátozás nélkül. Ezzel szemben az adott feltétel a fogyasztó és az ajánlattevő közötti vita esetén pont a fogyasztó javára biztosítja, hogy az alperes vita esetén csak a jogerős bírósági ítéletben megjelölt személy részére adja ki az ajánlati biztosíték összegét. Ezzel nem hozza hátrányos helyzetbe a fogyasztót akként, hogy a jogerős bírósági ítélet bevétele nélkül esetlegesen a fogyasztónak járó összeget azt megelőzően már az ajánlati biztosítékot nyújtó részére visszaadta. A fentiek szerint a támadott szerződési feltétel kiesése jelentene a fogyasztóra hátrányosabb helyzetet, ezért ebben a körben a kereset alaptalan.

I.2.7. [Kereset 7. A)-K) pont]

[82] A 7. A)-C) pontokban támadott szerződési feltételek az ún. kivett személlyel történő szerződéskötés esetére írnak elő a megbízási díj 50%-ának megfelelő átalánydíj fizetési kötelezettséget és az alperes hivatkozásának megfelelően egyértelműek, világosak és érthetőek. Nem minősítik a kivett személyeket a megbízott által nyilvántartott és közvetített vevőnek, akikkel megkötött szerződés esetén jár a sikerdíj. A támadott feltétel szerint azonban a megbízott részére nem az általa nyújtott szolgáltatás mennyiségéhez és mértékéhez igazodó arányos díj, hanem a megbízási díj 50%-át kitevő átalánydíj jár, ami túlzott és a fogyasztó részére hátrányos. Tekintettel arra, hogy ezen személyek esetében nem az alperes tevékenysége eredményeképpen jön létre a szerződés, a csökkentett díj fizetésének kötelezettsége is indokolatlan. Erre tekintettel e körben az elsőfokú bíróság megállapította a jogok és kötelezettségek fogyasztó hátrányára történő egyoldalú megbomlásából eredő tisztességtelenséget.

[83] A 7. D)-G) és J)-K) pontok tekintetében is alaposnak találta a kereset, mert ezen szerződési feltételek az eredménykötelmi jellegtől függetlenül az alperes eredményes közvetítése hiányában határoznak meg ellenszolgáltatást a javára. Az alperes tevékenysége eredményorientált, ennek ellentételezése a sikerdíj. A költségek átalányként való meghatározása sérti a tisztesség és jóhiszeműség elvét, mivel az nem az alperes által kifejtett valódi tevékenységhez igazodik. A felperes helyesen hivatkozott a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.013/2008/4. számú ítéletében foglaltak szerint a szolgáltatás ügyviteli jellegének és az eredménykötelmenek az elhatárolására. Az ügyviteli jelleg esetén a végzett mennyiségi és minőségi munka alapján jár költségterítés, nem pedig a közvetített ingatlan értékéhez igazodó százalékos arányban. Erre tekintettel a szerződésben kikötött fizetési kötelezettség tisztességtelen. Alaptalanul hivatkozott ugyanakkor a Ptk. 6:104. § (2) bekezdésére tekintettel arra, hogy itt nem a fogyasztó nemteljesítéséről vagy nem szerződésszerű teljesítéséről van szó, hanem a fogyasztó felé ajánlatot tevő, a fogyasztó és az alperes közötti szerződésen kívülálló személy mulasztásáról.

[84] A 7. H)-I) pontok tekintetében az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes hivatkozása szerint azok a Ptk. 6:212. § (2) bekezdésével összhangban rendelkeznek arról, hogy a szerződés megszűnése esetén a felek kötelesek egymással a megszűnés előtt már teljesített szolgáltatásokkal elszámolni. A felperes által támadott szerződési feltételek azonban e körben nem egyértelműek, nem kellően meghatározottak, mert nem tudni a szerződéskötéskor, hogy milyen szolgáltatások nyújtása milyen költségtérítést eredményez. Erre tekintettel a nem világos, nem érthető feltételek tisztességtelenek a Ptk. 6:103. § (2) bekezdése alapján.

I.2.8. [Kereset 8.A)-I) pont]

[85] A 8. A)-I) pontokban támadott szerződési feltételek a felperes hivatkozásának megfelelően a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés j) pontjára tekintettel tisztességtelenek, mert a fogyasztót túlzott mértékű pénzösszeg fizetésére kötelezik, ha nem, vagy nem szerződésszerűen teljesít. A megbízási díj 50%-ában meghatározott kötbér, amely esetleg kisebb súlyú szerződésszegés esetére is fizetendő, túlzott mértékű, aránytalan terhet ró a fogyasztóra, ezért a jogok és kötelezettségek fogyasztó hátrányára történő megbomlása megállapítható. Az alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a kötbér arányos a szerződésszegés súlyával, mert ezen szerződési feltételekből nem állapítható meg az arányosság.

I.2.9. [Kereset 9. A)-D) pont]

[86] A 9. A)-D) pontok alatt támadott szerződési feltételek tekintetében nem nyert bizonyítást, hogy azok nem az alperes által előre meghatározott és használt általános szerződési feltételek. Ezzel szemben a felperes alappal hivatkozott arra, hogy a fogyasztó mással szemben fennálló kötelezettsége esetén biztosítanak az alperes részére a fogyasztó ingatlanának értékesítésével összefüggésben olyan jogosultságokat – így a limitár, az irányár módosítását; a fogyasztó helyett harmadik személlyel (hitelezővel) megállapodás megkötését, aminek a fogyasztó részéről történő el nem fogadása súlyos szerződésszegésnek minősül, és megalapozza az alperes megbízási díj igényét; a fogyasztó helyett egyeztetést a vételi ajánlattal kapcsolatban a jelzálogkövetelés jogosultjával –, amelyek egyoldalú átruházása a fogyasztóra hátrányos, őt a jogaitól megfosztja. Így ezen feltételek a jogok és kötelezettségek egyensúlyát a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára állapítják meg, ezért tisztességtelenek.

I.2.10.

[87] Az elsőfokú bíróság végül megállapította, hogy a felperes 75%-ban pernyertes, 25%-ban pervesztes lett, ezért a perköltségről a Pp. 83. § (1)-(2) bekezdése alapján ennek arányában határozott azzal, hogy a felperes illetékmentessége folytán le nem rótt és őt terhelő eljárási

illetéket az állam viseli. Az alperes ügyvédi munkadíj iránti igényét a pervesztességére figyelemmel alaptalannak találta tekintettel arra is, hogy a kereset elutasítására nagy részben nem az általa hivatkozott forgalmi szokásoknak való megfelelésből került sor.

II.

[88] Az elsőfokú ítélet ellen mind a felperes, mind az alperes fellebbezést terjesztette elő.

II.1.

[89] A felperes fellebbezésében az ítélet részbeni megváltoztatását kérte azzal, hogy az ítéltábla a 2. A)-C), 3. A)-E), 4. A)-C), 5. A)-D) és I), valamint a 6. A)-E) pontok vonatkozásában is adjon helyt a keresetnek. Kérte továbbá, hogy a másodfokú bíróság a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 369. § (1) bekezdése alapján bírálja felül az elsőfokú eljárás szabályszerűségét, valamint a 369. § (3) bekezdés alapján az anyagi jogi felülbírálat körében a szükséges eltérő jogi következtetéseket vonja le a tisztességtelennek állított ÁSZF rendelkezések kapcsán.

II.1.1. [Kereset 2. A)-C) pont]

[90] A felek jogviszonyában jelentős egyenlőtlenséget idéznek elő a rendelkezések azzal, hogy a fogyasztót a saját ingatlana tekintetében tartalmilag titoktartásra kötelezik, hiszen a „semmilyen módon nem hirdeti” kitétel azt is jelenti, hogy adott esetben a szomszédok előtt is titkolnia kell eladási szándékát. A szóbeli „hirdetést”, vevőkeresést a támadott rendelkezések ugyanúgy tilalmazzák, mint pl. az internetes hirdetés feladását. Az ilyen természetű, a saját ingatlannal kapcsolatos szerződéses jogok és kötelezettségek tekintetében a fogyasztóra nézve egyértelműen hátrányos kikötést a „többlétszolgáltatások” nem ellensúlyozzák. A fogyasztó alapvető célja a szerződés megkötésével az ingatlanának eladása/bérbeadása. Ugyanakkor a támadott kikötések ellentétesek ezzel a céllal, kizárólag az alperes érdekeit szolgálják. Észszerűen eljáró fogyasztó egyedi tárgyalás esetén nem fogadna el olyan feltételt, amely a saját ingatlana tekintetében ilyen kötelezést tartalmaz, e körben hivatkozott a Szegedi Ítéltábla Gf.II.30.165/2013/3. számú ítéletére. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság hibásan értelmezte továbbá a joggyakorlatot, amikor az EBH.2005. 1333. számú jogesetre hivatkozva nem állapította meg a felperes által támadott rendelkezések tisztességtelenségét. Az EBH alapján ugyanis lehet csupán egy ingatlanközvetítővel szerződni (kizárólagosság), de a szerződés nem zárhatja ki, hogy a fogyasztó maga is megkísérelje értékesíteni/bérbeadni az ingatlanát. Eltért ezért a Kúria által kialakított joggyakorlattól, azonban ezt az eltérés nem indokolta.

II.1.2. [Kereset 3. A)-E) pont]

[91] A fogyasztó jogosult saját maga is az ingatlan értékesítése/bérbeadása körében eljárni, illetve a fogyasztó ebben a körben jogszabály alapján köteles saját maga az ingatlan értékesítésének megkísérlésére. Másrészt az alperes jutalékos rendszerű megbízási szerződést kötött, a sikerdíjas szerződés teljesülésének pedig az alperes által közvetített személlyel történő szerződéskötés a feltétele. A bíróság az ítéletében tehát nem tett különbséget a közvetített vevő szándéka és a vételi ajánlat között. A perbeli szerződésekben „A Megbízott által nyilvántartott és közvetített vevőnek (ajánlattevőnek, illetve érdeklődőnek) számít minden olyan személy, aki közvetlenül vagy közvetve a Megbízott vagy szerződő partnere által értesült az eladó ingatlanról.” Az ÁSZF tehát az érdeklődőt is a megbízott által nyilvántartott és közvetített vevőnek minősíti. A kereset 3. A), C) és E) pontjai esetében a támadott rendelkezésekben nincs szó a megbízó és a megbízott által nyilvántartott és közvetített vevő közötti vételi ajánlatról, csak arról, hogy az elővásárlási jog jogosultja (valahonnan) értesült a fogyasztó eladási szándékáról (egy neki tett vételi ajánlatról) és élt törvényes lehetőségével. Ilyen esetekben nincsen közvetített vevői ajánlat, ebből következően az alperes semmilyen indokkal nem jogosult sikerdíjra. Az ítélet indokolásában foglalt eset tehát, amely szerint: „a közvetített vevő ajánlata nélkül az elővásárlási jog jogosultjával történő szerződéskötésre a fogyasztó részéről nem kerülhetne sor” fel sem merül. A rendelkezések lehetőséget biztosítanak a megbízottnak arra, hogy akkor is, ha nem a megbízott által nyilvántartott és közvetített vevő vételi ajánlata folytán kerül sor a szerződéskötésre, érvényesítse díjigényét.

[92] A kereset 3. B) és D) pontjai esetében arra tekintettel, hogy a fogyasztó ebben a körben jogszabály alapján köteles saját maga az ingatlan értékesítésének megkísérlésére, továbbá az alperes jutalékos rendszerű megbízási szerződést kötött, a rendelkezés tisztességtelen. A sikerdíj ugyanis akkor jár, ha a szerződést az alperes által közvetített vevővel köti a fogyasztó; a sikerdíj fizetése abban az esetben, ha az egyébként nem járna, a fogyasztót anyagilag egyértelműen hátrányosabb helyzetbe hozza. Megjegyezte továbbá, hogy az ingatlanközvetítő ismeri az eladni kívánt ingatlan tulajdoni lapját, így tudnia kell, hogy az általa közvetített vevő szerződéskötése bizonytalan, mivel van olyan személy, aki az adásvételi szerződésben a helyébe léphet. Az alperes ezért tisztában van azzal, amikor a fogyasztóval a sikerdíjas szerződést megkötö, hogy a sikerdíjhoz való hozzájárása az általa alkalmazott tisztességtelen feltételek hiányában az elővásárlási jog jogosultjának vételi nyilatkozatától függ.

II.1.3. [Kereset 4. A)-C) pont]

[93] Az elsőfokú bíróság a támadott rendelkezéseket tévesen értelmezi, ezért kiindulópontja, érvelése és megállapításai is helytelenek. A rendelkezés nyelvtani értelmezése alapján ugyanis egyértelmű: a felmondás időpontjában a vételi ajánlat a fogyasztónak nem áll rendelkezésére; a megbízott, vagyis az alperes rendelkezik a vételi ajánlattal, azt a fogyasztóval a felmondásig még nem közölte. Feltéve, de meg nem engedve, hogy a fogyasztó a felmondás időpontjában mégis rendelkezik a vételi ajánlattal: elmulasztotta vizsgálni a következőket: A Ptk. 5:13. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonost tulajdonjogának tárgyán – jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között – teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg. Dönthet ezért úgy, hogy valamely adásvételi ajánlatot visszautasít a reménybeli vásárlója személyében rejlő okból vagy akár azért, mert az adásvétel egyéb körülményei, feltételei számára nemkívánatosak (fizetés körülményei,

átadás-átvétellel kapcsolatos kérdések stb.). Így pedig a fogyasztó minden „egyéb körülményre” vonatkozó feltétele a fogyasztó saját érdekkörében felmerült oknak minősül. Ebben a körben tehát a fogyasztó esetleges, az adásvételi szerződés részleteit érintő igényeitől függetlenül az alperes állapíthatná meg a teljesítésének szerződésszerűségét, ami a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés b) pontja alapján tisztességtelen lenne.

[94] A Kúria Pfv.V.20.516/2013. számú ügyben tett megállapításai sem hagyhatók figyelmen kívül a felperesi álláspont szerint. A sikerdíj az alperest a megkötött szerződés után illeti meg; ez jelenti a sikert. Ezt támasztja alá egyébként a perben az alperes által, illetve az ítéletben az elsőfokú bíróság által is idézett EBH2005. 1333. számú jogeset. A Ptk. 6:212. § (2) bekezdése szerinti elszámolási kötelezettség pedig jelen esetben nem jöhet szóba: ha a fogyasztó a felmondáskor rendelkezett volna a vételi ajánlattal (mint ahogyan a támadott rendelkezések ezt egyébként kizárják), de a felmondás után a szerződést aszerint megköti, az alperes könnyűszerrel bizonyíthatja, hogy a szerződéskötés az ő tevékenységének következménye, ily módon a sikerdíjban részesül. Abban az esetben, ha a vételi ajánlatot a fogyasztó nem fogadja el, a bíróságnak vizsgálna kellett volna a teljesítés szerződésszerűségének megítélésével kapcsolatosan hivatkozott körülményeket és azok jogi következményét.

II.1.4. [Kereset 5. A)-D) és I) pont]

[95] A keresetlevélhez mellékelte, az alperes által alkalmazott szerződésekben a megbízási díj mértékét az alperes minden esetben „Ft + áfa” kitétellel határozta meg, vagyis a felek a keresetben megjelölt jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően, forintban történő kifizetésről állapodtak meg. Ezen blankettákat a keresetlevélhez csatolta bizonyítékként, ennél fogva az az ítéleti megállapítás, hogy nem igazolta, hogy az alperes forintban meghatározott sikerdíjat határoz meg, téves. Álláspontja szerint a fogyasztóra hátrányos az is, ha az előre forintban meghatározott sikerdíjról más devizában megállapított fizetési kötelezettségre térnek át. Az elsőfokú bíróság abból indult ki, hogy a fogyasztó a szerződéskötéskor átadott vételárból/bérleti díjból fizeti ki az alperesnek járó sikerdíjat, azonban ez nem feltétlenül igaz. Ha a fogyasztó rendelkezésére áll forintban a sikerdíj összege (akár már a szerződéskötéskor), miért lenne kötelezhető a devizában történő teljesítésre? Ezzel a tisztességtelen rendelkezéssel az alperes a szerződésben meghatározottól különböző fizetési kötelezettséget telepít a fogyasztóra. Korábban sem állította, hogy a fogyasztó és a vevő/bérlő nem állapodhat meg más devizanemben (a diszpozitív szabályoktól a felek megállapodással ugyanis eltérhetnek), de a forintban meghatározott sikerdíjat az alperes nem követelheti más devizában; az, hogy a fogyasztó devizában köti a szerződést, nem jogosítja fel az alperest arra, hogy a kialakított, forintban megjelölt sikerdíját devizában követelje.

II.1.5. [Kereset 6. A)-E) pont]

[96] E rendelkezések kapcsán vizsgálni kell, az alperessel jogviszonyba lépő (az ingatlan közvetítésekor az alperesnek adatait megadó és alperesnek az ingatlan megtekintésére vonatkozó nyilatkozatot tevő) reménybeli vevő/bérlő fogyasztónak minősül-e. A Ptk. 8:1. § 3. pontja alapján álláspontja szerint bizonyosan; utalt ugyanakkor arra is, hogy lehetséges, valaki

üzleti tevékenysége körében vásárol vagy bérel ingatlant. Nem szabad figyelmen kívül hagyni azonban azokat a Ptk. alapján fogyasztónak minősülő magánszemélyeket sem, akik a saját lakhatásuk érdekében keresnek eladó vagy kiadó ingatlanokat. Rámutatott arra is, hogy a bíróság nem válogathat aszerint, melyik fogyasztó érdekeit védje, hiszen a fogyasztó számára minden további korlátozás nélkül és ellenére védelmet kell nyújtani a közérdekű perben. Végül a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés g) pontjának második fordulatára utalva megismételte, hogy a perben támadott rendelkezések nem megfelelően megállapított határidőt tartalmaznak.

II.2.

[97] Az alperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet részbeni hatályon kívül helyezését és e körben az eljárás megszüntetését, másodlagosan az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását, míg harmadlagosan annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára történő utasítását kérte.

II.2.1.

[98] Elsődleges fellebbezési kérelmében a megszüntetési ok fennállását az NPL ÁSZF perben támadott rendelkezései kapcsán állította. Hivatkozott arra, hogy az A/8., A/9., A/13. és A/15. alatt csatolt megbízási keretszerződés és együttműködési megállapodás alapján nem vitatható, hogy a szerződési feltételeket nem maga munkálta ki. Az adós megbízó és a hitelezője közötti megállapodás alapján a fogyasztó elleni végrehajtási eljárás elkerülése érdekében az ingatlan megfelelő vételáron történő értékesítése céljából működik együtt a hitelezővel és az adóssal mint megbízójával az általuk meghatározott feltételek szerint. Nem valós az az állítás, hogy a feltételek egyedileg ne lennének megtárgyalva a adós megbízóval való kapcsolatának felvételét megelőzően, hiszen a fogyasztó a hitelezővel létrejött megállapodása alapján keresi meg minden esetben azt követően, hogy a szerződési feltételek ismeretében a hitelezővel megállapodott. Miután a felperest a közérdekű keresetindítási jogosultság a fogyasztókkal kötött általános szerződési feltételek tekintetében illeti meg, a csatolt szerződések pedig bizonyítják, hogy a támadott feltételek nem minősülnek általános szerződési feltételnek, ezért a kereset elutasításának, illetve az eljárás megszüntetésének lett volna helye. A keretszerződés perben is hivatkozott rendelkezései alapján ugyanis megállapítható, hogy az NPL ÁSZF ténylegesen egy háromoldalú megállapodás, az értékesítési ár meghatározása nem tartozik a megbízó hatáskörébe, arra semmilyen ráhatása nincs; az értékesítési ár a bank és a fogyasztó megbízó közötti megállapodás tárgyát képezi. A fellebbezésében foglaltakat e körben az elsőfokú ítélet megváltoztatására irányuló kérelme körében is fenntartotta.

II.2.2.

[99] A kereset 1. A-H) pontjai vonatkozásában a Szegedi Ítéltábla Gf.II.30.165/2013/3. számú döntésében hivatkozott általános szerződési feltétel esetében a megbízott igényérvényesítési joga időbeli korlát nélkül került meghatározásra, ezért a 12 hónapos perbeli határidőt a felperes a döntésre hivatkozással nem vitathatja megalapozottan. A

felperes a jelenlegi ingatlanpiaci viszonyokra hivatkozással anélkül vitatta az egyéves határidőt, hogy megalapozatlan állítását, szubjektív véleményét bármivel bizonyította volna. Nem bizonyított, hogy a perbeli ÁSZF az általános forgalmi szokásoktól a fogyasztók hátrányára eltérne. Nem lehet kétséges, hogy egy rövid, 12 hónapos határidőn belül megkötött szerződés a sikeres ingatlanközvetítés eredményeként jön létre. Igényérvényesítés esetén pedig nyilván a megbízottnak kell bizonyítani, hogy a megbízó a megbízott által közvetített ajánlattevővel szerződött. Az ingatlanközvetítéssel szoros összefüggésben lévő pénzügyi közvetítői és banki tapasztalatok alapján elmondható, hogy egy ügyfél lakásigényének kielégítése 6-12 hónapot vesz igénybe a keresés megkezdésétől, figyelembe véve a keresési időszakot, a hitel átfutási idejét stb., amelyre tekintettel a 12 hónap nem tekinthető eltúlzottnak. Álláspontja szerint az ítélet sérti a Pp. 265. § (1) bekezdésének rendelkezéseit, mert a 12 hónapos határidővel szembeni bizonyítás a felperes érdekében állt, amelynek elmaradásának következményeit az elsőfokú bíróság nem vonta le, a Pp. 266. § szerinti köztudomású tényeket pedig figyelmen kívül hagyta. Nem szorul ugyanis magyarázatra, milyen könnyű a rendelkezés nélkül kijátszani a szerződést, megkerülni az ingatlanközvetítőt és a tényleges teljesítés ellenére megfosztani a megbízási díj iránti igényétől. A KHPJ-2016-238. sz. jogesetre utalva előadta, hogy ha a közvetítő eredményes tevékenysége, illetve a közvetítői szerződés megszűnte és az adásvételi szerződés megkötése között hosszabb idő telik el, az nem a díjigényt szünteti meg, hanem legfeljebb a közvetítő számára annak bizonyítását nehezíti meg, hogy az adásvételi szerződés létrejött az ő tevékenységének eredménye volt. A közvetítői szerződés megszűnte és az adásvételi szerződés megkötése közötti hosszabb idő sem szünteti meg tehát a díjigényt. A 12 hónapos időtartam pedig nem tekinthető olyan hosszú időnek, amely megszakítaná az oksági kapcsolatot, a fogyasztó ezáltal nem kerül hátrányos helyzetbe, a keresettel támadott általános szerződési feltételek a bizonyítási terhet nem fordítják meg.

[100] A kereset 2. D-E) pontjaival összefüggésben okszerűtlennek és a jogvédelmi helyzet értékelése tekintetében következtetlennek tartotta az elsőfokú ítélet indokait, mert figyelmen kívül hagyta, hogy a támadott szerződési feltételek a csalárd fogyasztói magatartások, a megkerülés esetköreit definiálják arra az esetre, ha a határozott idejű megbízás a határozott idő lejáratára előtt kerülne megszüntetésre. Nyilvánvaló, hogy ha a fogyasztó jóhiszemű, akkor az értékesítésre irányuló érdekmúlás miatt a határozott idejű szerződés határozott idő lejáratára előtti megszüntetését követően a határozott idő tartamából fennmaradó időn belül nem értékesíti az ingatlan. A közvetítő jogvédelme tekintetében garanciális szabály annak rögzítése, hogy a csalárd fogyasztói magatartás a kizárólagos közvetítési szerződés megkerülésének minősül és annak a következményeit alkalmazni kell. Amennyiben ugyanis a fogyasztó érdekmúlásra hivatkozással a határozott idejű kizárólagos szerződést a határozott idő lejáratára előtt megszünteti, ennek ellenére a határozott idő tartamából fennmaradó időn belül az ingatlanát mégis értékesíti, akkor az érdekmúlással kapcsolatos tájékoztatása valótlan, azaz csalárd módon megtéveszti a közvetítőt. A fogyasztó csalárd magatartása tehát a megbízott kikerülésének minősül, ha a megbízó maga értékesíti az ingatlanát. Téves tehát az az ítéleti következtetés, hogy a szabályozás a tulajdonos rendelkezési jogának elvonására irányulna.

[101] A kereset 5. E-H) és J) pontjai kapcsán előadta, hogy valamennyi bankszámláját az OTP Bank Nyrt.-nél vezeti, ezért indokolt az ajánlati biztosíték beszámítása esetén a számla kiállításának napján érvényes OTP deviza eladási árfolyam alkalmazása, a számlavezető

bankja ugyanis ezen az árfolyamon számítja át a biztosíték forinttól eltérő devizanemét magyar forintra. A Ptk. 6:104. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott rendelkezés sem sérül, az irányadó árfolyam meghatározásával ugyanis a „szerződésben megállapított pénzbeli ellenszolgáltatás mértéke” nem emelkedik. Az irányadó árfolyam alkalmazásával az árfolyamkockázatot hárítja át a fogyasztó megbízóra, a számlavezető bank személyére figyelemmel indokoltan. A szerződési feltétel elszámolásról, azon belül is beszámításról rendelkezik, azaz a megbízott a fogyasztó részére ténylegesen devizát ad el átváltási árfolyamot alkalmazva forintért. Ezt a tranzakciót pedig nyilvánvalóan a számlavezető bank által meghatározott eladási árfolyamon hajtja végre, amelynek egyéb számviteli és adóvonatkozásai vannak. A számlavezető bank által alkalmazott eladási árfolyamon kívül más árfolyamot nem alkalmazhat, ellenkező esetben ugyanis árfolyamkülönbözet keletkezne. A rendelkezés abban az esetben sem tekinthető a fogyasztóra nézve egyoldalúan hátrányos rendelkezésnek, ha az árfolyamok különbözősége okán a közvetítő az MNB árfolyam alkalmazásával árfolyamvesztést realizálna. Ilyen esetben ugyanis a fogyasztót ért hátrány nem egyoldalú, mert az a közvetítőt ért hátrány kiküszöbölését célozza, amely nyilván nem tekinthető a jóhiszeműség és a tisztesség követelményét sértő rendelkezésnek. Olyan árfolyamon történik ezért az elszámolás, amely kizárja, hogy a megbízott árfolyamnyereségre tegyen szert vagy árfolyamvesztést kelljen elszenvednie.

[102] A kereset 7. A-K) pontjai tekintetében rámutatott arra, hogy az elsőfokú ítélet a felperesi érveléstől eltérően azon az alapon állapította meg tévesen az érvénytelenséget, hogy a 7. A)-C) pontokban támadott feltételek az ún. kivett személlyel történő szerződéskötés esetére írnak elő a megbízási díj 50%-ának megfelelő átalánydíj fizetési kötelezettséget. Az ítélet indokolása iratellenes és megalapozatlan, mert a szerződéses rendelkezések ennek éppen az ellenkezőjére vonatkoznak. Arról szólnak, hogy a feltétel akkor alkalmazandó, ha az adásvételi szerződés vagy adásvételi típusú más szerződés a kivett személy kivételével olyan személlyel jön létre, aki nem minősül nyilvántartott vevőnek. Az A)-D) alatt támadott általános szerződési feltételek pedig kizárólag ingatlanközvetítési megbízási szerződések esetén irányadók. A fogyasztó megbízónak módjában áll nem kizárólagos ingatlanközvetítői megbízási szerződést kötni, a kizárólagos megbízási szerződés megkötésére tehát kifejezetten a fogyasztó ügyleti akaratára figyelemmel kerül sor. A fogyasztót terhelő átalánydíj fizetési kötelezettséget nem csupán a fogyasztó szerződésszegése alapozza meg, hanem a vitatott általános szerződési feltételek 2.2. pontjában meghatározott többlétszolgáltatások is, amelyek nyújtására az általános szerződési feltételek 3. pontjában írt kizárólagosságra tekintettel kerül sor. A megbízási díj 50%-ának megfelelő átalánydíj tehát nem csupán szankció, hanem az alperes által nyújtott többlétszolgáltatások ellenértéke. A forgalmi szokások által is elismert többlétszolgáltatásokra figyelemmel a megbízási díj 50%-ának megfelelő mértékű átalánydíj sem lehet eltúlzott. Az Európai Bíróság C-26/13. számú ügyben hozott ítéletére hivatkozással kifejtette, hogy a szerződés kizárólagossága miatti többlétszolgáltatásokat tartalmazó pontjaira utalva a rendelkezések rögzítik az átalánydíj gazdasági indokát, illetve azt kifejezetten az ott említett körülménnyel hozzák kapcsolatba, így tisztességtelenségük nem állapítható meg. Az E)-G) és J)-K) alatti általános szerződési feltételek szerint a megbízott jogosult az ajánlati biztosíték összegének 50%-át ingatlanközvetítői ügyintézési díj címén megtartani. Ezt az összeget a szerződéses kötelezettségei teljesítése keretében tartja magánál. Valótlan és iratellenes tehát az a felperesi és ítéleti hivatkozás, hogy az ingatlanközvetítői ügyintézési díjra a szerződésben vállaltak teljesítése nélkül formálna igényt. Az ingatlanközvetítési ügyintézési díj az általa teljesített szerződéses szolgáltatás ellenértéke. Ennek mértéke nem vitatható, a felek megállapodására és arra tekintettel, hogy a biztosíték nyújtására és az azzal kapcsolatos ügyintézésre a fogyasztó és a potenciális vevő megbízó

külön megbízása alapján kerül sor. Kiemelte, hogy a felperes az ingatlanközvetítési ügyintézési díj mértékét keresetében nem vitatta, csupán arra hivatkozott, hogy a szerződésben vállalt teljesítés nélkül formál igényt a megbízott ingatlanközvetítői ügyintézési díjra. Az ítélet indokolása szerint az ügyviteli jelleg esetén a végzett mennyiségi és minőségi munka alapján jár költségtérítés, nem pedig a közvetített ingatlan értékéhez igazodó százalékos arányban. Az elsőfokú ítélet e körben nyilvánvalóan túlterjeszkedett a kereseti kérelmen, sérti a Pp. 342. § (1) bekezdés rendelkezéseit. A H)-I) pontokban hivatkozott általános szerződési feltételek érvénytelensége alapjául a felperes arra hivatkozott, hogy a fizetési kötelezettség mértéke nem ismert a fogyasztó előtt a szerződéskötés időpontjában és egyébként később sem. A perbeli rendelkezések ugyanakkor nem tisztességtelenek, mert a Ptk. 6:212. § (2) bekezdésével összhangban egyszerűen arról rendelkeznek, hogy a szerződés megszüntetése esetén a felek kötelesek egymással a megszűnés előtt már teljesített szolgáltatásokkal elszámolni. Nyilvánvaló, hogy ezen ellenszolgáltatások ellenértéke a szerződéskötés időpontjában nem prognosztizálható, és csak a teljesített/nyújtott szolgáltatások ellenértékét köteles a fogyasztó megtéríteni. Megalapozatlan az ítélet indokolása arra figyelemmel is, hogy a feltétel egyértelműségéhez kétség sem férhet.

[103] A kereset 8. A-I) pontjai vonatkozásában előadta, hogy nem hagyható figyelmen kívül a kötbér eltúlzott mértékének megállapíthatósága körében kialakított és következetesen alkalmazott bírói gyakorlat. Az említett szerződésszegések jelentősek, tehát hiányzik a kötbér mérséklésének egyik konjunktív feltétele. Nyilvánvalóan megalapozatlan továbbá a felperesnek az a nyilatkozata, hogy a kötbérrel büntetett fogyasztói magatartások egy része nem jogellenes. A megkerülés feltételei szerinti hátrányos jogkövetkezmények alkalmazásának előfeltételét képezi ugyanis a megbízási szerződés megbízott általi sikeres teljesítése, emellett fogalmi eleme a megbízó fogyasztó célzatosan jogellenes, csalárd magatartása is. A fogyasztó jelentős szerződésszegése tehát nem vitatható és a megbízottat a szerződésszegés következtében jelentős kár is éri, mert a fogyasztó a megbízási díj teljes egészében történő megfizetését kívánja elkerülni a csalárd magatartásával. Értelemszerűen ebbe a körbe tartozik a szerződéskötésről való tájékoztatás késedelme is, mert a késedelem is erre a célra irányul. A 3.1. pontban foglaltak megszegése, illetve a 4.1. pontban foglaltak ismételt megszegése esetében is arányosnak minősül az 50% mértékű kötbér. Minden alapot nélkülöz a felperes válasziratában kifejtett és az ítélezés alapjául elfogadott az a vélemény, amely eliminálni törekszik a kötbérrel büntetett fogyasztói magatartások súlyát. Ezzel szemben köztudomású, hogy például a lakás rendetlen állapota a lakás piaci áron történő értékesítését gyakorlatilag ellehetetleníti. Ezzel szemben tényyszerű, hogy a 4.1. pontban foglaltak megszegése a sikeres megbízás teljesítését akadályozza, a kötbér szankció tehát nem indokolatlan.

[104] A kereset 9. A-D) pontjai kapcsán utalt az elsődleges kérelmében előadott megszüntetési okra.

II.2.3.

[105] Harmadlagos fellebbezési kérelme kapcsán előadta, hogy miután a forgalmi szokások bizonyítása az alperest terhelte, indítványozta, hogy az elsőfokú bíróság rendeljen ki szakértőt

annak a kérdésnek a meghatározására, hogy a keresettel támadott általános szerződési feltételek a magyarországi ingatlanközvetítői piacon kialakult forgalmi szokásoknak megfelelnek. A felperes ugyanis a keresetlevelében és válasziratában maga is többször hivatkozott az „ingatlanpiaci viszonyokra”, elismerve, hogy a perben eldöntendő kérdések részben tény- és szakkérdések. A felajánlott bizonyítást, amely a perben releváns tényre vonatkozott, jogsértő módon mellőzte az elsőfokú bíróság. Egyebekben a felperesi keresetnek helyt adó ítéleti rendelkezésekkel szemben a Pp. 266. §-a alapján bizonyítás nélkül is megállapítható köztudomású tények a magyarországi ingatlanpiacon jellemző forgalmi szokások, amelyekre a perben hivatkozott. A perben támadott általános szerződési feltételeket a köztudomású forgalmi szokások lefedik, azoktól az általános szerződési feltételei nem térnek el indokolatlanul és egyoldalúan a fogyasztók hátrányára. Fenntartotta, hogy a forgalmi szokások esetleges megváltoztatása nem jogalkalmazói, hanem jogalkotói kompetencia. Álláspontja szerint a jóhiszeműség és tisztesség követelménye zsinórmértékeként az ingatlanközvetítői üzletágban a hasonló jellegű szerződés alanyai által széles körben ismert és rendszeresen alkalmazott szokások veendő figyelembe. A felperes az ingatlanpiacot célzatosan tévesen, hiányosan definiálta, ugyanakkor, ha az adott szerződési feltétel az objektív zsinórmértéket jelentő általános forgalmi szokásoknak megfelel, az értelemszerűen egyben azt is jelenti, hogy a jóhiszeműség és tisztesség követelményének is megfelel. Ezt az alapvető álláspontot igazolja, hogy a Ptk. a felek közötti polgári jogi jogviszonyokban az általános forgalmi szokásokat a szerződések tartalmává teszi (Ptk. 6:63. §). A Ptk. 6:63. § (5) bekezdése alapján az ingatlanpiaci szereplők között kialakult forgalmi szokások hatálya a fogyasztókra is kiterjed azzal, hogy az ingatlanpiacra történő kilépésükkor ingatlanpiaci szereplőkké válnak. Ezért ellentmondásosnak tartotta az elsőfokú ítélet indokolását, mivel a devizaalapú hitelezéssel kapcsolatban a jogalkotó jogszabállyal oldotta meg a szerződési feltételek tisztességtelensége kiküszöbölésének kérdését. A jogszabályok személyi hatálya minden piaci szereplőre kiterjed, az ítélet azonban csak őt helyezi hátrányos helyzetbe a versenytársaihoz képest. Az EUB C-621/17. számú ítéletére hivatkozással kifejtette, hogy a per tárgyává tett kérdések nem jogalkalmazási, hanem jogalkotási kompetenciába tartoznak.

II.2.4.

[106] Végül kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a pervesztesség arányát tévesen állapította meg és a felperes ügyvédi munkadíj megfizetésére irányuló kötelezését megalapozatlanul mellőzte. A felperes kereseti kérelmeit 9 csoportba sorolva terjesztette elő, ezek közül az elsőfokú bíróság a 3., 4. és 6. csoportba sorolt valamennyi kereseti kérelmet elutasította, a 2. A), B) és C), 5. A)-D) és I) kereseti kérelmeket teljeskörűen, míg az I.A), I.C), I.G), 1.B), 1. D) és az 1. H), 2. D), 2. E), 7. H)-I) kereseti kérelmeket részben utasította el. Ezért a 75%-os mértékű pervesztessége nem állapítható meg, ehelyett 50% mértékben lett pernyertes, a felperes pedig az 50%-os pervesztességére figyelemmel az ügyvédi munkadíj iránti igényét ezzel arányosan köteles megfizetni.

III.1.

[107] A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének – fellebbezésével nem érintett részének – helybenhagyására irányult. Utalt elsődlegesen arra, hogy téves az alperes fellebbezés benyújtására jogosult ügyész szervvel, valamint a fellebbezés

elkésztségével kapcsolatos álláspontja. Az ügyészség közérdekvédelmi feladatairól szóló 3/2012. (I. 6.) LÜ utasítás (a továbbiakban: utasítás) 51. § (2) bekezdése alapján a másodfokon eljáró ügyész eljárásának első perbeli cselekménye a fellebbezés fenntartásával, visszavonásával, kiegészítésével vagy módosításával kapcsolatos nyilatkozattétel azt követően, hogy az elsőfokon eljáró ügyész az utasítás 51. § (3) bekezdése szerint az ügyészi fellebbezést az ügyészségi iratokkal együtt felterjeszti a fellebbezési bíróság előtt eljáró ügyészséghez. A fellebbezési bíróság előtt eljáró ügyész – utasítás 34. § (1) bekezdése szerinti – eljárási cselekményei tehát a fellebbezés benyújtását, illetve a felterjesztést követően kezdődnek. Megállapítható ezért, hogy a fellebbezést az arra jogosult ügyész nyújtotta be a fellebbezési határidőn belül, az azt fenntartó indítvány előterjesztésének időpontja irreleváns.

[108] Kiemelte, hogy a Ptk. rendelkezéseiből nem vezethető le, hogy abban a perben, amelynek megindítására az ügyész a Ptk. 6:105. § (1) bekezdésének a) pontja alapján jogosult, a szerződési feltételek tisztességtelenségének megállapíthatóságához a szerződési feltétel alkalmazójának gazdasági tevékenysége szerinti forgalmi szokásokat kellene a bíróságnak vizsgálnia. Ezért az alperes valamennyi, forgalmi szokásokkal kapcsolatos hivatkozását az elsőfokú ítélet megalapozottsága szempontjából irrelevánsnak tartotta, álláspontja szerint e körben a bizonyítás lefolytatása szükségtelen. Az alperes által állított megszüntetési okkal összefüggésben előadta, hogy a Pp. 176. § (1) bekezdés g) pontja alapján, az ügyész Ptk. szerinti keresetindítási jogára figyelemmel a keresetlevél nem utasítható vissza, ezért az ítélet részbeni hatályon kívül helyezése mellett az eljárás részbeni megszüntetésére sincs törvényi lehetőség. A perbe vitt szerződések általános szerződési feltételnek minősítése a kereset jogalapját érintő kérdés, utalt e körben a Kúria Pfv.V.21.742/2019/7. számú ítéletében foglaltakra. A feltételeket az alperes – általa sem vitatottan – több szerződés megkötése céljából alkalmazza, tartalmát egyoldalúan a másik fél (a fogyasztó) közreműködése nélkül határozta meg. A per tárgyához nem tartozó kérdés, hogy milyen szerződéses konstrukció alapján kerültek a feltételek kialakításra. Az alperes egyedi megtárgyaltsággal kapcsolatos hivatkozása miatt kiemelte a BH2014. 83. számon közzétett eseti döntésében, valamint a fogyasztói szerződés érvényességével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 2/2011. (XII. 12.) PK vélemény 2. pontjában foglaltakat azzal, hogy vélelem szól amellett, hogy a fogyasztói szerződésben az egyoldalúan, előre meghatározott, illetve az általános szerződési feltételt egyedileg nem tárgyalták meg. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság a pernyertesség-pervesztesség arányát megfelelően állapította meg, így indokoltan mellőzte az ügyvédi munkadíj megfizetésére történő kötelezését. Az alperes a fellebbezés mellékleteként csatolt költségjegyzék nyomtatványban jelölte meg a pernyertessége esetére érvényesíteni kívánt ügyvédi munkadíj összegét: a költségjegyzék nyomtatványon mellékletként 1. sorszám alatt az A/2. számú díjmegállapodást tüntette fel az alperes, 2. sorszám alatt pedig okiratfeltüntetés nem történt, ezért nem áll rendelkezésre a díjmegállapodás szerinti díj összegén túli, ügyvédi munkadíjat alátámasztó dokumentum.

III.2.

[109] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének – fellebbezésével nem érintett részének – helybenhagyását kérte. Előadta, hogy a felperes fellebbezése elkésett, miután azt az eljárási jogosultsággal nem rendelkező Fővárosi Főügyészség terjesztett elő, a Fővárosi Fellebbviteli Főügyészség pedig csak a fellebbezési határidő lejártát követően tartotta fenn a fellebbezést. A Pp. 366. §-ában foglaltakra utalással

ezért kérte, hogy az ítéltábla a fellebbezést utasítsa vissza. Érdemben megalapozatlannak tartotta a fellebbezésben foglaltakat, e körben utalt az elsőfokú ítéletben kifejtett indokokra, amelyekkel maradéktalanul egyetértett. A kereset 6. A-E) pontjai alatt támadott szerződési feltételek esetében kiemelte, hogy az ún. reménybeli vevő nem minősülhet fogyasztónak, a megbízott vele nem köt megbízási szerződést. Az ügyészt a közérdekű keresetindítás jog a megbízó fogyasztó és a megbízott ingatlanközvetítő közötti szerződéses jogviszony tekintetében iránymű általános szerződési feltételek keretei között illeti meg.

IV.

[110] Fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett az elsőfokú bíróság ítéletének az egyes rendelkezések tisztességtelenségének részbeni megállapításához kapcsolódó, ezt meghaladó elutasító rendelkezése, így azt az ítéltábla a Pp. 358. § (5) bekezdése alapján nem érintette.

V.

[111] Alaptalanul hivatkozott az alperes a felperes fellebbezésének elkészttségére. A Pp. 58. § (1) bekezdés szerint a bíróság előtt az ügyészségről szóló törvény rendelkezéseire figyelemmel eljárni jogosult illetékes ügyész jár el. A fél jogainak ügyész általi gyakorlásáról szóló 2/2012. Közigazgatási-munkaügyi-polgári jogegységi határozat értelmében a törvényi felhatalmazás alapján eljáró ügyészt speciális, absztrakt jogalanynak kell tekinteni, aki tevékenysége körében az Ütv.-ben, illetve az Ütv. felhatalmazása alapján kiadott LÜ utasításban meghatározott ügyészi szerv útján jogosult eljárni. Ennek azért is van jelentősége, mert az Ütv. és a LÜ utasítás szabályai szerint egy adott per különböző eljárási szakaszaiban más-más ügyészi szervezet járhat el, tehát más ügyészi szervezet jár el elsőfokon és más a fellebbviteli vagy felülvizsgálati eljárásban. A Pp. 365. § (1) bekezdése alapján a másodfokú eljárást a fellebbezőnek az elsőfokú bíróságnál írásban benyújtott fellebbezéssel kell megindítania. A Pp. 366. § (1)-(2) bekezdése értelmében elsődlegesen az elsőfokú bíróságnak kell megvizsgálnia a fellebbezést, hogy határidőben érkezett-e, vagy hiánypótlásra szorul-e, és szükség esetén azt visszautasítja. A Pp. 366. § (3) bekezdése szerint csak akkor terjeszti fel, ha a fellebbezési határidő valamennyi jogosulttal szemben lejárt, illetve, ha a fellebbezést valamennyi jogosult hiánytalanul benyújtotta. A másodfokú bíróság és – ebből következően – a másodfokú eljárásra kijelölt ügyészi szerv tehát csak ezt követően járhat el a perben, ezért megállapítható volt, hogy az elsőfokú eljárásban eljárni jogosult ügyészi szervezet terjesztett elő fellebbezést törvényi határidőben. E körben pedig nem bírt jelentőséggel, hogy a fellebbviteli főügyészség mely időpontban terjesztette elő a fellebbezés fenntartására vonatkozó indítványát, ahogyan arra a felperes is helyesen hivatkozott az észrevételében.

VI.

[112] Az ítéltábla ezt követően elsődlegesen a hatályon kívül helyezésre irányuló fellebbezési kérelmet vizsgálta, annak megalapozottsága esetén ugyanis az ítélet érdemi felülbírálatára nem kerülhet sor.

VI.1.

[113] Elsődleges fellebbezési kérelmében a megszüntetési ok fennállását az alperes az NPL ÁSZF perben támadott rendelkezései kapcsán állította arra hivatkozással, hogy a szerződési feltételeket nem egyoldalúan maga munkálta ki, azok ténylegesen egy háromoldalú – a bank bevonásával létrejött – megállapodáson alapulnak. E körben előrebocsátja az ítéltábla, hogy az alperes által előadottak nem jelenthetik a Pp. 176. § (1) bekezdés g) pontja szerinti perakadály fennállását, annak eldöntése ugyanis, hogy a perben támadott rendelkezések általános szerződési feltételnek minősülnek-e, a per érdemére tartozó kérdés. A perben ugyanakkor nem volt vitás, hogy ezen szerződési feltételeket több szerződés megkötése céljából előre állították össze és azokat az alperes alkalmazza; a rendelkezések az ingatlanközvetítésre irányuló megbízási szerződések részévé válnak. Ezért a Ptk. 6:77. § (1) bekezdése értelmében általános szerződési feltételnek minősülnek, amelyen nem változtat az a körülmény sem, hogy a kimunkálásukra a bank közreműködésével került sor a végrehajtások elkerülése érdekében. A tisztességtelenségük a polgári jogi szabályok és a fogyasztóvédelmi rendelkezések alapján vizsgálható. Kiemeli az ítéltábla: a Ptk. 6:103. § (1) bekezdése értelmében fogyasztói szerződések esetén a tisztességtelen általános szerződési feltételre vonatkozó rendelkezéseket alkalmazni kell olyan szerződési feltételre is, amelyet a vállalkozás ugyan nem több szerződés megkötése érdekében, de előre határoz meg, és amit egyedileg nem tárgyaltak meg. Az ügyésznek pedig mindkét esetben van közérdekű keresetindítási joga, mind az általános szerződési feltételek körében, mind akkor, ha a vállalkozás a fogyasztóval egyedileg meg nem tárgyalt feltétellel szerződik. A vállalkozást terheli ugyanis annak bizonyítása, hogy a szerződési feltételt a felek egyedileg megtárgyalták, ez a bizonyítás azonban közérdekű perben nem folytatható le, fogalmilag kizárt (BH2014. 83.). Maradéktalanul osztotta ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság jogi álláspontját, amely szerint az NPL ÁSZF rendelkezései vonatkozásában önmagában az a körülmény, hogy az egyes feltételek kiegészíthetők az egyedi szerződésekben, nem eredményezi, hogy a fogyasztók rendelkezésére bocsátott szerződésblankettákban foglaltak ne minősüljenek általános szerződési feltételnek.

VI.2.

[114] Egyetértett az ítéltábla az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával abban a körben is, hogy az alperes által alkalmazott általános szerződési feltételek tisztességtelenségének elbírálása vonatkozásában szükségtelen a magyarországi ingatlanközvetítői piacon kialakult forgalmi szokások feltárására vonatkozó bizonyítás. Az alperes harmadlagos fellebbezési kérelme kapcsán hivatkozott arra, hogy a perben támadott általános szerződési feltételeket a köztudomású forgalmi szokások lefedik, azoktól a perbeli rendelkezések nem térnek el indokolatlanul és egyoldalúan a fogyasztók hátrányára. Nem osztotta azonban az ítéltábla az alperes fellebbezésében hivatkozott jogi álláspontot, amely szerint, ha az adott szerződési feltétel az objektív zsinórmértéket jelentő általános forgalmi szokásoknak megfelel, az egyben azt is jelenti, hogy a jóhiszeműség és tisztesség követelményét sem sérti. Az ingatlanközvetítéssel foglalkozó üzletágban – akár a megbízott társaságok nagyobb része által – alkalmazott szabályozási mód attól, hogy általánosan elfogadott, nem zárja ki, hogy a szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket a jóhiszeműség és tisztesség

követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztók hátrányára állapítja meg. A perben támadott szerződési feltételek tisztességtelensége jogkérdés, e vonatkozásban az alperes által indítványozott bizonyítás szükségtelen. Tévesen hivatkozott az alperes a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésében foglaltakra is e körben, annak vizsgálata ugyanis, hogy mely szokások válnak az egyedi szerződések tartalmává, a közérdekű per kereteit meghaladó bizonyítást jelentene. Miután a rendelkezésre álló adatok alapján a keresettel érvényesített jog elbírálnak volt, az ítéltábla nem látott lehetőséget az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére.

VII.

[115] Az ítéltábla a fentiekre tekintettel az elsőfokú ítéletet érdemben vizsgálta és megállapította, hogy a fellebbezések részben alaposak.

VIII.

[116] Az elsőfokú bíróság a perben csatolt blankettákból és ÁSZF-ekből lényegében csak a kereset tárgyát képező feltételeket ismertette, míg a felek által ezekkel összefüggésben az elsőfokú eljárásban hivatkozott – a fellebbezésben kifogásolt – további releváns rendelkezéseket nem rögzítette. Az ítélet tényállásának ugyanakkor tartalmaznia kell a Ptk. 6:102. § (2) bekezdése alapján az érvénytelenség vizsgálata során feltárt, a szerződéskötéskor fennálló körülményeket, a kikötött szolgáltatás rendeltetését, továbbá az érintett feltételnek a szerződés más feltételeivel vagy más szerződésekkel való kapcsolatát is. Az ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság által megállapított – a fentiek szerint már helyesbített – tényállást kiegészíti az alábbiakkal.

[117] Az alperes általános szerződési feltételeket alkalmaz azon kizárólagos eladásra szóló szerződéseknél (NPL ÁSZF), amelyek esetén a megbízó egy olyan hitel kötelezettje, amelyet a hitelező felé nem szerződésszerűen teljesítettek és a hitel biztosító a megbízás tárgyát képező ingatlan. Ezek alapját az alperes által a zálogjogosultakkal kötött megállapodások képezik. Az NPL ÁSZF-ben a többlétszolgáltatások felsorolása között szerepel, hogy az alperes a Megbízó felkérése alapján közreműködik az OTP csoportba tartozó jelzálogjogosult(ak)nál az adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges előzetes hozzájáruló nyilatkozat beszerzése érdekében. A megbízási szerződés aláírását követően átadja a Megbízó részére az OTP csoportba tartozó jelzálogjogosult által aláírt, "a megbízási szerződés 5. számú mellékletét képező nyilatkozatot a Megbízóval szemben nyilvántartott tartozás behajtására irányuló eljárásnak az ingatlanközvetítés időtartama alatt meghatározott feltételek teljesülése esetén történő mellőzéséről, szüneteléséről". A felek kölcsönös érdekeinek megfelelően, amennyiben jelen szerződés bármilyen jogcímen megszűnik, a Megbízott jogosult tájékoztatni erről a jelzálogjogosultakat [NPL ÁSZF 2.2. (ix) pont]. A Megbízó együttműködése alcím alatt szerepel az is, hogy a megbízási szerződés egyedi részében meghatározott megfelelő vételi ajánlat esetén a Megbízó köteles a jelzálog jog követelés jogosultja által meghatározott időponton belül, de legfeljebb 15 munkanapon belül személyes egyeztetést lefolytatni a hitelező képviselőjével. Vállalja továbbá, hogy minden tőle telhetőt

megtesz annak érdekében, hogy a jelzálogkövetelés jogosultjával eredményesen záruljon az együttműködés és a jelzálog követelés jogosultja a rendelkezésére bocsássa az ún. "feltételes kiengedő nyilatkozatot "[NPL ÁSZF 4.4. pont].

[118] Az alperes a szerződések megkötésénél blankettát használ, amely általa előre meghatározott és egyedileg meg nem tárgyalt feltételeket tartalmaz.

[119] Az eladásra szóló szerződéseknel használt blanketták tartalmazzák, hogy az irányarat, amelyen a megbízott jogosult az ingatlant hirdetni a felek közös megegyezéssel írásban módosíthatják. Az NPL típusú szerződésnél viszont a tényleges érdeklődők számának tükrében a megbízott jogosult ezt felülvizsgálni és szükség szerint saját döntése alapján legfeljebb havonta a kezdő irányár legfeljebb 5 %-ával csökkenteni. Az irányár nem lehet kisebb, mint a limitár + 5%. Ezen szerződéstípusnál használt blanketta tartalmazza a limitár definícióját is, amely szerint ez az érdeklődők számának tükrében csökkenő irányár legalacsonyabb összegének meghatározásához szolgáló érték.

[120] Mindhárom blanketta tartalmazza azt is, hogy mi minősül megfelelő vételi ajánlatnak. Eszerint az a megbízott által közvetített ajánlattevő által az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló, írásban megtett ajánlat, amelyben az ajánlattevő meghatározott vállalatokat tesz: például a szerződéskötési szándékának komolysága jeléül az ajánlott vételár minimum 2 %-ának megfelelő összeget ajánlati biztosítékként a megbízott számlájára megfizet. Az ajánlat összegének el kell érnie vagy meg kell haladnia a limitárat, az NPL típusú szerződésnél pedig az irányár 95 %-át. Megfelelő vételi ajánlatnak minősül továbbá bármely más, a megbízott által közvetített ajánlattevő által tett olyan ajánlat, amelyet a megbízó elfogadott.

[121] A megbízási díj mértékét százalékosan, de az ingatlan irányárának devizaneméhez igazodva egy minimum összegben határozzák meg a blanketta szerint. Az NPL típusú szerződéseknel viszont oly módon, hogy a megbízási díj mértéke az általános szerződési feltételek vonatkozó pontjában meghatározott mérték, de az ingatlan irányáránál meghatározott devizanemhez igazodva egy minimum, nem százalékosan jelölt forint összeg.

[122] A megbízott szolgáltatásai mellett - kizárólagos szerződéstípusok esetén - részletesen felsorolt többletszolgáltatásokat is tartalmaznak az általános szerződési feltételek, rögzítik továbbá azt is, hogy a Megbízó jogosult megjelölni olyan, úgynevezett kivett személyeket, akik nem minősülnek díjfizetési kötelezettség alapjául szolgáló vevőnek, kivéve, ha a megbízott által nyilvántartott és közvetített személy vételi ajánlata alapján élt elővásárlási jogával. Kivett személyeknek minősülnek külön említés nélkül a megbízó Ptk. szerinti közeli hozzátartozói és az ingatlan esetleges tulajdonostársai.

[123] Mindhárom adásvételre irányuló közvetítői szerződésekhez kapcsolódó ÁSZF tartalmazza az ajánlati biztosítékra vonatkozó szabályokat. Ezek szerint amennyiben az adásvételi szerződés létrejön, az ajánlati biztosíték teljes összege a szerződés szerinti vételárba beleszámít. Ebben az esetben a megbízott jogosult a megbízási díj iránti igényébe az ajánlati biztosíték összegét a megbízóval szemben beszámítani, és a megbízási díjról kiállított számláját e beszámítást feltüntetve kiállítani.

[124] Ezen ÁSZF-ek szerint súlyos szerződésszegésnek minősül az ún. megkerülés: ha a megbízó és a megbízott által nyilvántartott és közvetített vevő (ajánlattevő, illetve érdeklődő) között a megbízási szerződés hatálya alatt, vagy a szerződés megszűnésétől számított 12 hónapon belül a közvetítés tárgyát képező ingatlanra a szerződési feltételeknek megfelelő szerződés jön létre és a megbízó a számára előírt határidőn belül a megbízott felé tájékoztatási kötelezettségének nem tesz eleget. Megkerülés esetén a megbízó megbízási díjat és kötbért is köteles fizetni.

IX.

[125] Az így kiegészített tényállásra tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével és annak jogi indokaival részben értett egyet.

IX.1. [Kereset 1. A)-H) pont]

[126] Az ítéltábla nem osztotta az elsőfokú bíróság jogi álláspontját a szerződés megszűnését követő 12 hónapban a közvetített ajánlattevővel létrejött szerződések után járó megbízási díj tisztességtelenségével összefüggésben. Előrebocsátja e körben, hogy a Ptk. 6:292. §-a alapján a közvetítői szerződésre eltérő, speciális rendelkezés hiányában a Ptk. megbízási szerződésre vonatkozó szabályai megfelelően irányadók. A Ptk. 6:291. § (2) bekezdése azonban a közvetítő díjazására vonatkozó speciális rendelkezést rögzít, amely a megbízási díjra vonatkozó általános előírásoktól eltérő szabályt fogalmaz meg: a díj a közvetítőt abban az esetben is megilleti, ha a közvetített szerződést a felek a közvetítői szerződés megszűnését követően kötik meg. Ehhez képest a Szegedi Ítéltábla felperes által hivatkozott Gf.II.30.165/2013/3. számú ítélete – a régi Ptk. szabályait értelmezve – valóban azt az esetet vizsgálta, amikor az ingatlanközvetítő időbeli korlát nélkül érvényesítheti díjigényét a megbízóval szemben és e vonatkozásban állapította meg, hogy nem kizárt, hogy a megbízott a megbízási szerződés megszűnését követően is igényt tartson jutalékra, ha a szerződéskötés a szerződés tartama alatt kifejtett tevékenységére vezethető vissza. Ha azonban a szerződés megszűnésétől számítva hosszabb idő telik el, már nem releváns az oksági kapcsolat a megbízott tevékenysége és az eredmény, azaz a jogügylet létrejötte között akkor sem, ha a vevőt vagy bérlőt korábban a megbízott közvetítette, tekintettel az eltelt idő alatt a szerződő felek körülményeiben, az érintett ingatlanban és az egyéb (például piaci) viszonyokban bekövetkezett változásokra. Az alperes helyesen hivatkozott arra, hogy a perbeli esetben van időbeli korlát és az érintett rendelkezések egy olyan esetet kívánnak szabályozni, amikor a megbízási időtartama alatt kifejtett tevékenységére visszavezethetően kerül sor a későbbiekben szerződéskötésre, mivel az ingatlan vevőit – noha az adásvételi

szerződés megkötésére csak a megbízási jogviszony megszűnését követően kerül sor – ő kutatta fel, az ő tevékenységének eredményeként került kapcsolatba a megbízó a vevővel. Nyilvánvalóan szükséges ugyanakkor olyan feltételek alkalmazása az ingatlanközvetítésre irányuló jogviszonyok szabályozásakor, amelyek alkalmasak arra, hogy a megbízott vállalkozás védelmét biztosítsák az általa végzett közvetítői tevékenység ellenértékére való jogosultság szempontjából. Az ítéltábla megítélése szerint a 12 hónap e vonatkozásban nem olyan hosszú időtartam, amely az oksági kapcsolat fennállását alapvető módon kérdőjelezné meg, vagyis amely esetben inkább az oksági kapcsolat hiányára lenne indokolt következtetni. A 12 hónapos időtartam – a közvetítői szerződések időtartamára is tekintettel – nem jelent olyan időtávot, amelynek alkalmazása sértené a jóhiszeműség és tisztesség követelményét, egyoldalú és indokolatlan hátrányt jelentene a fogyasztók számára, valamint nem sérti a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés j) pontjában foglaltakat sem. Az alperes igényérvényesítése esetén ugyanis a megbízottnak kell bizonyítani, hogy a megbízó az általa közvetített ajánlattevővel kötött szerződést, ahogyan arra az alperes is helyesen utalt fellebbezésében.

[127] A fentiekre tekintettel az ítéltábla az 1. A)-H) pontok tekintetében alaptalannak találta a keresetet és ebben a részében az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és a keresetet elutasította.

IX.2. [Kereset 2. A)-C) pont]

[128] Az e pontokban támadott szerződési feltételek keresettel érintett szövegrésze esetében – kizárólagos szerződéseknel – a többlétszolgáltatások ellentételezéseként vállalja a fogyasztó, hogy az ingatlant saját maga nem hirdeti. Egyetértett az ítéltábla a felperes fellebbezésében foglaltakkal, miszerint a felek jogviszonyában a rendelkezés – ilyen módon történő megszüvegezése – jelentős egyenlőtlenséget idéz elő azzal, hogy a fogyasztó az eladási szándékát nem hozhatja nyilvánosságra. A kizárólagos megbízás kikötésének önmagában nincs jogi akadálya, a korlátozás alatt ugyanakkor az adott esetben azt is érteni kell, ha a fogyasztó a közvetlen környezete (egy kisebb társasházban a szomszédok vagy a munkahelyén a kollégák) figyelmét hívja fel az ingatlan megvásárlásának lehetőségére. Az ilyen típusú kikötések csak akkor tisztességesek, ha a fogyasztó rendelkezési jogát érintő korlátozást pontosan és a szükséges mértékben határozzák meg. A perbeli esetben azonban a saját ingatlannal kapcsolatos jogok és kötelezettségek tekintetében túl távan meghatározott korlátozást az alperes által nyújtott „többlétszolgáltatások” nem ellensúlyozzák. Gátolja ugyanis egyúttal, hogy az ingatlant a fogyasztó maga értékesítse, amely számára indokolatlan hátrányt jelent (Fővárosi Ítéltábla 10.Gf.40.519/2018/6-III., Debreceni Ítéltábla Gf.IV.30.433/2012/8., Pf.II.20.190/2020/8.). A támadott szerződési feltétel az értékesítési tevékenység részét képező közlést zárja ki, amelynek révén az ingatlan eladására irányuló lehetőségről vagy a megbízó ingatlanának eladására irányuló szándékról más tudomást szerezhet. Ezen pedig – az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával szemben – nem változtat az sem, hogy a megbízó adott esetben másfajta, ún. nem kizárólagos megbízást is köthet az ingatlanközvetítővel (Kúria Pfv.V.21.826/2013/11.). A szerződési feltétel globális módon gátolja, hogy a potenciális vevő – a megbízott eljárásától, illetve a megbízó közvetlen értékesítésre irányuló tevékenységétől függetlenül – értesülhessen az eladó értékesítési szándékáról olyan körben, mint például a családtagok, barátok, közeli ismerősök. Az ítéltábla ezért a 2. A)-C) pontok tekintetében is megállapította a szerződési feltételek érvénytelenségét a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján.

[Kereset 2. D)-E) pont]

[129] E körben egyetértett az ítéltábla az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával: a kizárólagos szerződés rendelkezései nem zárhatják ki, hogy a fogyasztó maga értékesítse az ingatlant. A megbízási szerződés megszűnését követő időszakra sem korlátozható a tulajdonos rendelkezési joga, mert ez a jogok és kötelezettségek egyoldalú és indokolatlan, a fogyasztóra nézve hátrányos megbontását jelentené. Az érintett kikötések pedig a perbeli konstrukció szerint nem szolgálják az alperes jogvédelmét, mert a szerződés alapján megbízási díjra jogosult, ha az általa nyilvántartott és közvetített vevővel köt szerződést a megbízó a megbízási szerződés megszűnését követő 12 hónap alatt. Ilyen esetben tehát nem az elsőfokú ítélet szerinti kártérítési igény érvényesítésére, hanem a szerződés teljesítésére van jogszabályi lehetőség. Tévesen érvelt fellebbezésében az alperes azzal, hogy az adott feltételek a megbízó csalárd magatartását definiálják, mert a rendelkezések nem csak a megbízó érdekmúlás miatti felmondására, hanem az egyéb okból történő felmondásra és a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésének esetére is vonatkoznak.

IX.3. [Kereset 3. A)-E) pont]

[130] Az ítéltábla a 3. A)-E) pontok tekintetében utal az elsőfokú ítélet helyes indokaira. Míg a Ptk. 6:276. §-a a megbízási díj esetében abból indul ki, hogy a megbízási gondossági kötelem, ezért diszpozitív szabályként az eredménytől független díjazást írja elő, a közvetítő díjazása esetében a Ptk. 6:291. §-a az eredménytől függő díjazást szabályozza. Mind a régi Ptk. hatálya alatt létrejött, azonban eredményhez kötött megbízási szerződések esetén, mind a Ptk.-ban meghatározott közvetítői szerződésekre jellemző, hogy a díj sikeres közvetítés esetén jár. A perben támadott rendelkezések alapján pedig megállapítható, hogy azok azt az esetet szabályozzák, amikor az alperes által nyilvántartott és közvetített vevő, valamint a megbízó között a szerződése azért nem jön létre, mert a vevőjelölt helyébe lépő elővásárlási jogosult köt szerződést a megbízóval. A szerződési feltétel tehát tartalmazza az oksági kapcsolatot, tartalmazza továbbá, hogy a harmadik személy a közvetített helyébe lép, ezért a felperes érvelésével szemben nem értelmezhető úgy, hogy a közvetített vevőtől függetlenül szerződő elővásárlásra jogosult esetén is sikeres lenne a közvetítés. A kivett személyek elővásárlási jogának gyakorlását érintő feltételek esetén szintén a megbízott által nyilvántartott és közvetített személy vételi ajánlata, vagyis az alperes közvetítésének eredményeként kerül sor a szerződéskötésre. Az alperes eljárása ezért attól függetlenül sikeres, hogy végül nem a közvetített személlyel, hanem az általa megtett ajánlatnak megfelelően az elővásárlási jog jogosultjával jön létre a szerződés.

IX.4. [Kereset 4. A)-C) pont]

[131] E körben abból kellett kiindulni, hogy mindhárom érintett blanketta tartalmazza, hogy az a megbízott által közvetített ajánlattevő által az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló, írásban megtett ajánlat minősül megfelelő ajánlatnak, amelyben az ajánlattevő meghatározott vállalásokat tesz. Így például a szerződéskötési szándék komolysága jeléül az

ajánlott vételár minimum 2 %-ának megfelelő összeget ajánlati biztosítékként a megbízott számlájára megfizet. Az ajánlat összegének el kell érnie vagy meg kell haladnia a limitárat, az NPL típusú szerződéseknél pedig az irányár 95 %-át. Megfelelő vételi ajánlatnak minősül továbbá bármely más, a megbízott által közvetített ajánlattevő által tett olyan ajánlat, amelyet a megbízó elfogadott. Tévesen állapította meg tehát az elsőfokú bíróság, hogy a vételi ajánlat megfelelőségét minden esetben a fogyasztó minősíti.

[132] Az ÁSZF-ek tartalmazzák, hogy a külön felsorolt, a sikeres ingatlanközvetítésnek minősített eseteket meghaladóan mikor jár még megbízási díj a megbízottnak. Ebbe a körbe esik többek között a kereset 4. pontjában megjelölt feltételek szerint, ha a megbízó olyan időpontban mondja fel a szerződést, amikor a megbízott megfelelő vételi ajánlattal rendelkezik. Azonban ide tartozik még az a két eset is, amikor a megbízott által közvetített ajánlattevő az ingatlan megvételére megfelelő vételi ajánlatot tesz, vagy a megbízott által közvetített ajánlattevő az ingatlan megvételére olyan vételi ajánlatot tesz, amelyet a megbízó elfogad, de ennek ellenére ilyen feltételek mellett a szerződéskötésre nyitva álló határidőn belül a megbízó nem írja alá az adásvételi szerződést. Az ÁSZF-ek rendelkezéseiből az következik, hogy a felek nem tekintik sikeresnek a közvetítést, ha a megbízó végül nem köt szerződést, ettől függetlenül azonban a megbízó díjfizetési kötelezettségéről rendelkeznek azon esetekben, ha a megbízott tevékenységének eredményeképpen a megbízó megfelelő vételi ajánlatot kapott. A BH2020. 181. számú eseti döntésben kifejtettek szerint a feleknek – mind a megbízási, mind a közvetítői szerződés esetén – lehetőségük van a két díjazási módszer (eredménytől függő és eredménytől független) ötvözésére. A perbeli ÁSZF-ekből megállapíthatóan ezzel a lehetőséggel kívánt élni az alperes: azokat az esetet szabályozta, amikor lényegében eleget tett a megbízásnak, kizárólag a megbízón múlt, hogy nem jött létre szerződés. Ilyen esetben a szerződésszerű teljesítés folytán nem eshetne el a megbízási díjtól. Azonban eltér a fentiekől a keresettel támadott feltétel, miután annak megszövegezése szerint a felmondáskor elégséges, ha az alperes rendelkezik a feltételek szerinti ajánlattal, amelyről a fogyasztó adott esetben nem is értesült: az adott szerződési feltétel ezért megbontja a jogok és kötelezettségek egyensúlyát a fogyasztó hátrányára. Egyetértett az ítéltábla a felperes érvelésével a tekintetben is, hogy a szerződési feltétel eredményeként kiüresedne a Ptk. 6:278. § (4) bekezdése szerinti, a felmondás jogának korlátozására vonatkozó tilalom: a teljes díj megfizetésére vonatkozó kötelezettség ugyanis akkor is terheli a fogyasztót, ha a szerződést felmondja, ennek okán a szerződés felmondás útján történő megszüntetése – a teljesítési kötelezettség változatlan fennállása folytán – a kívánt joghatás elmaradása miatt korlátokba ütközik. Az ítéltábla ezért a 4. A)-C) pontok tekintetében is megállapította a szerződési feltételek érvénytelenségét a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján.

IX.5. [Kereset 5. A)-J) pont]

[133] Egyetértett az ítéltábla az elsőfokú bíróság jogi indokolásában foglaltakkal, azt megismételni nem kívánja. A fellebbezésekben előadottakra tekintettel utal a kereset 5. A)-D) és I) pontjai kapcsán arra, hogy annyiban helytálló a felperes fellebbezése, az egyes blankettákból megállapíthatóan a felek a megbízási díjat forint devizanemben határozzák meg. Ettől függetlenül azonban önmagában az, hogy az alperes arra az esetre, ha a fogyasztó a más devizanemben tett vételi ajánlatot elfogadja, a megbízási díj devizanemét a vételi ajánlatban szereplő devizanemhez igazítja, nem bontja meg a jogok és kötelezettségek egyensúlyát a fogyasztó hátrányára. Ez a szabályozási megoldás teremt összhangot a díjat

érintő különböző rendelkezések között. A felperes feltételezése, hogy a megbízó nem az ingatlan vételárából, illetve bérleti díjából fizetné ki egyes esetekben a díjat, önmagában nem szolgál magyarázatul arra, hogy miért hátrányos a szerződési kikötés a fogyasztók számára.

[134] A kereset 5. E)-H) és J) pontjai vonatkozásában az ÁSZF-ek tartalmazzák, hogy amennyiben az adásvételi szerződés létrejön, az ajánlati biztosíték teljes összege a szerződés szerinti vételárba beleszámít. Ebben az esetben a megbízott jogosult a megbízási díj iránti igényébe az ajánlati biztosíték összegét a megbízóval szemben beszámítani, és a megbízási díjról kiállított számláját e beszámítást feltüntetve kiállítani. Mindhárom érintett ÁSZF rögzíti egyebekben, hogy amennyiben az elfogadott vételi ajánlatban szereplő vételár devizaneme eltér a szerződésben megjelölt irányár devizanemétől, úgy a megbízási díj devizaneme az elfogadott vételi ajánlatban szereplő vételárnak megfelelő devizanem. A számlázás eltérő devizanemével kapcsolatos szerződési feltételek tehát a beszámítás során történő elszámolás mikéntjét szabályozzák az alpereshez befolyt biztosítéki összeggel kapcsolatosan. Tényleges deviza eladás hiányában ezért nincs jelentősége az alperes fellebbezésében előadottnak, miszerint valamennyi bankszámláját az OTP Bank Nyrt.-nél vezeti, ezért indokolt az ajánlati biztosíték beszámítása esetén a számla kiállításának napján érvényes OTP deviza eladási árfolyam alkalmazása. Egyetértett ezért az ítéltábla az elsőfokú ítélet jogi indokaival arra tekintettel, hogy ezen rendelkezések a fogyasztók számára hátrányos helyzetet teremtenek.

IX.6. [Kereset 6. A)-E) pont]

[135] Az ítéltábla a támadott általános szerződési feltételek tisztességtelensége tekintetében maradéktalanul osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját. Helyesen állapította meg az elsőfokú ítélet azt is, hogy a per tárgyát képező rendelkezések nem az ajánlattevő és az alperes közötti jogviszonyt szabályozzák, ezért az ajánlattevő vonatkozásában kifejtett felperesi érvelés, a vele szemben felmerülő tisztességtelenség nem bírt jelentőséggel. Utal csupán az ítéltábla arra, hogy a Ptk. 6:105. § (1) bekezdése alapján a közérdekű perben a felperes csak a fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződés részévé váló tisztességtelen általános szerződési feltétel érvénytelenségének megállapítását kérheti.

IX.7. [Kereset 7. A)-D) pont]

[136] Az alperes helyesen hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság megállapításával szemben a 7. A)-D) pontok alatti szerződési feltételek nem a kivett személlyel történő szerződéskötés esetére írnak elő átalánydíj fizetési kötelezettséget. Ezen személyeket éppen kivételként jelölik meg. Azonban az elsőfokú bíróság nem erre alapította a döntését, hanem arra, hogy az adott kikötések nem az alperes által nyújtott szolgáltatás mennyiségéhez és mértékéhez igazodó arányos díjat, hanem a megbízási díj 50%-át kitevő átalánydíjat határoznak meg, ami túlzott és a fogyasztó részére hátrányos. Álláspontja szerint mivel nem az alperes tevékenysége eredményeképpen jön létre a szerződés, a csökkentett díj fizetésének a kötelezettsége is indokolatlan. Döntésével az ítéltábla egyetért: a közvetítőnek a Ptk. 6:291. §-a alapján a díj sikeres közvetítés esetén jár. A perbeli szabályozási konstrukció sem kívánt ettől az elvtől eltérni, és kiegészítő jelleggel határozta meg a megfelelő vételi ajánlat

fogalmát. Helyesen indult ki az elsőfokú bíróság ezért abból, hogy az alperes tevékenységének eredményeként, az általa nyújtott szolgáltatáshoz igazodó módon járhat a megbízási díj. Ezen szerződési feltételek azonban arra az esetre vonatkoznak, ha a megbízott az ingatlant ingatlanpiaci közvetítők részére elérhetővé, értékesíthetővé teszi, és az adásvételi vagy adásvételi típusú más szerződés pedig (a kivett személyek kivételével) olyan személlyel jön létre, aki egyébként nem minősül a megbízott által nyilvántartott és közvetített vevőnek. A rendelkezések ezért – hátrányos módon – díjfizetési kötelezettséget teremtenek a fogyasztók számára az alperes tevékenységének sikerességétől függetlenül. A közvetítői szerződésre irányadó diszpozitív szabályozás szerint azonban a szerződés eredménytelen megszűnése esetén a közvetítő díjazásra nem lenne jogosult, ettől eltérő megállapodás esetén pedig a kikötött díjnak a tevékenységgel arányosnak kell lennie (BH2020. 181.). Utal e körben az ítéltábla arra az esetre is, ha a fogyasztó maga értékesítené az ingatlant, ugyanis ekkor díjfizetési kötelezettsége keletkezne. A saját ingatlannal kapcsolatos jogok korlátozását eredményező feltételek azonban a kereset 2. pontjában megjelölt feltételekkel összefüggésben kifejtettek szerint indokolatlan hátrányt jelentenek a fogyasztók számára, ezért tisztességtelenek. Megalapozatlanul hivatkozott az alperes fellebbezésében a rendelkezés szankciós jellegére is, a feltétel ugyanis nem szerződésszegésen alapul és nem is az ÁSZF szerződésszegésre vonatkozó fejezetében került elhelyezésre. A kikötés átalánydíj-fizetési kötelezettséget állapít meg, ami nem a szerződésszegés szankciója: az alperes szankcióra is alapított érvelése egyebekben éppen a rendelkezés tisztességtelenségét támasztaná alá, mert ez okból nem lenne egyértelmű a kikötés. Az adott esetben azonban külön szabályozzák az ÁSZF-ek a szerződésszegés eseteit, ideértve a kizárólagosság megsértését, és ehhez kötbér fizetési kötelezettséget írnak elő, ezért kétszer értékelné az alperes ugyanazt a magatartást.

[Kereset 7. E)-G) és J)-K) pont]

[137] Az ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját a vonatkozásban, hogy ezen szerződési feltételek tisztességtelenek, mert az alperes eredményes közvetítése hiányában határoznak meg ellenszolgáltatást. Utal e körben ismét a BH2020. 181. számú eseti döntésben foglaltakra, amely szerint a Ptk. közvetítői szerződésre vonatkozó szabályai nem tartalmazzak rendelkezést arra nézve, hogy abban az esetben, ha a felek az eredményes közvetítés esetén fizetendő sikerdíj mellett az eredmény elmaradása esetére általános jelleggel vagy meghatározott esetben eredménytől független díjazást is kikötnek, akkor ez utóbbi díjazás mihez igazodik. Ebben a körben a Ptk. 6:292. §-a alapján a megbízási díjra vonatkozó szabályok irányadók. A Ptk. 6:276. § (2) bekezdése szerint a megbízott a megbízási díjnak a tevékenységével arányos részét követelheti, ha a szerződés a megbízás teljesítése előtt megszűnik. A közvetítői szerződésre irányadó diszpozitív szabályozás szerint tehát a szerződés eredménytelen megszűnése esetén a közvetítő díjazásra nem jogosult, ettől eltérő megállapodás esetén pedig a kikötött díjnak a tevékenységgel arányosnak kell lennie.

[138] Az adott feltételek tisztességtelenségét tehát a szerződés további feltételeivel összefüggésben kellett vizsgálni, ezt a vizsgálatot azonban az elsőfokú bíróság elmulasztotta. Abból kellett ugyanis kiindulni, hogy mindhárom adásvételre vonatkozó blanketta tartalmazza, hogy mi minősül megfelelő vételi ajánlatnak. Eszerint az a megbízott által közvetített ajánlattevő által az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló, írásban megtett ajánlat, amelyben az ajánlattevő meghatározott vállalásokat tesz: például a szerződéskötési szándékának komolysága jeléül az ajánlott vételár minimum 2 %-ának

megfelelő összeget ajánlati biztosítékként a megbízott számlájára megfizet. Mindhárom adásvételre vonatkozó ÁSZF tartalmazza továbbá, hogy amennyiben az adásvételi szerződés létrejön, az ajánlati biztosíték teljes összege a szerződés szerinti vételárba beleszámít. Ebben az esetben a megbízott jogosult a megbízási díj iránti igényébe az ajánlati biztosíték összegét a megbízóval szemben beszámítani. Az ÁSZF-ek szabályozzák a megbízott eljárását arra az esetre, ha a bankszámláján az ajánlati biztosítékot elhelyezték, a megbízó az ajánlatot elfogadta, de a szerződés megkötésére bármely okból nem kerül sor. Ha az ajánlati biztosíték összegére mind az ajánlattevő, mind a megbízó bejelenti az igényét, úgy rendelkeznek, hogy a megbízott az ajánlati biztosíték összegét – bármely körülmény vizsgálata nélkül – kizárólag a megbízó és az ajánlattevő közös írásbeli nyilatkozatában vagy a bíróság jogerős ítéletében megjelölt személy részére adja ki. Ha kizárólag a megbízó jelenti be az igényét, akkor az ajánlati biztosíték összegének 50 %-át a megbízó részére fizeti meg, 50%-át pedig ingatlanközvetítői ügyintézési díj jogcímén jogosult megtartani.

[139] A fentiek szerint ezen pontok azt az esetet szabályozzák, amikor „a szerződés megkötésére bármely okból nem kerül sor”, amiből következik, hogy az alperes tevékenysége nem volt sikeres. Nem állapítható meg az sem, hogy a szerződés megkötése a megbízóra visszavezethető okból maradt volna el, mert erre az érintett feltételek nem utalnak. Ezen szabályozásból viszont nem következik, hogy a sikertelen tevékenysége ellenére az alperes jogosult lenne a tevékenysége bármilyen mértékű ellenértékére, hiszen azt a felek főszabályként a sikeres közvetítés esetére határozták meg. Egyetértett ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság álláspontjával, hogy a kikötések tisztességtelenek: az ezen a címen járó ellenértéket nem a elvégzett tevékenységgel arányosan, hanem az ajánlati biztosíték összegéhez viszonyítva határozzák meg. Az ítéltábla utal továbbá arra, hogy iratellenes az az alperesi érvelés, hogy az ajánlati biztosíték nyújtására és az azzal kapcsolatos ügyintézésre a fogyasztó és a potenciális vevő megbízó külön megbízása alapján kerül sor és nem az ingatlanközvetítői megbízás keretében.

[140] Nem terjeszkedett túl a kereseti kérelmen az elsőfokú bíróság az alperes fellebbezésében előadottak szerint, ugyanis a feltételek érvénytelenségét arra tekintettel állapította meg, hogy az ellenérték átalányként való meghatározása sérti a jóhiszeműség és tisztesség elvét, mivel nem az alperes által kifejtett valódi tevékenységhez igazodik. Túlterjeszkedett azonban a 7.G) pont alatt támadott kikötés tekintetében azon okból, hogy a kereseti kérelemtől eltérve nem csak azon szövegrész tisztességtelenségét állapította meg, amely szerint „a Megbízott az Ajánlati Biztosíték (...) 50%-t pedig Ingatlanközvetítői ügyintézési díj jogcímén jogosult megtartani”, hanem „a Megbízott az Ajánlati Biztosíték összegének 50 %-át a Megbízó részére fizeti meg, 50%-t pedig Ingatlanközvetítői ügyintézési díj jogcímén jogosult megtartani.” szövegrész tisztességtelenségének megállapításáról rendelkezett [NPL ÁSZF 5.4.2. (iii)]. Az ítéltábla ezért az elsőfokú ítéletet ebben a körben úgy változtatta meg, hogy a támadott kikötés érvénytelenségét a kereseti kérelemhez kötötte, a felperes által megjelölt szövegrész tekintetében állapította meg.

[Kereset 7.H)-I) pont]

[141] Az ítéltábla a fentebb kifejtettekre is figyelemmel utal az elsőfokú ítélet helyes indokaira azzal, hogy a támadott szerződési feltételek egyébként sem egyértelműek, nem kellően meghatározottak: a nem világos, nem érthető feltételek pedig a Ptk. 6:103. § (2) bekezdése alapján tisztességtelenek. Az alperes alaptalanul hivatkozott a fellebbezésében arra, hogy a szerződéskötés időpontjában nem prognosztizálható a teljesített ellenszolgáltatások ellenértéke, mert ennek éppen az az elsődleges akadálya, hogy a fogyasztót terhelő megtérítési kötelezettség kereteit nem számszerűsítette. Úgy tart tehát igényt a szerződés felmondása esetén elszámolásra, hogy a fogyasztó számára nem teszi egyértelművé, a szerződés egyoldalú megszüntetésének mi lehet a következménye. Ebben a helyzetben a megbízó számára az átláthatóságot csak nehezíti, hogy a kikötés a megtérítési kötelezettség tekintetében a felmerült költségeket nevesíti, miközben magyarázatként gondolatjelben a szerződés 2. pontjában meghatározott szolgáltatások ellenértékére utal.

IX.8.

[Kereset 8. A)-I) pont]

[142] Az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott arra, hogy a szerződési feltételek a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés j) pontjára tekintettel tisztességtelenek, ha a fogyasztót túlzott mértékű pénzösszeg fizetésére kötelezik, ha nem vagy nem szerződésszerűen teljesít. A megbízási díj 50%-ában meghatározott kötbér tisztességtelenségének megítéléséhez azonban elengedhetetlen a konkrét szerződésszegések súlyosságának vizsgálata.

[143] Az érintett kikötések szerint a megbízó szerződésszegésének a következő esetekben következménye a kötbérfizetési kötelezettség: megkerülés; kizárólagosság esetén más közvetítő megbízása vagy az ingatlan saját maga által történő hirdetése, amennyiben „ismételten” nem teszi lehetővé előre egyeztetett időpontban, valamint megfelelő időtartamban és rendezett állapotban az ingatlan bemutatását, bérletre irányuló szerződéseknél a sikeres közvetítésről szóló tájékoztatással késedelembe esik. Ezt meghaladóan kötbér fizetését írják elő a K. Adásvétel és az NPL ÁSZF-ek „kikerülés” esetére is, amit az elsőfokú bíróság ítélete tévesen nem tüntetett fel az érintett feltételek rögzítés során [8.D) és 8.I)], azonban ezt nem érintette a kereseti kérelem, így nem képezte sem az elsőfokú, sem a másodfokú eljárás tárgyát.

[144] Megkerülés esetében a fogyasztó a 7 napos belül történő bejelentési kötelezettségét mulasztja el, míg a bérletre irányuló szerződéseknél a sikeres közvetítésről szóló tájékoztatás megtörténte nyitva álló – mindössze – 5 napos határidőt sérti meg. A másik esetkör az ingatlan bemutatásával kapcsolatos „ismételt” mulasztás esetére írja elő a kötbérfizetési kötelezettséget, amely mulasztás a közvetítés eredményességét valóban veszélyezteti, azonban csak ideiglenesen és mind a megbízó, mind a megbízott oldalát érintően. Kizárólagosság esetén az ítéltábla már megállapította a kikötéshez kapcsolódó 2. A)-C) pontok tekintetében a szerződési feltételek érvénytelenségét a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján, azok ugyanis gátolják, hogy az ingatlant a fogyasztó maga értékesítse, amely a fogyasztók számára indokolatlan hátrányt jelent. Más közvetítő megbízása kizárólagosság

esetén valóban a szerződés jellegadó sajátosságának szabályába ütközik, és a szerződésszegés súlya sem tekinthető az előbbiekkal ellentétben csekélynek, azonban a kötbér nagyobb összegével egybevetve – további feltétel, megszorító rendelkezés hiányában – az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával a szankció eltűzött jellegével összefüggésben. A kötbér ugyanis bármilyen szerződésszegéshez kapcsolódhat és átalány-kártérítés funkciója van, azaz a jogosult igényelheti attól függetlenül, hogy a szerződésszegésből valóban keletkezett-e kára. A szerződésszegés súlyát azonban annak tükrében is szükséges vizsgálni, hogy milyen következményekkel járhat: jelen esetben nem feltétlenül eredményezi a korábban kötött közvetítői szerződés ellehetetlenülését vagy veszélyezteti a közvetítői tevékenység sikerét, így nem minden esetben jár az ingatlan más által történő értékesítésével. Mivel a szerződésszegéstől függetlenül a közvetítői szerződéssel meghatározott eredmény is bekövetkezhet, a szerződésszegést szabályozó általános rendelkezéssel kikötött 50% mértékű kötbér az ítéltábla álláspontja szerint eltűzött.

IX.9. [Kereset 9. A)-D) pont]

[145] E körben utal az ítéltábla az elsőfokú ítélet helyes indokaira az alábbi kiegészítéssel. Az NPL ÁSZF szerint a többlétszolgáltatások között az alperes a megbízó felkérése alapján közreműködik az OTP csoportba tartozó jelzálogjogosult(ak)nál az adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges előzetes hozzájáruló nyilatkozat beszerzése érdekében. A megbízási szerződés aláírását követően átadja a megbízó részére az OTP csoportba tartozó jelzálogjogosult által aláírt, "a megbízási szerződés 5. számú mellékletét képező nyilatkozatot a Megbízóval szemben nyilvántartott tartozás behajtására irányuló eljárásnak az ingatlanközvetítés időtartama alatt meghatározott feltételek teljesülése esetén történő mellőzéséről, szüneteléséről". A felek kölcsönös érdekeinek megfelelően, amennyiben jelen szerződés bármilyen jogcímen megszűnik, a megbízott jogosult tájékoztatni erről a jelzálogjogosultakat [NPL ÁSZF 2.2. (ix) pont]. A Megbízó együttműködése alcím alatt szerepel, hogy a jelen megbízási szerződés egyedi részében meghatározott megfelelő vételi ajánlat esetén a megbízó köteles a jelzálog jog követelés jogosultja által meghatározott időpontban belül, de legfeljebb 15 munkanapon belül személyes egyeztetést lefolytatni a hitelező képviselőjével. Vállalja továbbá, hogy minden tőle telhetőt megtesz annak érdekében, hogy a jelzálog követelés jogosultjával eredményesen záruljon az együttműködés és a jelzálog követelés jogosultja a rendelkezésére bocsássa az ún. "feltételes kiengedő nyilatkozatot" [NPL ÁSZF 4.4. pont].

[146] Ezt meghaladóan sem az NPL Blanketta, sem az NPL ÁSZF rendelkezései nem utalnak arra, hogy a felek közötti szerződés olyan ingatlanra jön létre, amely jelzálogjoggal terhelt és a jelzálog jog jogosultjával az alperes is szerződést (együttműködési megállapodást) kötött, ezen szerződés pedig az ingatlanközvetítői megbízáshoz szorosan kapcsolódik. A háromoldalú jogviszony összefüggései tehát az általános szerződési feltételekből nem állapíthatók meg. Ebből következően a fogyasztó nem tudja áttekinteni a szabályozást, a feleket terhelő kötelezettségek és jogosultságok az adott esetben két – a jelzálog jogosultjával és a megbízott alperessel létrejött – jogviszony szerződési feltételeiben jelennek meg. Nem lesz átlátható számára, hogy ezen háromoldalú ügylet milyen előnyökkel és hátrányokkal jár, az érintett feltételek tisztességtelenségét ezért a Ptk. 6:103. § (2) bekezdése értelmében önmagában megalapozza, hogy nem egyértelműek.

[147] Az NPL ÁSZF-nek az irányár módosítására vonatkozó rendelkezései azért sem egyértelműek mert ellentmondásban vannak az NPL ÁSZF 4.7. pontjával, amely szerint a szerződő felek a szerződést kölcsönös megállapodás alapján - ide nem értve az egyedi részben meghatározott irányár csökkentést - írásban módosíthatják és az NPL ÁSZF 10.1. pontjával, amely alapján viszont kölcsönös megállapodáson alapuló írásbeli módosításra van lehetőség. Nem világos ennek okán, hogy az irányár meghatározására vonatkozó rendelkezések módosítását kezdeményezheti-e a fogyasztó, a módosításra mely körben van lehetőség.

IX.10.

[148] Az alperes fellebbezésében anélkül kifogásolta a pervesztessége elsőfokú bíróság által megállapított arányát, hogy határozott fellebbezési kérelmet terjesztett volna elő, ezért azt az ítéltábla érdemben nem vizsgálhatta, azonban az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására figyelemmel rendelkezett az elsőfokú eljárásban felmerült perköltség viseléséről.

X.

[149] Mindezekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 383. § (2) bekezdése értelmében megváltoztatta a rendelkező részben foglaltak szerint. Az elsőfokú ítélet megváltoztatására figyelemmel rendelkezett a közlemény közzétételéről a 3/2011. PK véleményben foglaltaknak megfelelően.

[150] A fellebbezések részben vezettek eredményre, ennek eredményeként a felperes és az alperes pernyertessége között az első- és másodfokú eljárást tekintve nem volt jelentős különbség, ezért az ítéltábla a Pp. 364. §-a alapján alkalmazandó 83. § (2) bekezdése alapján akként rendelkezett, hogy mindegyik fél maga viseli a másodfokú eljárásban felmerült perköltségét; az eljárás során le nem rótt kereseti és fellebbezési illetékről pedig a Pp. 102. § (1) és (3) bekezdése alapján határozott.

Budapest, 2021. március 23.

dr. Sándor Ottó s. k.

a tanács elnöke

dr. Vasady Loránt Zsolt s. k.

dr. Balsai Csaba Zoltán s. k.

előadó bíró

bíró