

## "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. (1138 Budapest, Váci út 135-139. A. ép.) 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 közlésének esedékességével köteles a már nyújtott szolgáltatások ellenértékéért 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 esedékességével 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 egyezők 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 Értékbecslés felülvizsgálatot készíttetni. A felülvizsgálat eredményét követően az értékbecslésben 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.”*

---