

Az ingatlanközvetítők - köznyelven az ingatlanirodák, avagy ügynökségek - képezik a hazai ingatlanszakma derékhadát.

Pontos számokról csak becsléseink vannak. Mintegy 3-5 ezerre becsülhetjük a működő irodákat. Ebbe az összesítésbe nem számítjuk bele az irodával nem rendelkező pestiesen szólva „talpasokat”, avagy a weben megjelent „virtuális irodákat”. Az viszont vitathatatlan, hogy az ingatlanszakmáról kialakult képet – a médián túlmenően – ők formálják. Kis költői túlzással ők a „végek vitézei”.

Mint tudjuk ugye, van a köztudat, avagy kollektív tudat, valamint van az egyéni tudat. A tudatot pedig formálni lehet, hogy Kedvenc Szerzőmet idézzem: „Amit formálni lehet, azt formálják is.” Pestiesen szólva „vetítenek”. Ebben pedig a média jár az élen. Így alakult ki a köztudatban az az ingatlanirodákra nem túl kedvező kép, aminek nem örülnek az ingatlanirodák.

Azok közé tartoztam, akik a főiskola elvégzése után sorkatonai szolgálatot teljesítettek. Ekkor még ilyen módon is megkülönböztették a főiskolát végzeteket az egyetemet végzetektől. Mára már ugye az önkéntesekből álló honvédség lebeg a szemünk előtt? Nekünk akkor a „sorkatonai karrierünk” a honvédtől az őrmesterig terjedt. Hogy elüssük az időt több mindent csináltunk, így a zenélés mellett volt irodalmi színpadunk is az MN 3142-nél. Ez utóbbit Zelenák Bandi barátom szervezte és a „Ki Mit Tud”-ra volt kihegyezve. Ebből az időszakból kúszik be Baranyi Ferenc néhány sora:

„Öcséim, ti prolik parasztok, kik a kasztkok törvényeit nem ismernétek, s fizetéskor – családtól távol – míg hervadt dízőz kotkodácsol, kibugyanó tőgyű városi ribancok szedik el tőletek a lóvét, higgyétek el, nem ez a jólét. Lelketeket le ne igázza, ez a múlt végső haláltánc.”

Nem kell tehát komolyan venni a média és az éppen aktuális politikai kurzus retorikáját, „vetítését”. Az ügyfelek előtt kell bizonyítani! Hiszen az ügyfél pénzt hoz, a média és a politika pedig pénzt visz. Micsoda különbség ugye?

A média pedig – miután nem lehet mentes a politikától, annak szolgálólánya - mindig manipulált! Bevallom, még én sem vagyok a mesebeli Igazmondó Juhász, mert nem egyszer tapasztalhattam: „Mondj igazat, betörök a fejed” szöveget. Ezáltal az alábbi fohászhoz tartom magam:

„Uram, add meg a nyugalmat, hogy beletörődhessenek abba, amin változtatni nem tudok.

Uram add meg az erőt, hogy megváltoztathassam, ami megváltoztatható.

És Uram add meg a bölcsességet, hogy e kettő között különbséget tudjak tenni.”

Az, hogy kik, mikor, milyen eszközökkel, milyen érdekek mentén formálták ki ezt a mai képet, mi vezetett a mai helyzethez, jól tudom, írtam is róla, ám ebbe most ebbe nem megyek bele. Ok: „Egyedül nem megy.”

Berg Lizi nagyanyám tanítását tartom szem előtt: Fiam, te csak előre nézz. Igen. A képet, ahogy azt mások kialakították, ugyanúgy módosítani is lehet. Akár egy kabátot, még a visszájára is. Miért is ne alakíthatnánk ki az ingatlanirodákra nézve kedvező képet a köztudatban? Az ügyfelek előtt bizonyítva!

Erre nézve meg is jelent 2002 évben egy közös szakmapolitikai akarat, ami a Magyar Ingatlan Fórum szakmapolitikai platformban, illetve annak írásos nyomában az Ingatlankódex 2002-ben tárgyasult (melynek szerkesztője és egyben társszerzője is lehettem). Ez szolgál ma is háttéranyagául a Magyar Ingatlankamara kilobbizásának. Most viszont – bármennyire is sokakat érdekel a helyzet – ebbe sem megyek bele. Aki erre kíváncsi az kérdezze meg az erre nézve szervezett ingatlanszakma legitim képviselőit, akiket a Magyar Ingatlan Fórum a legutolsó ülésén választott meg, úgymint dr. Sztranyák József, Mehrlé Péter és Borsi László urakat. Én sajnos – az eddigi tapasztalatok szerint - úgy látom a jelenlegi politikai kurzus irányába tett lépések, zsákutcába vezettek.

Nagyon ide kívánczik egy pesti vicc:

Dönget a farkascorda az erdőben, ám egy keresztútnál a nagy fa mögül elébük ugrik a nyúl.

- No farkasok. Van –e köztetek vagány farkas?

Így a nyúl. A farkasok elbizonytalanodnak ilyen szemtelenség láttán. Összetanakodnak és kiderül, bizony a farkában egy vagány farkas sincs. Így szerényen farkbehúzza jelzik:

- Most éppen nincs.

- Hát ha nincs, akkor most bizony mindenki leperkál egy kilót, aztán tipli haza.

A farkasok leteszik í lóvét, majd farkukat behúzza visszafordulnak. Másnap próba szerencse megint csak a szokott útvonalon kolbászolnak, ám a nagy fa mögül megint eléjük pattan a nyúl.

- No farkasok. Van –e már köztetek vagány farkas?
- Most sincs.
- Hát akkor bizony megint egy kilót le kell dellázzatok és tipli haza.

A farkasok megint delláznak, majd behúzott farkokkal visszamennek. Ám a farkasok tanulékonyak - így összetanakodnak - a következő napra be is importálnak a szomszéd falkából három vagány farkast és a falka élére állítják őket. El is jutnak megint a nagy fához, ahol a nyúl persze már várja őket.

- No farkasok, van-e már köztetek vagány farkas.
- Van ám. Itt az élen az a három.

Erre a nagy fa mögül kilép a medve és így szól:

- Akkor most vagányoknak három kiló, többinek egy kiló, aztán tipli haza.

Most ebben az írásban a napi gyakorlatra, a praktikumra koncentrálok.

Átfutottam az általam ismert szakirodalmat az ingatlanközvetítői tevékenységre (avagy az ingatlan marketingre) nézve. Szerencsére mára már van mit tanulmányozni. Ki is emelem a sorból

Dr. Pesta János: Ingatlanközvetítési megbízás (1996 TERINFO Kft. Budapest)

Verlag Dashöffer: Gyakorlati ingatlan-tanácsadó (2002 március, Budapest)

FÜTI Omega Kft. : Ingatlanközvetítői Szakképzés (2002 Budapest)

Soós János és szerzőtársai : Ingatlan gazdálkodás c. (KJK Kerszöv 2002 Budapest)

Megjegyzem, hogy divatos fogalommal élve az ingatlan-marketingre mára Magyarországon már két franchise rendszer is létezik, a Biggeorge's és a PETROCARTELL – a szakmában is - jól ismert nevekkal fémjelezve. Az ő tudományuk a franchise rendszerek jellegéből fakadóan nem nyilvános, így azokról nem tudok szólni.

Ezzel együtt kizárólag az ingatlanközvetítésre szóló – a kereskedelmi forgalomba is kapható - könyvvel csak eggyel találkoztam, Dr. Pesta János: Ingatlanközvetítési megbízás című, az Ingatlanügylet Praktikum – tervezett - sorozatban - és ó mély gyalázat J – azt is én adtam ki, még mint a TERINFO Kft. ügyvezetője 1996-ban. Könnyed felületességgel meg is állapíthattam, az ingatlanközvetítés olybá tűnik nem számítástechnika, ahol háromévenként radikálisan változik a világ. Leszámítva néhány nem túl jelentős jogszabályi változást, ami főként a képzésre irányul, nincs lényegi változás az 1996 évi tartalomhoz képest, már ami a jogi környezetet illeti. Vagy ami történt, az is gyalázat, itt most a Pénzmosás elleni törvénykezésre gondolok, amikor a „búzáat az ocsúba keverték”, tehát az ingatlanirodákat is a „tégglák” közé sorolta az állami bürokrácia, minden alap nélkül. Pestiesen szólva: Ezt beszedtük skacok! Ám ezt a csontomat sem kívánom most rágcsálni. J

Az ingatlanközvetítő és ügyfelei jogai és kötelezettségei

Legjobb, ha Dr. Pesta János: Ingatlanközvetítői megbízás c. könyvéből emelek ki szemelvényeket (de szép régies szó, ugye?):

Az ingatlanközvetítés 1945 előtt igen elterjedt üzletszerzői foglalkozás volt. (Csak Budapesten több mint száz ilyen ügynök működött, és a témával foglalkozó egyik kézikönyv szerint az ingatlanforgalom többsége közvetítőik segítségével bonyolódott le.)

E virágzó üzletág az államosítással kizárólagos állami tevékenységgé vált és csak meghatározott tanácsi ingatlanközvetítő vállalat foglalkozhatott vele.

Nem legálisan persze az ügyvédek is végezték, hiszen az ilyen irányú természetes kereslet nem szűnt meg és náluk is jelentkezett.

A piaci résztvevők üzleti kapcsolatainak közvetítése a kereskedelmi élet széles területeire kiterjed és nemcsak áruk, hanem különböző tevékenységek közvetítését is jelentheti.

A közvetítői tevékenység közös jellemzője, hogy azt a kereskedő megbízás alapján más személy - a megbízó - részére és az ő számlájára végzi. Tevékenysége üzletszerű jellegű, ezért a közvetítő szerződések megkötését készíti elő mások számára, vagy - a megbízás tartalmától függően - e szerződéseket meg is köti.

A közvetítői kereskedésnek több nevesített fajtája is kialakult.

Az ügynök a közvetítői kereskedést általában meghatározott személy részére végzi, felkutatja a lehetséges üzletfelet, tárgyalásokat folytat vele a megbízója által meghatározott szerződés megkötése érdekében. Többnyire a megkötendő szerződés előkészítésével foglalkozik és csak kivételesen jogosult azok megkötésére is.

A tevékenységet mindig a megbízója nevében végzi, ezért az ügynök esetében a vele kapcsolatba kerülő, leendő szerződő fél mindig tudhatja, hogy az ügynök kinek a javára dolgozik.

A képviselő szintén a megbízója nevében jár el és általában jogosult a létrehozandó szerződés megkötésére is. Két főbb típusa van: a jogi és a kereskedelmi képviselő. Előbbi jogvégzett személy - ügyvéd vagy jogtanácsos - aki a megbízóját bíróságok és más hatóságok előtt képviseli; jogosult szerződéseknek és más okiratoknak a megbízója részére történő megszerkesztésére. A jogi képviselőt azonban nem sorolhatjuk a piaci megbízottak közé, mert nem lát el kereskedelmi tevékenységet. Ide tartozik azonban a kereskedelmi képviselőnek a tevékenysége, amelynek során állandó vagy eseti jelleggel képviseli megbízóját az üzleti kapcsolatokban; tevékenységét meghatározott árukra és földrajzi területekre is szokták korlátozni, amint az egyébként az ügynöki tevékenység esetében is szokásos.

Az ügynökhöz képest a képviselő a megbízója nevében olyan nyilatkozatokat tehet meg, amelyeknek jogi hatásuk van; a képviselő nyilatkozata mindig megbízóját jogosítja fel, illetve kötelezi. Azt már a képviselőnek adott meghatalmazás határozza meg, hogy a képviselő nyilatkozatai mire terjedhetnek ki, pl. teljesítés elfogadására, vagy jogosult-e szerződés kötésére, illetve az ilyen szerződés pl. milyen árukra vonatkozhat.

A közvetítő kereskedők között a bizományos rendelkezik a legnagyobb önállósággal. Ő a saját nevében köti meg a szerződést, de sosem saját céljára, hanem megbízója érdekében. Ezáltal bár a megkötött szerződésben szerződő félként a bizományos kereskedő lesz megnevezve, mégis a szerződésből származó kötelezettségek és jogok majd a megbízót terhelik, illetve illetik meg. (Éppen ezért a megbízás megszűnésekor a megbízónak mentesítenie kell bizományosát e szerződésből folyó kötelezettségei alól.)

A bizományos - nagyfokú önállóságánál fogva - fokozottabban terhelik a megkötendő szerződésből származó kockázatok is. Megbízója iránti kötelezettsége nem ér véget a szerződés megkötésével, hanem helytállással tartozik megbízója iránt a harmadik személy szerződéses kötelezettségeinek teljesítéséért is.

A piaci megbízottaknak külön fajtájaként alakult ki az alkusz szerepköre. Ő a szerződések előkészítését végzi, de nem csupán az egyik szerződő fél megbízása alapján, hanem mindkét fél részére, és ezért pártatlanul látja el tevékenységét. Az alkusz a közvetítendő áruk tekintetében a piacon kialakult árak szakértője, ezért tudja mindkét fél érdekét figyelembe venni a működése során. Ennek megfelelően - általában - mindkét szerződő fél részéről kap díjazást.

A szabályozás hazai történetét, véleményünk szerint, három fő szakaszra lehet bontani, az elmúlt száz-százötven év történelmi korszakainak is megfelelően.

Az I. Világháború végéig hatályban volt szabályozásra - ebben a tárgyban is - a liberális szemlélet volt a meghatározó. Az ingatlanközvetítést iparigazolvány kiváltásával szabadon lehetett űzni. A közvetítői megbízásra formálisan mégsem a Kereskedelmi Törvénynek az alkuszi szerződésről szóló szabályai vonatkoztak, mivel az így közvetített ügylet - az ingatlan-adásvétel - nem minősült kereskedelmi ügyletnek.

A két világháború közötti időszakban a közigazgatás fokozatosan terjesztette ki az ellenőrzését e kereskedelmi tevékenységre.

Először a mezőgazdasági ingatlanok forgalmának közvetítését kötötték az Országos Földbirtokrendező Bizottság engedélyéhez. Később az ingatlanforgalom teljes körére nézve írták elő az üzletszerű közvetítői tevékenység gyakorlásának feltételeként a földművelésügyi minisztériumi engedélyt. Emellett a közvetítő köteles volt óvadékat és engedélyezési díjat fizetni, ha pedig az engedélyező hatóság szabálytalan működést fedezett fel, bírságot szabhatott ki vagy felfüggeszthette a közvetítő tevékenységét, végső esetben pedig az engedélyt is visszavonhatta. Meg kell még említeni e körben azt a rendelkezést is, amellyel a közvetítőket eltiltották a közvetítendő szerződés és az azzal kapcsolatos beadványok okiratának elkészítésétől.

Végül egy miniszteri rendelet adott nagyon részletes, kötelező erejűnek szánt szabályokat a megbízási szerződés tartalmára és formájára nézve és igen szigorú feltételeket kívánt meg a közvetítői tevékenység gyakorlásához.

Ennek keretében szerződési blankettákat és üzletszabályokat határoztak meg, amelyek a megbízási szerződés összes feltételét, így a díj mértékét is rögzítették. E rendelkezéseket azonban a bírói gyakorlat nem fogadta el kötelező erejűnek és az ellenükre megkötött megbízási szerződéseket nem tekintette érvénytelennek.

Ezzel szemben átmentek a gyakorlatba Magyarország Magánjogi Törvénykönyvéről szóló igazságügyminiszteri

javaslatnak (a továbbiakban: MTJ) az alkuszi szerződésről szóló szabályai.

Meg kell még említeni e körben azt a rendelkezést is, amellyel a közvetítőket eltiltották a közvetítendő szerződés és az azzal kapcsolatos beadványok okiratának elkészítésétől.

A közvetítői tevékenység gyakorlásának legfontosabb feltétele az előbb említett névre szóló FM engedély volt. Emellett a közvetítő köteles volt óvadékot és engedélyezési díjat fizetni, ha pedig az engedélyező hatóság szabálytalan működést fedezett fel, bírságot szabhatott ki vagy felfüggeszthette a közvetítő tevékenységét, végső esetben pedig az engedélyt is visszavonhatta.

Az ingatlanközvetítés szabályozásának 1945 utáni alakulása - amely a teljes államosítással és a közvetítői monopólium kialakításával kezdődött és a rendszerváltás idejére egy viszonylag szabad közvetítés lehetőségéhez jutott el - külön fejezetet jelent a szabályozás történetében.

Az 1945 utáni korszak gazdálkodásában (leszámítva az 1948-49-ig tartó rövid időszakot) a közvetítői tevékenységnek általában nem volt számottevő jelentősége. Egyfelől, mert a gazdálkodó, termelő szervezetek közötti kapcsolat helyett az irányító állami szervekhez fűződő viszony volt a döntő, másrészt az államosított gazdasági életet területi és ágazati monopóliumok uralták, tehát adott ágazati tevékenységnek meghatározott földrajzi területen általában egyetlen "gazdája" volt, és ez is szükségtelenné tette a gazdálkodó szervezetek kapcsolatainak közvetítését.

Ez a helyzet jellemezte az ingatlanközvetítés területét is: a magánközvetítők engedélyeit visszavonták, és az állam ilyen célra megynként és a fővárosban állami (tanácsi) vállalatot alapított, amelyek kizárólagos jogosultsággal látták el az ingatlanközvetítést.

Az állami monopólium kialakításán túl e közvetítést jogszabály kötelezővé is tette a házaspár és telekingatlan adásvételi vagy csereszerződésének (illetőleg a tulajdonosváltás bejegyzésének) előfeltételeként előírta az állami ingatlanközvetítő szerv közreműködését. Ennek során az ingatlanközvetítő köteles volt a forgalmi értéket megállapítani és azt a szerződésre rávezetni, amely érték a vagyonátruházási illeték kivetésének alapjául szolgált, s egyszersmind az eljárás biztos bevételét is hozott a vállalat számára.

Ezt a kötelező közvetítést a jogszabály a lakásbérleti jog cseréjére és a bérleti jogról való lemondásra is kiterjesztette. A lakásügyi hatóság az új bérlő részére nem is utalhatta ki a lakást e közvetítői közreműködés nélkül. (A lakáscserék tekintetében ez kettős kontrollt "eredményezett".)

Az 1971-es lakásreform során megszüntették a kötelező ingatlanközvetítést, de - az illetékkivetés alapjának meghatározásához - fenntartották a kötelező állami értékbecslést, amit a tanácsi ingatlanközvetítő szerv végzett el. (Ez az előírás a fővárosi, a városi és az országos jelentőségű üdülőterülettel rendelkező községi ingatlanokra vonatkozott.)

Az ingatlanközvetítői tevékenység monopóliuma továbbra is megillette a tanácsi ingatlanközvetítő szervet, amely e tevékenységét - a jogszabály szerint - megbízás vagy bizomány keretében látta el.

A közvetítői monopólium ellenére az állampolgárok közötti ingatlanforgalom és a lakásbérlet cseréje gyakran bonyolódott le ügyvédi munkaközösségek közvetítésével. Ezért azután szinte szükségszerűnek volt mondható, amikor 1982-ben az ingatlanközvetítésre jogosultak körét kibővítették.

A tanácsi ingatlanközvetítő szerven és más jogszabály által felhatalmazott, állami szerveken kívül az ügyvédi munkaközösségek és a szövetkezetek lettek közvetítésre feljogosítva. A közvetítők körének kibővítése azonban felemásra sikerült, mert a jogszabály az újonnan feljogosított, két utóbbi szervezetnek csak meghatározott ingatlanok közvetítését engedte meg.

Az ÜMK-ek kizárólag állampolgári tulajdonában álló ingatlanok forgalmát közvetíthették, míg a szövetkezetek csak bérlakások és szövetkezeti lakások cseréjét, illetve adásvételét bonyolíthatták le. Ez a szabályozás nem felelt meg az ingatlanforgalom feltételeinek, hiszen pl. tanácsi bérlakás lakóingatlannal való cseréjét ügyvéd szabály szerint nem közvetíthette, hasonlóképpen szövetkezeti lakás társasházi lakással történő elcserélését pedig szövetkezet nem bonyolíthatta le.

Általában azt mondhatjuk, hogy a forgalomnak az ingatlan tulajdoni formája, illetve tulajdonosa szerinti megosztása nem helyeselhető, mivel ez a körülmény a forgalomban nem jelent elhatároló tényezőt.

A tanácsi ingatlanközvetítő szerv 1971 óta fel volt jogosítva nem csupán a szorosan vett közvetítésre, hanem a tulajdon átruházásához szükséges jogi képviselési tevékenység ellátására, így az adásvételi (stb.) szerződés okiratának a megszerkesztésére, a tulajdonosváltásnak az ingatlan nyilvántartásban való bejegyztetésére is.

Működését nem csupán ügynöki tevékenység jellemezte, hiszen bizományosként is működött, sőt saját kockázatú adásvétellel is foglalkozott.

Az 1988. évi jogszabály-módosítás a feszítő igényeknek eleget téve kiterjesztette az ingatlanközvetítésre jogosultak körét a jogi személyek és a magánszemélyek szinte teljes körére, és megszüntette az ingatlanforgalomnak az ingatlan típusai szerinti megosztását. Ezt követően bevezették az ingatlanközvetítést végzők vizsgakötelezettségét.

A rendszerváltás óta a szabályozásban a képzés tekintetében történt változtatás, amikor a szakképzésről szóló 1993. évi LXXVI. törvény végrehajtásaként újraszabályozták a szakmai és vizsgáztatási követelményeket. E körben fontos tartalmi változásként értékelhetjük, hogy a vizsgakövetelmények közelítettek a gyakorlati igényekhez.

Az Ingatlanközvetítói Névjegyzék szabályaival kapcsolatban általában megállapíthatjuk, hogy azok részben az egyéni vállalkozás szabályait előlegezték meg - hiszen még az 1988. év végén kerültek megállapításra - , részben pedig a politikai rendszerváltás előtti szabályozás jellemzőit tükrözik. Indokolt lenne tehát a Névjegyzékre vonatkozó szabályok összhangba hozatala a fennálló gazdasági törvényekkel. A Névjegyzék rendeltetése általában sem világos, hiszen ha e szakma külön nyilvántartását kívánja szolgálni, akkor tartalmaznia kellene az ilyen célú társas vállalkozások adatait is.

A közvetítói tevékenység során általában két szerződés jön létre, egyfelől a piaci jellegű megbízási szerződés, amelyben

- a többnyire vásárolni vagy eladni (esetleg bérelni vagy bérbeadni) szándékozó fél, a megbízó megbízza a közvetítőt a potenciális szerződő fél, a harmadik személy felkutatásával, a felek szerződési akaratának közvetítésével és a szerződés előkészítésével.

A megbízási alapján létrehozandó szerződés tárgya határozza meg tehát a közvetítói tevékenység jellegét.

Ezt a kérdést a Vhr. kissé szűkebben fogalmazza meg, amikor meghatározza, hogy az ingatlanközvetítő

- ingatlanok (házingatlanok és telkek) adásvételét és cseréjét, továbbá

- bérlakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek cseréjét

közvetítheti.

Meghatározza a jogszabály a házingatlan és a telek fogalmát is. Eszerint

- házingatlan: a rendeltetésére és használati módjára tekintet nélkül minden épület és a hozzátartozó földrészlet, továbbá az ingatlannyilvántartásba önálló ingatlanként bejegyzett épület és lakás, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiség; míg

- telek: a lakó- és üdülőtelek, valamint ilyenek nem minősülő egyéb építési telek.

A létrehozandó szerződés tehát adásvételi, csere, vagy bérleti szerződés lehet. Ez utóbbival kapcsolatban a Vhr. csupán a bérlakások cseréjét említi, ami azonban nem jelentheti azt, hogy a bérbeadó és a bérlő között ne közvetíthetne, amint ez a nem túl nagy számú magánbérbeadásnál a gyakorlatban történik is.

Az ingatlan-adásvételi (csere-, bérleti) szerződés tárgya bármilyen rendeltetésű ingatlan lehet, tehát nem csupán lakóépület, hanem ipari, kereskedelmi, kulturális stb. célú házingatlan közvetítése sem.

A beépítetlen földrészlet esetében azonban a Vhr. csupán az építési telek közvetítését teszi lehetővé, ez azonban csupán annyit jelent, hogy a R. és Vhr. hatálya nem terjed ki a termőföldek forgalmának közvetítésére. Mivel pedig a termőföldek forgalmának közvetítéséről külön jogszabályi előírás nem rendelkezik, ezért ezen ingatlanok forgalmának közvetítése (tulajdonátruházás, haszonbérlet közvetítése) szabadon végezhető üzleti tevékenység, amely az egyes gazdálkodó szervezeti formákra vonatkozó szervezeti-működési szabályok szerint végezhető.

Nincsen tudomásunk ezen tevékenység jelenlegi helyzetéről, de a tulajdonosok számának robbanásszerű megnövekedése (a kárpótlás és a szövetkezeti tulajdon privatizálása nyomán) nyilván felveti az ilyen irányú keresletet is.

A közvetítő ügynök által létrehozandó szerződésre vonatkozó törvényi rendelkezéseket a Polgári Törvénykönyv, az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok, a lakások, illetve helyiségek bérletéről és béréről szóló törvény stb. állapítják meg.

Mi most a továbbiakban csupán az ingatlanközvetítési megbízási szabályaival kívánunk foglalkozni.

Az ingatlanközvetítés megbízási tartalma,

a közvetítő kötelezettségei

A közvetítói megbízási a megbízó részéről nem öncél, hanem a kívánt adásvételi (csere, bérleti) szerződés létrejöttét mint gazdasági eredményt célozza.

A megbízási szerződés tartalmát az ingatlanközvetítő kötelezettségei oldaláról a Vhr. a következőképpen állapítja meg.

"Ingatlanközvetítés:

az ingatlanok adásvételének, cseréjének, továbbá a bérlakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek cseréjének

közvetítése, ideértve az arra alkalmas felkutatását, az ügyletek előkészítését és lebonyolítását, valamint a forgalmi

értékbecslést.”

A szorosan vett közvetítői tevékenység tehát

- a szerződéskötésre szolgáló alkalom felkutatása és közlése, (vételi megbízás esetén az eladandó ingatlan, eladási megbízás esetében pedig a potenciális vevő felkutatása a feladat, másrészt a közvetítő nem csupán felkutatja az alkalmat, hanem azt közli is a megbízójával);
- az ügylet előkészítése, azaz a leendő szerződő felek között a szerződésre irányadó akaratok közvetítése, egyeztetése, a szerződéskötéshez vezető út egyengetése.

A közvetítő mégsem vállal jogi kötelezettséget a megbízó által megjelölt tulajdonságú ingatlan felkutatására és a kívánt szerződés létrehozására, hiszen a megbízás elfogadásakor nem tudhatja biztosan, hogy található-e a piacon a keresett jellemzőjű, eladandó ingatlan és annak tulajdonosa éppen a megbízó szerinti feltételekkel lesz hajlandó ingatlanra eladására. Márpedig, ha a közvetítő a megbízásban erre kötelezettséget vállalna, akkor a kívánt adásvétel elmaradása (pl. alkalom hiányában) a közvetítő szerződésszegését jelentené. Ráadásul, ha a megbízónak esetleg kára származik a vétel elmaradásából (pl. az ilyen ingatlanban tervezett tevékenységét megkezdeni nem tudja), az ilyen kár a közvetítőt terhelne. Ez azonban nyilvánvalóan képtelenség, hiszen a piaci viszonyok nem tervezhetőek (még széles körű keresleti-kínálati nyilvántartás mellett sem), azok alakulását a közvetítő nem irányíthatja, ezért nem is tehető felelőssé a szerződési alkalom elmaradásáért.

A közvetítő tehát jogi kötelezettséget csak arra vállal, hogy a kívánt szerződési alkalom felkutatása és a szerződés megkötésre való előkészítése érdekében kifejti az elvárható gondos és szakszerű tevékenységet. Azért, hogy a közvetítő ennek érdekében a lehetséges erőfeszítéseket meg is tegye, a megbízó a közvetítői díj feltételeinek meghatározásával ösztönzi őt erre. Az ilyen piaci megbízásnál a díj ezért akkor jár, ha a közvetítő tevékenységének köszönhetően a kívánt szerződés hibátlanul létre is jön. Egyfelől tehát a megbízó kívánságának - jogi szakszóval utasításának - megfelelő tartalmú szerződés létrejötte szükséges, másfelől fontos, hogy a szerződésben foglaltak bírói úton kikényszeríthetőek legyenek. Ezáltal a megbízó és a közvetítő között érdekközösség alakul ki, a közvetítő a díja erejéig vállalja a szerződés létrejöttének, illetve elmaradásának kockázatát, vagyis ha a szerződés nem jön létre, úgy a díj sem jár a részére. Jogi kötelezettségének mértéke és a díjazásának feltételei tehát nem esnek egybe.

Kérdés azonban, hogy a közvetítőnek a díjazással kapcsolatos kockázatvállalása meddig terjedhet, hiszen nem tartja kezében a szerződéshez vezető folyamat összes szálát.

Nem terjed ki kötelezettsége a kiválasztott szerződő fél - az ún. harmadik személy - magatartásáért való helytállásra, mert ez már a bizományos kötelezettsége, aki a szerződés megkötésére saját nevében jogosult megbízott. Tehát a közvetítő nem felel a megbízójával szemben azért, hogy a harmadik személy az adásvételből (cseréből vagy a bérletből) folyó kötelezettségeit teljesítse. Ahhoz, hogy az elhatárolást világosan láthassuk, utalnunk kell az ilyen szerződésekből folyó főbb kötelezettségekre.

Adásvétel esetén az eladó kötelessége egyfelől, biztosítsa, hogy a vevő az ingatlan tulajdonjogát akadálytalanul megszerezze, tehát tulajdonjoga gyakorlásában a vevőt más személynek az ingatlanra vonatkozó esetleges jogai ne korlátozzák. Például a megvenni szándékozott ingatlanok létezhet az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett tulajdonosa (pl. az eladó házastársa, ráépítő vagy örökös), akinek joga megakadályozza, hogy a vevő a tulajdonjogot megszerezze. Ilyen korlátozás lehet, ha az ingatlanban vagy egy részében érvényesen bérlő lakik, vagy a szomszéd telek tulajdonosának átjárási szolgalmi joga van a megvásárolandó ingatlanra nézve.

Az eladó másik fontos kötelessége, hogy az ingatlan megfeleljen rendeltetésének és az adásvételi szerződésben meghatározott esetleges külön kikötéseknek. Itt a leggyakoribb kötelességszegés, ha pl. az eladott ház-as-ingatlan épülete műszaki szempontból hibás, akárcsak rejtett módon is.

Mind a jogszerzésre, mind az ingatlan állagára vonatkozó ilyen lényeges körülményekről az eladónak kell tájékoztatnia a vevőt és az eladó felel azért, hogy a vevőt ezen a téren sérelem ne érje.

Hangsúlyozzuk tehát, hogy az ingatlanközvetítő az eladónak e kötelezettségei teljesítéséért nem felel, és jutalékigénye sem tehető függővé a szerződő partner teljesítésétől. Az ingatlaneladás közvetítése során az a gondosság és szakszerűség azonban elvárható a közvetítő részéről, hogy az eladótól az ingatlan tulajdoni lapját betekintésre elkérje, továbbá tájékoztatást kérjen az eladótól az ingatlan lényeges tulajdonságaira nézve. Itt elsősorban olyan adatokat célszerű feljegyezni, amelyek az ingatlan forgalmi értékét számottevően befolyásolják.

A tájékoztatás azért is szükséges, hogy ezek alapján a megkeresett leendő vevőt ki lehessen választani. Emellett pedig fel kell hívni az eladót arra, hogy nyilatkozzon minden olyan lényeges körülményről, amely az adásvétel előbb említett szabályai értelmében az eladót terhelik. Ezek alapján a leendő vevő már közvetlenül az ingatlanügynöktől tájékozódhat a szerződés lényeges körülményeiről, ami a közvetítő iránti bizalmat növeli. A közvetítő szempontjából azonban azért is fontos mindez, mert részére a díj csak akkor jár, ha a megbízó által megjelölt feltételű szerződést készíti elő.

Az eladó közléseinek valódiságáról azonban már a vevőnek kell meggyőződnie, egyrészt mert a közvetítő nem feltétlenül tekinti meg az ingatlan, másrészt ez már az eladó szavatossági és tájékoztatási kötelességének körébe tartozik, és annak teljesítéséért a közvetítő nem felel. A közvetítő által adott tájékoztatás megalapozottsága viszont már más megítélés alá esik. Ha a közvetítő adatot közölt a vevő jófízető készségére nézve, de azok nem bizonyultak valósnak, akkor a közvetítő megsértette a gondos eljárás kötelezettségét, és ha az ingatlan vételére ilyen okból nem

folyt be a megbízó számára, akkor ő joggal tagadhatja meg a jutalék kifizetését.

Az ingatlanközvetítői elvárható gondosság és szakszerűség mércéjére nézve - az ezzel kapcsolatos perek csekély száma miatt - nem beszélhetünk kialakult bírói gyakorlatról. A vevő akadálytalan tulajdonszerzésével kapcsolatos megbízotti köteleességgel kapcsolatban azonban a Legfelsőbb Bíróság adott ügy kapcsán állást foglalt. E perben kártérítésre kötelezte azt az ügyvédet, aki az ingatlan-adásvételi szerződés megkötésekor nem figyelmeztette megbízóját az ingatlannal kapcsolatos, törvényen alapuló elővásárlási jogosultságra.

Kétségtelen, hogy ilyen szintű jogismeretet csupán a szerződő felek összehozásával foglalkozó ügynöktől nem lehet elvárni. Ha azonban jogi szakvizsgálóval rendelkező jogvédett személyt foglalkoztatva elvállalja az adásvételi szerződés okiratának elkészítését - amire a R. lehetőséget ad -, úgy már vele szemben is hasonló elvárhatósági mércét lehet felállítani.

A szerződésközvetítői tevékenységen belül a Vhr. megemlíti az ügylet lebonyolítását is, amelynek tartalma kétséges lehet, hiszen ingatlan-adásvétel esetén jelentheti a tulajdonosváltás bejegyeztetését is az ingatlan-nyilvántartásba. Ezt az értelmezést azonban nem erősíti meg az ingatlanközvetítést szabályozó korábbi jogszabállyal, illetőleg a jogi képviselési tevékenységről szóló jogszabállyal való összevetés.

Az ingatlanközvetítési tevékenységre vonatkozó korábbi jogszabály az ingatlanközvetítő szerv jogkörét meghatározva megemlítette az ügylet lebonyolítását, de külön feljogosította e szert a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetésére. Ma, amikor e külön feljogosítást a hatályos jogszabály nem tartalmaz, úgy véljük, hogy erre az ingatlanközvetítő szervezetnek, ügynöknek nincs joga pusztán a R. illetőleg a Vhr. alapján.

Ezt az álláspontot látszik alátámasztani a jogi képviselési tevékenységet meghatározó, az ügyvédségről szóló 1983. évi 4. tvr. (Üt) is. Eszerint bíróságok és más hatóságok előtti jogi képviseletet csak ügyvéd (ügyvédi munkaközösség) láthat el. Rajta kívül csak olyan személy, szervezet jogosult ennek végzésére, akit törvény erre külön felhatalmaz:, márpedig az ingatlanközvetítés fogalmát meghatározó jogszabály csupán miniszteri rendelet. Jelenleg csak egyéni ügyvéd, vagy ügyvédi iroda, jogtanácsosi iroda, valamint munkaviszonyban álló jogtanácsos jogosult még a jogi képviselet ellátására. A munkaviszonyban álló jogtanácsos azonban csak munkáltatóját képviselheti - két szűk kivételtől eltekintve -, tehát az ingatlan vételére (eladására) megbízást adó természetes személyt vagy szervezetet nem képviselheti és így nem is jogosult nevében járva a tulajdonosváltást a részére bejegyeztetni.

Lényegében hasonló a helyzet az adásvételi szerződés okiratának megszerkesztésével, amely egyébként szintén jogi képviselési tevékenység. Ennek elvégzésére a R. 2. §-ának (4) bekezdése külön feljogosítja az ingatlanközvetítésre jogosult természetes személyt. A rendelkezés kiadása idején az Üt. említett rendelkezése még a kormányrendelet számára is megadta a felhatalmazást a jogi képviselési tevékenység alanyi körének bővítésére. Az Üt. módosítása óta e rendeleti feljogosítás már nem tekinthető alkotmányosnak, hiszen nem felel meg a jogszabályi hierarchia alkotmányi követelményének. (E jogszabályi felhatalmazás más szempontból is aggályos: az ingatlanközvetítésre jogosult gazdálkodó szervezetekkel és költségvetési szervekkel szemben diszkriminatív is egyúttal, hiszen őket nem említi meg, ezért ők e résztvétevényeséget a közvetítési megbízást adó részére nem végezhetik el. Az azonban nyilvánvaló, hogy ha a R. a természetes személy közvetítőt feljogosítja az ügyleti okirat elkészítésére, akkor a közvetítésre jogosult szervezeteknek is meg kellene kapniuk azt a jogot, hiszen a megkülönböztetésnek nincsen elvi alapja.)

Mindaddig amíg e rendeleti felhatalmazás nem változik - akár alkotmánybírói határozat folytán -, addig azt érvényes rendelkezésnek kell tekinteni, és annak alapján el lehet járni.

A szorosan vett közvetítői tevékenység tartalma tehát többféle szolgáltatásból áll, így címszolgáltatás, a szerződés előkészítése, egyeztetés, a szerződési okirat elkészítése lehet a közvetítő feladata. A közvetítésről szóló megbízásban ezért szükséges rögzíteni, hogy ezek közül a közvetítő melyeket vállalja. (pl. az okirat-szerkesztésre való jogosultságnak külön feltétele van, és a megbízó nem tudhatja, hogy a közvetítő rendelkezik-e azzal is.)

A szorosan vett közvetítői megbízástól elkülönül és ezért önálló tevékenység a forgalmi értékbecslés, amely nem piaci, hanem szakértői megbízásnak minősül. A különbség a díj feltételének meghatározásában, továbbá a költségviselés, valamint a felmondás szabályainál mutatkozik meg, melyeket később tárgyalunk. Az értékbecsléssel a megbízó által megcélzott adásvételi szerződés vételárának megállapításához nyújt segítséget a szakértő a leendő szerződő felek számára. Ha tehát a megbízó meghatározott adásvételi (bérleti stb.) szerződés közvetítésére ad megbízást, az nem jelenti feltétlenül azt, hogy a közvetítőnek az értékbecslés is el kell végeznie a megbízó részére. (Az már külön kérdés, hogy a közvetítő szervezet a megbízható adatokon alapuló közvetítés érdekében, esetleg belső szabályként előírja alkalmazottja részére ezt a feladatot is.)

Az ingatlanforgalmi érték megállapítási módjára nézve a Vhr. - a helyszíni szemlét és az összehasonlító értékek adatok (más hasonló ingatlanok adásvételi szerződéseiben rögzített vételár) alkalmazását írja elő.

A közvetítő a megbízást a megbízó utasításai szerint és érdekeinek megfelelően kell teljesítenie. A megbízó utasításai a megkötendő szerződés tartalmára és nem az üzletszerzés módjára vonatkoznak, mert ez utóbbi vonatkozásában a megbízó járatlan személy (ezért is adja ki a megbízást hivatásos közvetítő részére).

A megkötendő adásvételi (stb.) szerződésre vonatkozó utasítások aszerint különböznek, hogy a megbízó eladni vagy

venni kíván.

A megszerezni kívánt ingatlan jellemzőit és a vételárat határozza meg a megbízó vétel esetében. [Hasonló az eset a bérleti szerződéssel és a (lak)bérrel.]

Bár a megbízási szerződés létrejötte nincs írásos formához kötve - tehát szóban vagy akár ún. ráutaló magatartással is meg lehet kötni - mégis célszerű, ha a közvetítő írásban rögzíti a megbízó ilyen irányú utasításait.

Ingatlaneladásra vonatkozó megbízás esetében javasoljuk, hogy a közvetítő a következő adatokra vonatkozóan kérjen tájékoztatást megbízójától.

1. Az ingatlan

- helye (címe és helyrajzi száma),

- rendeltetése (tehát milyen célt szolgálja földrészlet, illetve a rajta fekvő épület),

- tulajdoni jellege (tulajdonosa részben vagy egészben az állam, esetleg társasházi vagy szövetkezeti tulajdon, a tulajdonos személye), továbbá

2. az ingatlanon álló épületek

-száma,

-nagysága,

-szintszáma,

-alapterülete.

3. A földrészlet nagysága;

4. Az ingatlan tulajdon lap szerint bejegyzett terhei.

5. Az ingatlan lakott-e, illetve elfoglalva tartják-e és milyen címen, illetve milyen időtartamra szólóan.

6. Az épület műszaki jellemzői, amelyek a forgalmi értéket befolyásolják (fal - és tető szerkezetének típusa: az épület beosztása, közművesítettsége, az épület kora stb.)

7. Az ingatlan eladásakor az eladó által minimálisan igényelt vételár.

8. Az eladónak az adásvétellel kapcsolatos egyéb közlései, amelyek a vétel szempontjából fontosak lehetnek. (Itt kell az eladónak közölnie azokat az egyéb körülményeket, amelyek a szavatossági kötelezettség körébe esnek.)

Vételi megbízás esetén a vevőnek az ingatlanra vonatkozó kívánságait kell feljegyezni, amelyek hasonlóak az előzőekhez.

A vételárral kapcsolatban a legmagasabb limitárat, valamint a vevő által ajánlott fizetési feltételeket indokolt bekérni.

Kitűzhet a megbízó a kívánt ügylet létrehozására határidőt is. Ez általában a kereskedelmi, ipari vagy mezőgazdasági célú ingatlan esetében lehet fontos.

A közvetítőnek a megbízó érdekeit kell szolgálnia, amikor a másik, leendő szerződő féllel kerül kapcsolatba. Az ingatlanközvetítő ugyanis általában mind a két szerződő féltől igyekszik megszerezni a közvetítésre vonatkozó megbízást és így a közvetítő díjat is. Ilyenkor a közvetítő alkuszként jár el, tehát nem csupán az egyik fél érdekében cselekszik, hanem pártatlanul mind a két fél érdekét szolgálja.

A másik, az ún. harmadik személlyel való megbízási szerződés létrejötte elsősorban attól függ, hogy az a fél, aki először adta a megbízást a közvetítésre, nem zárta-e ki, hogy a közvetítő a harmadik személytől is elfogadjon ilyen megbízást.

A harmadik személlyel történő szerződéskötés is történhet írásban vagy szóban, illetőleg úgy is, hogy a harmadik személy tudja azt, hogy hivatásos ingatlanközvetítővel kerül kapcsolatba elfogadja szolgáltatásait az általa is célul kitűzött adásvételi szerződés létrehozatalára.

Mivel a közvetítési megbízás adásvételi szerződés létrehozását célozza, ezért a tőkeerős közvetítő részéről felmerülhet az a szándék, hogy közvetlenül maga szerződik vevőként, illetve eladóként saját megbízójával. Az ügyfél által ajánlott adásvételi szerződéshez félként tehát nem 3. személyt keres, hanem maga lép be szerződő félként. Ez az ún. önszerződés esete. Ezt a szerződési szándékot az motiválhatja, hogy a közvetítő ügynöki szervezetet lehetőséget lát a korábbi vétel, illetve a majdani tovább eladás nyomán pozitív árrés elérésére.

Kérdés, hogy a közvetítéssel megbízottnak van-e erre joga. Azt mindjárt tisztázhatjuk, hogy ha a megbízási szerződés

megkötése helyett vállalkozik erre a közvetítő, ezt nem tiltja semmilyen szabály, noha ez a lehetőség a R. és a Vhr. fogalom-meghatározásában nem szerepel, aminek azonban az oka csupán az, hogy e jogszabályok kizárólag a megbízás alapján létrejövő kapcsolatot - jogi szakszóval jogviszonyt - kívánták szabályozni.

Ha azonban a megbízási szerződés megkötése után kíván élni ezzel a közvetítő, úgy kettős jogviszony keletkezhet az ügyfél és a közvetítő között, egyfelől a megbízási, másfelől az adásvételi szerződési kapcsolat.

A megbízás polgári jogi szabályai nem adnak kifejezett útmutatást arra nézve, hogy önszerződésre a megbízott jogosult-e.

Ilyen jogosultsággal a bizományos rendelkezik, ha az adásvétel tárgyára jogszabály vagy hatóság rögzített árat állapít meg, vagy a szerződő felek, gazdálkodó szervezetek. Ilyenkor tehát a bizományos megszerzi az adásvételi szerződésekből származó árrést, másrészt igényelheti a közvetítői díjat is, hiszen teljesítette a megbízási szerződést, és teljesült a közvetítői díj feltétele, az adásvétel létrejötté is.

Úgy véljük azonban, hogy ez a megoldás nem járható a közvetítői megbízás esetében még akkor sem, ha a megbízó gazdálkodó szervezet, és nem csupán azért, mert a Ptk. úgy rendelkezik, hogy a megbízás szabályai szolgálnak háttérszabályul a bizomány nem szabályozott kérdéseiben és nem pedig fordítva.

Általában ugyanis a megbízott a megbízó érdekében köteles eljárni, tevékenysége során mindvégig a megbízó érdekét kell szem előtt tartania, és ezzel nem kerülhet ellentétbe a díj iránti igénye sem. A megbízónak az adásvétel létrejöttével kapcsolatos kockázata ugyanis sokszorosa, mint a közvetítőé, hiszen a közvetítői jutalék csak töredéke az adásvétel értékének.

Adásvételi szerződés esetében viszont az eladónak és a vevőnek az érdekei szemben állnak, ezek kiegyensúlyozásával jön létre az adásvétel. Ha tehát a megbízott a megbízójával szembekerülve belép az adásvételi szerződésbe, úgy ez a lépés ellentétbe kerül a megbízási szerződés lényegével. Nem véletlen, hogy a jogirodalom kézikönyvei vagy a Ptk. magyarázatai meg sem említik ezt a lehetőséget a megbízás körében.

A bizomány esetében - összehasonlítva a közvetítői megbízással - az is szerepet játszhat, hogy a bizományos sokkal önállóbb és jóval súlyosabb a kockázatvállalása a megbízó által kitűzött gazdasági cél teljesüléséért, mivel ő nem csupán az adásvétel megkötéséig és nem kizárólag díja erejéig vállal kockázatközösséget, hanem a harmadik személy teljesítéséért is felel megbízója iránt. E súlyosabb kockázatviselés is indokolhatja az önszerződés jogának lehetőségét.

Az ingatlanközvetítőnek tehát - véleményünk szerint - választania kell: ha maga kíván adásvételt kötni a megbízójával, akkor csak az így megszerzhető árrésre tarthat igényt, de a közvetítői díjra nem. Másik megoldásként csak közvetítheti az adásvételt, a közvetítői jutalék fejében.

A közvetítőnek a megbízó utasításainak megfelelő szerződés előkészítése érdekében kell tevékenykednie, azonban, ha a megbízó utasítása célszerűtlen - pl. az érvénytelen adásvételi szerződés megkötésére vezetne, vagy az utasítás végrehajtása egyébként kárt okozna a megbízónak - köteles a közvetítő erre a megbízót figyelmeztetni.

(Ilyen esetekre utaltunk a gondos és szakszerű eljárásra vonatkozó kötelezettség kapcsán.) Ha a megbízó e célszerűtlen utasítását fenntartja, az abból származó kárt már ő viseli. (Nem elég azonban csupán jelezni a célszerűtlenséget, a megbízót olyan helyzetbe kell hozni, hogy tisztában legyen az utasítás következményével.)

Bizonyos esetekben azonban előfordulhat, hogy az így fenntartott utasítás végrehajtását is meg kell tagadja, ha pl. annak végrehajtása jogszabályba ütközne, vagy esetleg élet- és vagyónbiztonság veszélyeztetésére vezetne. Ilyen esetben végső soron alapos indokkal mondhatja fel a közvetítő a megbízási szerződést.

A megbízott tájékoztatni köteles a megbízót az ügy állásáról különösen, amikor új utasításra van szükség, valamint amikor az ügyletet megkötésre előkészítette.

A közvetítőt titoktartási kötelezettség terheli a megbízás folytán tudomására jutott körülmények tekintetében. Természetesen ez nem terjed ki a 3. személlyel folytatandó tárgyalás során a szerződési ajánlat ismertetésére. Általában ha alkuszi minőségben jár el a közvetítő - tehát mindkét szerződő fél megbízottjaként - akkor rajtuk kívüli személyek vonatkozásában áll fenn titoktartási kötelezettsége.

Díjfizetési kötelezettség

Az ingatlanközvetítési megbízás sajátos jellege - eltérése a megbízási szerződés Ptk-beli szabályaitól - ebben mutatkozik meg leginkább.

A megbízási díj ugyanis kétféle lehet, vagy a megbízott tevékenységével arányos vagy jutalékos rendszerű. Az előbbi esetben a díjat a megbízott akkor kapja meg, ha a rábízott ügy ellátása során kifejtí az elvárható gondos és szakszerű tevékenységet. Ilyenkor a díj azonban nincs összefüggésben a megbízó által megcélzott gazdasági eredmény bekövetkezésével. A díj összegét is a megbízott által kifejtett szükséges tevékenység mennyisége, minősége alapján határozzák meg a felek, illetőleg vita esetén így állapítja meg a bíróság.

A tágan értelmezett ingatlanközvetítói tevékenységen belül szabályozott a forgalmi értékbecslést a nem piaci típusú, hanem a szakértői megbízás alapján végzik. A forgalmi értékbecslés díjazása általában fix összegű, nem kapcsolódik az ingatlan értékéhez. (Ez egyébként is arra ösztönözné a becslőt, hogy eltérjen a tárgyilagos értékeléstől.)

A jutalékos rendszerű díjazás a piaci megbízásoknak, így a szorosan vett közvetítói tevékenységnek a jellemzője. A díj a közvetítő részére akkor jár, ha munkájának eredményeként a megbízó a szerződést meg is kötötte. A díj összege pedig a megkötött szerződés tárgyának - az ingatlanak - az értékéhez igazodik: a díjat tehát a vételár százalékában szokták meghatározni.

A Ptk a megbízási díj meghatározásának két módja közül az elsőt, a tevékenység után járóat veszi alapul, és a jutalékos formát nem szabályozza. Ez azonban nem jelenti ez utóbbi kizártságát, csupán azt, hogy a díj feltételeit a szerződésben külön meg kell határozni.

A jutalékos díjazás szabályozásának hiánya egyéb kérdéseket is felvet, amelyek a közvetítói megbízás esetében a Ptk. szabályaitól való eltérést kívánják meg.

(Nincsen szükség az eltérésre, ha a közvetítő díjazása kivételesen nem jutalékos, hiszen előfordul pusztán címközlésnél a fix összegű díj kikötése független attól, hogy az adásvétel létrejön-e. Ez a fajta közvetítói díjazás azonban nem tekinthető tipikusnak.)

Nincsen értelme a díjcsökkentés a megbízott felróhatóságán alapuló szabályának sem, hiszen az eredmény (adásvétel) elmaradása miatt a közvetítő amúgy is eszik a díjtól.

Nem igényelheti a közvetítő a jutaléknak arányos részét sem, ha a megbízási szerződés az adásvétel létrejötte előtt megszűnik, arra egyébként a megbízás szabályai szerint a megbízottat megilletné.

Mivel a Ptk az alkuszi tevékenység díjazásának feltételeit nem szabályozza és e tekintetben a Ptk. hatályba lépése utáni bírósági ítélkezési gyakorlat sem ad iránymutatást, kénytelenek vagyunk az 1945 előtti bírósági gyakorlat megállapításait is figyelembe venni. Ez ugyan közvetlenül nem lehet hivatkozási alap a díjviták eldöntésénél - hiszen a Ptk hatályba lépésével a korábbi bírói gyakorlat döntéseire ítéletet alapítani nem lehetséges, mégis a gyakori alkuszdíjviták nyomán kialakult korábbi ítélkezési gyakorlatból leszűrhető megoldási módok segítséget nyújthatnak a jövőbeni szerződéskötési gyakorlata számára. Erre ad biztatást a Ptk. mindkét kommentárja jelezve, hogy e tilalom "a gyakorlatban addig szelidül, hogy csak a Ptk. értelmezési alapelveivel ellentétes korábbi jogelvek nem kerülhetnek alkalmazásra."

A közvetítő díjigénye kapcsán elsősorban azt kell leszögezni, hogy a jutalék (provízió) akkor jár, ha az adásvételi (csere- v. bérleti) szerződést a megbízó megkötötte, mivel ez fejezi ki a díjnak az eredmény bekövetkezéséhez kötött voltát ösztönző jellegét.

A megkötött adásvételi szerződés nyomán akkor jár azonban a közvetítói díj, ha az érvényesen jött létre és a benne foglalt jogosultságok bírói úton is kikényszeríthetőek.

Ezek a feltételek ugyanis hozzátartoznak a megbízó által kitűzött gazdasági eredményhez, másrészt azokat a közvetítő a szerződés gondos és szakszerű előkészítésével el tudja érni.

Viszont általában az alkusz vagy az ügynök közvetítő díja nem kapcsolódik ahhoz a körülményhez, hogy pl. a vevő kifizette-e a vételárat, hiszen ez már a del credere felelősség körébe tartozik, amely csupán a bizományost terheli. E körülményt azonban nem szükséges külön kikötni a szerződésben, mert, ez a Ptk szabályaiból egyébként is következik.

Előfordulhat, hogy a szerződő felek az adásvételi szerződés (időbeli) hatályát valamely - a szerződés megkötésekor még bizonytalan - körülménytől teszik függővé.

A polgári jog kétfajta feltételt ismer: az egyik, amelynek bekövetkezésével a szerződés hatályba lép (halasztó feltétel), a másik, amelynek folytán a szerződés hatálya megszűnik (bontó feltétel).

Az adásvételi szerződésben kikötött feltételekkel kapcsolatban olyan gyakorlat alakult ki - és úgy véljük, ez a mai közvetítói gyakorlatban is kialakítható -, hogy a halasztó feltétel kapcsán csak annak bekövetkezésekor jár a közvetítói díj. Bontó feltételű adásvétel esetén a jutalék a szerződés megkötésekor jár és esedékességét nem befolyásolja a kikötés. A bontó feltétel bekövetkezésekor viszont a kifizetett jutalék visszajár, mivel az adásvétel alapján megszerzett ingatlant is vissza kell adnia a vevőnek és a vételár is visszajár. Eltérően a bontó feltétel esetétől, ha a szerződő felek utóbb a szerződést felbontják, - és ez nem a közvetítő hibájából származik - úgy e körülmény is közömbös a provízió szempontjából.

A del credere felelősség kizárásához kapcsolható az a döntés, amely szerint nem érinti a provízió iránti igényt, ha a szerződés vételárat utóbb a vevő részletekben teljesíti, feltéve, hogy ez sem az ügynöki közreműködés hibájából következett be.

Az adásvételi szerződés létrejöttén túl fontos a provízió szempontjából, hogy az ügynök közvetítói tevékenysége és az adásvétel létrejötte között okozati összefüggés álljon fenn. (Ami azonban nem jelenti azt a követelményt, hogy az ügynök a szerződés létrejötte során minden egyes mozzanatnál végig jelen legyen.)

Az okozati összefüggés akkor válik kétségesé, ha a megbízó maga is eljár a szerződés létrehozása érdekében, vagy

más ügynöknek is ad megbízást. Ilyenkor tehát a közvetítőnek kell igazolnia, hogy tevékenysége nyomán jött létre az adásvétel.

Előfordul az is, hogy a szerződő felek a közvetítői díjat megtakarítva akarják megkötni az adásvételt.

Az előbbi eset kivédésére a közvetítői megbízási szerződések tartalmaztak olyan kikötést, hogy a megbízási szerződés tartalma alatt, vagy azon belül meghatározott határidőig a megbízó más közvetítőt nem bízhat meg, és maga sem tárgyal közvetlenül a szerződés létrehozása érdekében. Ezt nevezték ún. opciós megbízásnak. A kötelezettség szankciója pedig a megbízó kártérítési felelőssége volt amely meg is állt akkor, ha a közvetítőnek volt már számottevő, érdemi tevékenysége.

A szerződő feleknek az ingatlanügynököt kijátszó magatartásával szemben a közvetítők olyan kikötést iktattak szerződési feltételeik közé, amely szerint, ha a közvetítő által megkötésre előkészített szerződést a megbízó az előkészítés befejezésétől számított 1 éven belül megkötötte, akkor a díj a közvetítőnek jár.

A díjfizetés biztosítását szolgálta az a szerződési feltétel, hogy a megbízó köteles volt értesíteni a közvetítőt a szerződés tervezett megkötésének időpontjáról azért, hogy a közvetítő a vételár kifizetésekor a províziójához könnyebben hozzájuthasson. A közlés elmulasztásáért a megbízó felelt a másik szerződő féltől járó díjért is.

A határidős megbízások esetében - amikor az ügyfél meghatározott időtartamot vagy időpontot tűz ki az adásvétel előkészítésére - a díjat kétféle összegben szokásos meghatározni, akkor, ha a határidő eredménytelen lejárt nem jelenti egyben a megbízás megszűnését is. Ilyenkor a határidőn belüli szerződés-előkészítésért természetesen magasabb díj jár.

A szorosan vett közvetítői tevékenység lényegében két csoportra - a címszolgáltatásra és a szerződés előkészítésére - bontható, ami felveti a kérdést, hogy a pusztá címszolgáltatás megalapozza-e a jutalék iránti igényt.

Általában a közvetítői tevékenység után akkor jár a jutalék, ha annak következtében jön létre az ingatlan-adásvétel.

Ha tehát a közvetítő a megbízó által igényelt szerződő partnert megtalálta - pl. a meglehetősen részletesen megjelölt tulajdonságú ingatlan vételéhez a közvetítő az azzal megegyező ingatlan címét kiközvetítette és ennek nyomán a megjelölt limitáron belül az adásvétel létre is jött, joggal tarthat igényt a jutalékra.

Az 1945 előtti bírói gyakorlat nem zárta ki a címszolgáltatás után járó megbízási díjat és a Magánjogi Törvénykönyv 1928. évi javaslata is vaglyagosan határozta meg e kétfajta szolgáltatás teljesítését mint az alkuszdíj követelésének feltételét. Mivel azonban a közvetítés általában a szerződés létrejöttét célozza és a jutalék ez után jár, ezért a gyakorlatban fontos kikötni, hogy a megbízott csupán címszolgáltatásra vállalkozik, ami általában a fix összegű díjazásból következik is.

A címszolgáltatás címén támasztható díjigény kapcsán megemlíthető, hogy ha a közvetítő olyan információt nyújt ügyfelének, ami egyébként a közvetítői körökben ismert, de laikus szinten nem, azért igényt tarthat az ellenszolgáltatásra. Más eset, ha a széles közvélemény előtt is ismert forrást jelöl meg a közvetítő, mert ilyenkor információja nem haladja meg a laikus piacismeret mértékét.

A díjkikötés mai gyakorlatára nézve egységes, kialakult módszerről nem tudunk beszámolni. Mindenesetre az árak megállapításáról szóló törvény nem említi a limitált árú szolgáltatások között. A gyakorlatban szokásos mind a 3 %-os mind a 1.5%-os díjkikötés, és abban is eltérés mutatkozik, hogy a díjat az egyik féltől vagy mindkettőtől kikötik a közvetítők. Ez azonban részben következik az ingatlanközvetítői megbízás sajátosságából, hogy olykor az ügynöki, máskor az alkuszi tevékenységhez áll közelebb.

Szözlünk már róla, hogy a közvetítő díjazása nem tevékenység arányos, hanem jutalékos rendszerű. Ebből következőleg a megbízó nem csökkentheti a díjat azon az alapon, hogy a közvetítő kevés munkát fejtett ki, mert a díj a gazdasági eredmény létrejöttéhez - az adásvételi ügylet - kapcsolódik, és a megbízó számára közömbös, hogy a közvetítő mennyi munkát fordított rá.

Költségek

A megbízás teljesítése kapcsán a közvetítőnek költségei merülnek fel, ezek lehetnek általános működési költségek, az adott megbízáshoz kapcsolható szokásos kiadások, valamint rendkívüli költségek.

A tevékenységgel arányos díjazású megbízás és a piaci megbízás közötti különbség ezek viselésében is megmutatkozik.

Az előbbi típus esetén az általános működési költségeket kivéve ezeket a megbízó előlegezi és viseli. Ez áll az ingatlanforgalmi értékbecslésre, amelynek során pl. ha az esetleges kiszállási költséget a becselő előlegezi, azt utóbb a becslési díjon felül felszámíthatja.

A szorosan vett közvetítői tevékenység kapcsán a közvetítő legfeljebb a rendkívüli költségeket számíthatja fel külön, de ha jelentősebb rendkívüli költség merülne fel, úgy arról előzetesen tájékoztatnia kell a megbízót, hogy vállalja-e annak terheit. Általában azonban a közvetítő a díjon felül külön költséget nem számolhat fel, a szokásos közvetítői jutalék azt fedezi.

Az ingatlan adásvételéhez kapcsolódó közvetítői jutalékot terhelő 25%-os általános forgalmi adó a 3%-os jutalékon felül terheli a megbízót, ami kivétel a költségviselés szabálya alól.

A közvetítői megbízásnak az adásvétel létrejötte előtt való megszűnése esetén a költségek viselése - véleményünk szerint - a jutalék fizetésére vonatkozó szabály szerint történik. Ha ilyenkor áttérnek a tevékenység arányos díjazásra, akkor a közvetítő által igazolt költséget téríti a megbízó, vagy elképzelhető átalányköltség kikötése a szerződésben

Ügyvitel technika

A fentiekben szó esett az ingatlanközvetítő jogairól és kötelezettségeiről, valamint az ügyfelek jogairól és kötelezettségeiről. Hogy milyen az etikus magatartása és megjelenése egy közvetítőnek, hogy sikeres legyen ezen most átsiklunk. Bő terjedelemben foglalkoznak azzal ugyanis az oktatási anyagok és az ingatlanszakmai szervezetek dokumentumai.

Foglalkozom viszont magával az ingatlanügylet lebonyolításának ügyvitel-technikai folyamatával. Az ingatlanközvetítés sem mellőzhető ugyanis egy rendszerszemléletet. Már csak ezért sem, mert napjainkra már 26 ingatlanadatbank kínálja szolgáltatásait, hogy már a hirdetésszolgáltatók papíralapú és internetes szolgáltatásairól ne is szóljak, melyek száma közel ezerre tehető. Arról pedig nem is szólva hogy ez az üzletág sem mentes az informatika nyomulásától.

Ebből az optikából állítottam össze a közvetítési folyamat sémáját, figyelembe véve az ingatlaninformatikai eszközöket. Ezen eszközök alkalmazása eleve feltételezi az ingatlaniroda felkészültségét, amit

- Technikailag jól felszerelt ügyfélszolgálati iroda;
- Számítógépes hardver és jogtisza szoftver háttér;
- A számítástechnikai eszközöket jól, minimum ECDL szintet hozó kezelőszemélyzet;
- ADSL internet-kapcsolat;

tesztel meg.

Nem állítom, hogy jelenleg minden ingatlaniroda rendelkezik ezekkel a készségekkel és eszközökkel, ám abban biztos vagyok, hogy ez a jövő.

Vevő(bérlő)kezelés folyamata

Regisztráció

adatbevitel

nyomtatás

Saját és partner ajánlatok

lekérdezése

összeállítás

nyomtatása

Aktuális piaci körkép bemutatás

lekérdezése

összeállítás

nyomtatása

Számításba jöhető kínálat jegyzéke

összeállítás

nyomtatása

Megbízási szerződés

szerkesztése

nyomtatása

Szerződés nyilvántartás

adatbevitel

archiválás

Aktualitás kontroll (telefonok, faxok, e-mailok)

jegyzékpontosítás

jegyzék nyomtatás

Bemutató

forgatókönyv készítés

forgatókönyv nyomtatás

Jegyzőkönyv a bemutatóról

jegyzőkönyvszerkesztés

jegyzőkönyv nyomtatás

Előszervezés tervezet

előszervezés tervezet szerkesztés

előszervezés tervezet nyomtatás

Ügyvéd, közjegyző

Eladó(kiadó)kezelés folyamata

Regisztráció

adatfelvétel

monitoringba rögzítés

adatbankba rögzítés

irányár meghatározás

Helyszíni szemle

adatfelvétel

digitális fotó

adatbankokba rögzítés

honlap frissítés

Tulajdon kontroll

tulajdoni lap megkérés, interneten ellenőrzés

érvényes tulajdoni lap átvétel

Megbízási szerződés

szerkesztése

nyomtatása

Hirdetésfeladás

monitoringba

adatbankokba

hirdetésszolgáltatókhoz

Bemutató

Értesítés vevőjelölről (telefon, fax, e-mail)

Pontosítás (telefon)

Szemle (szándéknnyilatkozat)

Előszerződés tervezet

okiratszerkesztés

okirat nyomtatás

Ügyvéd, közjegyző

A fenti folyamatszervezést Bizonylati Album gyűjtőfogalommal az Ingatlanliga Rendszerszabványa tartalmazza, mely részleteiben már szerzői joggal védett, s ezáltal nem nyilvános.

A továbbiakban lapunkon bemutatunk ilyen irodákat, melyek megfelelnek a fenti készségeknek, hogy úgy ne mondjam követelményeknek. Amelyek valóban mesterei szakmájuknak, avagy ha úgy jobban tetszik, hivatásuknak.

A cikkhez kapcsolódó weboldalak:

Magyar Ingatlan Fórum <http://www.ingatlan-online.com/ingatlanforum>

Dr. Pesta János Ingatlanközvetítési megbízás

Verlag Dashöffer Gyakorlati ingatlan-tanácsadó

BME – MTI <http://www.mti.bme.hu/main.htm>

FÜTI-OMEGA Ingatlan Iskola <http://www.ingatlanpiaci.info/futiomega030917.htm>

Ingatlanliga www.ingatlanliga.hu

Adatbankok www.ingatlan-onlien.com/adatbankok.htm

Adatbázisok www.ingatlan-online.com/adatbazisok.htm

Hirdetésszolgáltatók <http://stand.euroweb.hu/>; www.observer.hu

Franchise rendszerek www.biggeorge.hu; www.ingatlanbank.hu

Elektronikus Ingatlankereskedelem http://www.ingatlanhitek.hu/szakcikk/szakcikk_teljes.php?sam=4

www.logo92.hu