

## **Ingatlanközvetítői szerződés – Mikor válik jogosulttá az ingatlanközvetítő a közvetítői díjára?**

Aki ingatlanját el szeretné adni és ahhoz ingatlanközvetítő segítséget szeretne igénybe venni, bizonyára találkozott már több oldalas mintaszerződésekkel, amelyet az ingatlanközvetítő kihúz a táskájából és azt az ő segítségével „csak” ki kell tölteni. Jó esetben a közvetítői díj alku tárgyat képezheti, de a szerződés tartalma általában nem. Mivel igen apró betűk jellemzik sokszor az ingatlanközvetítő által kínált saját szerződésmintáját, kevesen olvassák el azokat figyelmesen.

Lényegében a megbízott ingatlanközvetítő a megbízási díjra akkor jogosult, amennyiben az ingatlanulajdonos, mint megbízó, az ingatlanra a megbízott által közvetített személlyel - vagyis azzal, aki a megbízott felé megtekintési tanúsítvány útján elismeri, hogy az ingatlan eladására irányuló lehetőségről a megbízottól szerzett tudomást - eladásra irányuló szerződést köt.

Azonban figyelembe kell venni, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti közvetítői szerződésnek tartalmát a felek szabadon határozhatják meg, azaz a felek a közvetítő díjazása tekintetében a megbízási szerződés és a közvetítői szerződés diszpozitív szabályaitól egyező akarattal eltérhetnek. Ennek jelentősége legfőképpen akkor mutatkozik, amikor az ingatlanulajdonos nem csak egy ingatlanközvetítővel köt kizárólagos megbízási szerződést, hanem a mihamarabbi értékesítés céljából kettő vagy több ingatlanközvetítővel.

### **Mi van akkor, amikor a potenciális vevőt az egyik ingatlanközvetítő kutatja fel és mutatja neki az ingatlant, de a potenciális vevő később egy másik ingatlanközvetítő közreműködésével köti meg a szerződést az ingatlanulajdonossal?**

Ebben a helyzetben bizony az apró betűk számítanak, mert az ingatlanközvetítői szerződés szerint általában a közvetítői díjra való jogosultság már akkor fennáll, ha a vevő az egyik ingatlanközvetítőtől szerzett tudomást az ingatlanról, azt ezen ingatlanközvetítő jelenlétében tekintette meg először, és így ezen ingatlanközvetítő által közvetített személynek minősül. Tehát, abban az esetben is, ha a potenciális vevő egy másik ingatlanközvetítő közreműködésével köti meg végül az adás-vételi szerződést, az első ingatlanközvetítő, aki megmutatta az ingatlant is jogosult lehet a közvetítői díjra.

Mint ahogyan a fentiekben említésre került, a felek mind a díjra való jogosultság feltételeit megállapító, mind a megbízási szerződés egyéb rendelkezései tekintetében az idevonatkozó jogszabályoktól egyező akarattal eltérhetnek, ezért annak eldöntésekor, hogy az adott ingatlanközvetítő a közvetítői feladatait teljesítette-e, és így jogosult-e a megbízási (közvetítői) díjra, a közvetítői szerződés erre vonatkozó kikötéseire kell figyelemmel lenni.

A közvetítői szerződés ugyanis a megbízási díjra való jogosultság egyik eseteként nevesítheti azt, ha a megbízó az ingatlanra a megbízási hatálya alatt a megbízott által közvetített személlyel eladásra irányuló szerződést köt. Az ingatlanközvetítői szerződési definíció szerint pedig általában a megbízott által közvetített személynek minősül - egyebek mellett - az, aki írásban elismerte, hogy az ingatlan eladására irányuló lehetőségről a megbízottól szerzett tudomást. Így, amennyiben ez az utóbbi feltétel az eladóval szerződő vevő esetében fennállt, két ingatlanközvetítő is jogosulttá válhat a megbízási díjra, mégpedig az, aki először megmutatta és az, akinek közreműködésével létrejött az ingatlan adás-vételi szerződés.



**Ennek elkerülése érdekében tehát, vagy olvassuk el minden esetben nagyon figyelmesen az apró betűket is, vagy vonjunk be egy jogászt, aki az ingatlanközvetítői szerződés megkötése előtt, annak értelmezésében vagy akár átfogalmazásában az eladó oldalán közreműködik.**