



A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Miskolci Városi Bíróság a személyesen eljáró **Gyarmati György** (3534 Miskolc, Nagy Lajos király útja 34.sz. alatti lakos) **felperesnek** – a személyesen eljáró **Zsolt** (3535 Miskolc, Kuruc u. alatti lakos) **alperes** ellen szerződés teljesítése iránti perében meghozta a következő

ítéletet:

A bíróság felperes keresetét **elutasítja.**

A felperes a perrel felmerült, előlegezett költségeit maga viseli.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bírósághoz címzett, de a Miskolci Városi Bíróságnál 3 egyező példányban benyújtandó fellebbezéssel lehet élni.

A fellebbezést a megyei bíróság tárgyaláson kívül bírálhatja el, ha az csak a perköltség viselésére vagy összegére vonatkozik, vagy kizárólag az ítélet indokolása ellen irányul, és a felek tárgyalás tartását nem kérik.

Ugyancsak tárgyaláson kívül bírálhatja el a fellebbezést a megyei bíróság, ha a felek ezt kérték, továbbá, ha a fellebbezési (csatlakozó fellebbezési) kérelemben, illetve a fellebbezési ellenkérelemben foglaltakra tekintettel megítélése szerint az ügy eldöntése tárgyaláson kívül is lehetséges.

A fellebbezésre a polgári perrendtartás kísértékű ügyekre vonatkozó fellebbezési szabályai az irányadók.

Ez esetben fellebbezés előterjesztésének az első fokú eljárás szabályainak lényeges megsértésére, vagy az ügy érdemi elbírálásának alapjául szolgáló jogszabály téves alkalmazására történő hivatkozással van helye.

Amennyiben a fellebbezés nélkülözi e hivatkozást, a megyei bíróság eljáró tanácsának elnöke azt hivatalból elutasítja, kivéve, ha a fellebbező fél megjelöli, hogy az első fokú ítélet meghozatalát megelőző eljárás mely mozzanatát tartja jogszabálysértőnek, illetőleg, hogy az ítélet álláspontja szerint mely jogát, vagy jogos érdekét sérti.

A másodfokú bíróság kísértékű ügyek esetén az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, amennyiben a felek bármelyike tárgyalás tartását nem kéri.

A fellebbező fél fellebbezésében, illetőleg az ellenérdekű fél csatlakozó fellebbezésének kézhezvételétől számított 8 napon belül kérheti tárgyalás tartását, míg a fellebbező fél ellenfele a fellebbezés kézhezvételétől számított 8 napon belül.

I n d o k o l á s :

A bíróság a Miskolci Városi Bíróság Pk.88.565/2009.sz. alatti iratai, alperes ellentmondása, felperes keresetlevele, annak mellékletei, peres felek személyes előadása, valamint a per egyéb adatai alapján az alábbi tényállást állapította meg:

A felperes megbízottként, alperes megbízóként egymással Miskolcon, 2008. augusztus 14. napján írásban megbízási szerződést kötöttek az alperes tulajdonában álló Miskolc, Kuruc u. 140. és Miskolc, Majláth utca 4. sz. alatti ingatlanok ingatlanközvetítésére vonatkozóan.

A szerződés 1./ pontjában egyebek mellett a szerződő felek rögzítették, hogy a megbízott érvényes vállalkozói igazolvánnyal, és minden egyéb engedéllyel, illetve megfelelő irodahelyiséggel rendelkező egyéni vállalkozó.

A szerződés 2./ pontjában taglaltak szerint az alperes a megbízási szerződés alapján megbízta a felperest a tulajdonában levő ingatlan lehetséges vevőinek felkutatásával, az értékesítés elősegítésével.

A felek rögzítették, hogy a megbízási szerződést 12 hónapos határozott időtartamra kötik.

A szerződés 6./ pontja egyebek mellett úgy rendelkezett, hogy amennyiben a megbízást az alperes akár szóban is felbontja, eladási szándékától eláll, vagy az ingatlanba való bejutást lehetetlenné teszi, illetve a felperes számára elérhetetlenné válik, abban az esetben a felperest az addig végzett tevékenységéért 30.000.-Ft összegű költségterítés illeti meg, amely ha 3 munkanapon belül felszólítás és számla kibocsátása ellenére sem kerül kifizetésre, úgy az alperes ennek az összegnek a kétszeresét köteles megfizetni. Rögzítették a szerződés e pontjában a felek, hogy ha az alperesnek saját hatáskörében sikerült értékesítenie az ingatlanát, abban az esetben a felperes nem tart igényt a költségterítésre.

A szerződés 7./ pontja pedig egyebek mellett úgy szólt, hogy amennyiben az alperes az ingatlant saját hatáskörében értékesítette, köteles az ingatlan adásvételi szerződését (előszerződést) 8 napon belül bemutatni, ezzel egyidejűleg a megbízást írásban visszavonni. Alperes ezen kötelezettségének elmulasztása miatt a felperesnek 10.000.-Ft költségterítést köteles a szerződés 6./ pontjában megnevezett módon megfizetni.

Az alperes a Miskolc, Majláth utca 4.sz. alatt található ingatlanát a Miskolcon, 2008. október 09. napján írásban kötött ingatlan adásvételi előszerződéssel, majd annak alapján a 2009. április 14. napján kelt, ugyancsak írásban létrejött adásvételi szerződéssel a peres felek szerződésének szóhasználatával élve „saját hatáskörben”, perben nem álló olyan harmadik személyek részére értékesítette, akiket nem a felperes közvetített.

A Miskolci Körzeti Földhivatal a vevők tulajdonjogát a szóban forgó ingatlanra 2009. május 26. napján kelt határozatával jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes utóbb tudomást szerezve az ingatlan alperes részéről történő értékesítéséről 2009. augusztus 01. napján kelt írásbeli felszólítást küldött alperesnek, melyben a megbízási szerződés 7./ pontjában foglaltakra hivatkozással 10.000.-Ft részére történő megfizetésére szólította fel, egyúttal 28/2009.sz. alatt ugyancsak 2009. augusztus 01. napján az alperes, mint vevő nevére átutalási számlát bocsátott ki.

Az alperes a felperesi számlakövetelést nem egyenlítette ki, ezt meghaladóan sem teljesített pénzkifizetést a felperes irányában.



Felperes alperessel szemben támasztott keresetében kérte a bíróságot, kötelezze alperest 20.000.-Ft, és ennek 2009. augusztus 17. napjától számított jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamata, valamint perköltsége megfizetésére.

Hivatkozott arra, hogy az alperest terhelő költségtérítés összege akkor lett volna csak 10.000.-Ft, ha a kötelezett a megbízási szerződésben előírt 8 napon belül, mint teljesítési határidőben azt megfizette volna az alperes. Mivel azonban ezt nem tette meg, ezért álláspontja szerint érvénybe lépett a szerződés 6./ pontja, mely szerint a szóban forgó összeg kétszeresét kell megfizetnie az alperesnek a számlán szereplő tájékoztatás szerinti jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatával együtt.

A felperes állította, hogy az alperes sem a tényállásban írt előszerződést, sem pedig a szerződést nem mutatta be neki.

Az alperes a fizetési meghagyással szemben előterjesztett ellentmondásában, illetve a keresettel szemben támasztott érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Hivatkozott arra, hogy a 2008. október 09. napján kelt adásvételi előszerződést a felperes alkalmazottjának, [REDACTED] Ildikónak bemutatta, ekként a megbízási szerződés 7./ pontját teljesítette.

Hivatkozott továbbá arra, hogy a felperessel nem áll jogviszonyban, a megbízási szerződést a Mentor Általános és Hitel, Ingatlan, és Biztosítás Közvetítő Irodával kötötte. Így a felperes számlakiállításra nem is lett volna jogosult. A megbízási szerződést pedig azért nem mondta fel, mert az két ingatlannal összefüggő ingatlanközvetítésre szól, a perrel nem érintett másik ingatlan pedig még jelenleg is eladás alatt áll.



A bíróság álláspontja szerint a felperesi kereset az alábbi indokokból **nem alapos**:

A bíróság mindenekelőtt a fent írt tényállás megállapításának alapjául szolgáló bizonyítékoknak a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 206.§.(1).bek.-e alapján történő értékelése kapcsán rámutat arra, hogy az – legalábbis a per eldöntése szempontjából lényeges körülmények vonatkozásában - a peres felek egyező előadása alapján kétséget kizáró bírói bizonyossággal megállapítható volt. E körben a bíróság alkalmazta még a Pp.163.§.(2).bek.-ében foglaltakat is. A peres felek előadását az általuk csatolt okirati bizonyítékok is alátámasztották.

Az ekként megállapított tényállás mellett a felperesi kereset az alábbi jogi indokból nem volt alapos:

E körben a bíróság nyomatékmal mutat rá arra, hogy a felperesi kereset megalapozatlansága nem a peres felek hivatkozásaiban taglaltakon alapul, nem azok következménye.

Erre tekintettel a bíróság a peres felek nyilatkozataiban szereplő egyes anyagi jogilag egyébként értékelhető hivatkozások értékelését – mint ekként szükségtelent – mellőzi.

A bíróság álláspontja szerint a felek megbízási szerződésének 7./ pontja semmis, e rendelkezés nyilvánvalóan a jó erkölcsbe ütközik.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 200.§.(2).bek.-e második mondata értelmében semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik.

A felek megbízási szerződésének 7./ pontja úgy rendelkezik, hogy ha az alperes az adásvételi szerződést, vagy az előszerződést – saját hatáskörben történt értékesítés esetén – 8 napon belül a felperesnek nem mutatja be, és ezzel egyidejűleg a megbízást írásban nem vonja vissza, úgy ez esetben köteles a felperesnek 10.000.-Ft költségterítést a szerződés 6./ pontjában megnevezett módon – postai úton vagy átutalással – megfizetni.

A bíróság álláspontja szerint az ingatlanközvetítői szerződés rendeltetésével összeegyeztethetetlen a megbízó mulasztásának kifejezett szankcionálása.

E szerződéses rendelkezés a megbízási szerződés lényegétől jelentősen eltér, a megbízási szerződés lényege szerint a megbízott köteles ugyanis a megbízó utasításait betartani, nem pedig fordítva.

Noha kétségtelen, hogy a megbízási szerződés alapján a felek a teljesítésben is együttműködésre kötelesek, de a felperes, mint ingatlanközvetítő a vele mellé rendelt szerződéses kapcsolatban álló fél terhére szankciós jellegű fizetési kötelezettségeket nem állapíthat meg, annak érdekében sem, hogy az alperes bejelentése nyomán ellenőrizni tudja, hogy olyan személlyel kötött-e az alperes szerződést az ingatlan elidegenítése tárgyában, akit a felperes közvetített, tehát, hogy megilleti-e a megbízási díj a felperest, a szerződés 3./ pontja alkalmazásával.

Az ilyen szerződéses kikötés nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik; érvénytelen kikötésre pedig igényt alapítani nem lehet.

A fentieket fejtette ki a Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága is a Pfv.VII.22.059/2005/7.sz. alatti ítéletében, amely ítélet a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság előtt 2.Pf.21.115/2005.sz.-on folyamatban volt ügyben született.

Ugyancsak ekként foglalt állást a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2.Pf.21.648/2006/3.sz. alatti ítéletében is.

Mindezekre figyelemmel a felperesi kereset alaptalan volt, ezért azt a bíróság a rendelkező részben foglaltak szerint elutasította.

Felperes pervesztes lett, ezért a Pp.78.§.(1).bek.-e alapján a perrel felmerült, előlegezett perköltségét maga viseli, míg az alperesnek a perrel költsége nem merült fel, így arról a bíróságnak határoznia nem kellett.

Az ítélet elleni fellebbezési jog a 392.§.-393.§.-ain alapul.

Miskolc, 2009. december 07. napján

I.f.: 01. 05.



dr. Répássy Árpád sk.
bíró

MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS INGATLANKÖZVETÍTÉSRE

mely létrejött egyrészről:

a MENTOR Általános Hitel-, Ingatlan- és Biztosításközvetítő Iroda (3534 Miskolc, Nagy Lajos király u. 34. (az udvarban), képviselőjében Gyarmati György egyéni vállalkozó, váll. ig. sz.: ES-101097, Adószám: 64186498-1-25 mint megbízott, továbbiakban **Megbízott**, másrészről:

K. Zsolt

mint megbízó (továbbiakban: **Megbízó**) között az alábbi helyen és időben, a következő feltételek mellett:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy Megbízó cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, Megbízott érvényes vállalkozói igazolvánnyal és minden egyéb engedéllyel, ill. megfelelő irodahelyiséggel rendelkező egyéni vállalkozó. Megbízó a jogosultságaért továbbá a megbízásban közölt adatok valódiságáért és az ingatlan forgalomképességéért szavatosságot vállal. Megbízott képviselője kijelenti, hogy a jelen megbízási szerződés aláírására a vállalkozás nevében teljes felhatalmazással rendelkezik, ahhoz további jóváhagyás nem szükséges.
2. Megbízó jelen megbízási szerződés alapján megbízza Megbízottat a tulajdonában lévő ingatlan lehetséges vevőinek felkutatásával, az értékesítés elősegítésével. Vállalja továbbá, hogy a megbízás tartama alatt Megbízottnak, ill. munkatársának az érdeklődőkkel együtt lehetővé teszi az ingatlanba való bejutást, annak megtekintését. A megállapodás tárgyát képező, értékesítésre szánt ingatlan pontos címe (irányító számmal):
3535 Miskolc Kuruc u. 12
3535 MISKOLC MAJLATH J. u.
3. Megbízott vállalja, hogy az ingatlan eladása érdekében a nála jelentkező érdeklődőket regisztrálja, és a Megbízóhoz irányítja. Ha az adásvétel ezen érdeklődővel vagy az ő érdekkörében álló más személlyel – ide értve a rokoni vagy üzlettársi kapcsolatot is -- jön létre, a Megbízottat díjazás illeti meg, melynek mértéke a kialakult eladási ár bruttó 3%-a, amelyet Megbízó az eladási ár első részletének (beleértve a foglalót, előleget is) átvételével egy időben és helyen fizet ki. Ha a szerződéskötésre nem a Megbízott irodájában kerül sor, a Megbízó köteles a szerződéskötés helyéről és idejéről Megbízottat legalább 48 órával korábban értesíteni. Átutalás vagy olyan csere esetén, amikor Megbízó nem kap készpénzt, a díjfizetés a szerződés aláírásakor esedékes. A megbízási díj megfizetésére a Megbízó arra az esetre is kötelezettséget vállal, ha a Megbízott az 5. pontban meghatározott, ill. az alku során kölcsönösen elfogadott áron és feltételekkel vevőt állított, de a Megbízó alapos ok nélkül megtagadja a szerződéskötést. Ezen költség megfizetéséért az ingatlan bejegyzett vagy bejegyzés alatt álló telekkönyvi érdekeltjei (tulajdonos(ok), hasznélvező(k)) egyetemlegesen felelnek a Megbízott felé.
4. Felek rögzítik, hogy jelen megbízási szerződést határozott, 12 hónapos időtartamra kötik, de ennek lejártá után is érvényes az olyan vevőre, akit Megbízott közvetített.

5. Az ingatlan Megbízó által megadott eladási irányára: 7.800.000.- Ft azaz: Hétmilliónyolcszáz
Ft. Felek az ingatlan, a konkrét ügyletnél alkalmazandó árát esetenként, Megbízottnak az ügyféllel történő konzultációját követően (akár szóban is!) meghatározhatják, ill. az irányarat 2 havonta felülvizsgálják (csökkentik). Megbízó vállalja, hogy az előszerződést vagy adásvételi szerződést Megbízottnak a vevővel történő konzultációját követően, a konkrét esetben meghatározott eladási árát elfogadó és annak megfizetésére kötelezettséget vállaló vevővel haladéktalanul megkötí. Az Iroda **értékesítési garanciát nem vállal** ezért jelen szerződés **nem kizárólagos**, tehát Megbízó jogosult az ingatlanát saját maga is értékesíteni, más csatornákon is hirdetni, de ezen hirdetéseiben nem használhatja a Megbízott által készített fényképfelvételeket.
6. *Jelen szolgáltatás megkötése díjmentes. A díjmentesség feltétele, hogy Megbízó a lejárát előtt nem bontja fel a szerződést. Amennyiben a megbízást Megbízó (akár szóban is!) felbontja (eladási szándékától eláll, az ingatlanba való bejutást lehetetlenné teszi, vagy Irodánk számára elérhetetlenné válik [levelekre, telefonokra nem reagál], abban az esetben Megbízottat addig végzett tevékenységéért 30.000.- forint, azaz Harmincezer forint összegű költségtérítés illet meg amit postai úton vagy átutalással Megbízottnak a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt-nél vezetett 10404247-94548380-01910000 számú számlájára kell teljesíteni. Amennyiben a nevezett összegű költségtérítés 3 munkanapon belül felszólítás és számla kibocsátása ellenére sem kerül kifizetésre, úgy Megbízó a fenti összeg kétszeresét köteles megfizetni. Ha a Megbízónak saját hatáskörében sikerült értékesítenie az ingatlanát, abban az esetben Megbízott **nem tart igényt** a költségtérítésre. A megbízási szerződés lejáratát után közvetítői díj nem jár, Megbízott a költségeit maga viseli, kivéve az olyan vevő esetét, akit Megbízott közvetített.*
7. A Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen szerződés megkötésekor fennállt körülményekben változás áll be (pl.: tulajdonjogban, ingatlan tehermentességében, birtokviszonyokban, harmadik személyeket megillető jogokban, felépítmény állagának jelentős megváltozásában, elérhetőségek, telefonszám, levelezési cím tekintetében, stb.) úgy arról 3 munkanapon belül köteles a Megbízottat írásban értesíteni. Vállalja továbbá, hogy a megállapodásban szereplő irányár alatt másnak megbízást nem ad, illetve saját hatáskörben sem árulja a fenti ingatlant alacsonyabb áron. Amennyiben megbízó az ingatlant saját hatáskörében értékesítette, köteles az ingatlan adásvételi szerződését (előszerződést) 8 napon belül bemutatni, ezzel egyidejűleg jelen megbízást írásban visszavonni. Megbízó ezen kötelezettségének elmulasztása miatt Megbízottnak 10.000.- forint azaz Tízezer forint költségtérítést köteles a 6. pontban megnevezett módon megfizetni.
8. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a közvetítői feltételeket (a vételáron kívül!) később csak mindkét fél közös beleegyezésével, írásban van lehetőség módosítani.
9. Felek jelen szerződést közös elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon és helyen jóváhagyólag írták alá.
10. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv megbízásra vonatkozó rendelkezései (Ptk. 474-483. §) az irányadók.
11. Felek megállapodnak, hogy vitás kérdéseiket elsődlegesen személyes egyeztetéssel kísérlik meg elintézni. Sikertelen egyeztetés esetén a Felek a Miskolci Városi Bíróság kizárólagos illetőségének vetik alá magukat.

Kelt: Miskolc, 2008. augusztus hó 14 napján

Megbízó

Megbízott

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név:

Név:

Cím:

Cím:

Szig. sz.:

Szig. sz.:

MENTOR Általános Hitel-, Ingatlan- és Biztosításközvetítő Iroda

3534 Miskolc, Nagy Lajos király u. 34. (az udvarban)

Tel.: 46/531-288

Fax.: 46/531-289

Mobil: 70/210-6141

E-mail: info@mentorhitel.hu

Web: <http://www.mentorhitel.hu>