

Az eredmény helye és szerepe a megbízási jogviszonyban

Bevezetés

A gazdaság élénkülése és a piaci viszonyok előtérbe kerülése egyre növekvő kihívást jelent valamennyi szerződéstípus számára. Ezek a folyamatok ugyanis nagyrészt a forgalmi életben kötött szerződéseken keresztül valósulnak meg, amelyekkel szemben olyan követelményt támasztanak, hogy a rájuk irányadó jogszabályi keretek legteljesebb kitöltésével szolgálják a piaci résztvevők gazdasági és jogi érdekeit. Ez az igény az elmúlt 15 évben minden szerződéstípustól alkalmazkodást kívánt, amely különböző új vonások megjelenéséhez vezetett. A megbízási szerződés körében ez a jelenség egyrészt a korábban már áttekintett folyamatos megbízások, másrészt pedig az ún. sikerdíjas vagy jutalékos megbízások elterjedésében figyelhető meg. Az utóbbi különösen jól szolgálja a piaci igényeket azzal, hogy jelentős hangsúlyhoz jut benne a siker- és eredményorientáltság, valamint az ügyletkötő feleknek, különösen a megbízottnak a sikeres teljesítésben való érdekeltté tétele, motiválása. Ezért nem érdektelen röviden áttekinteni az e szerződésekből származó jogviták elbírálásával kapcsolatban, a bírói gyakorlatban formálódó tendenciákat.

I. A sikerdíjas szolgáltatás gazdasági tartalma

A jogtudomány és a szakirodalom ez ideig keveset foglalkozott a sikerdíjas megbízási szerződések elméleti és rendszertani elhelyezésének problémáival. Az ítélkezési gyakorlatban voltak próbálkozások, de azok a jogalkalmazás jellegéből és funkciójából eredő korlátok miatt alapvetően nem e jogviszonyok dogmatikai kérdéseivel foglalkoztak. Feladatukból következően, a jogvita elbírálására irányadó szabályok meghatározásának oldaláról közelítették meg a kérdést és ennek érdekében az adott szerződés jogi minősítése körül vizsgálták. Ennek során a valóban központi helyet elfoglaló eredménynek tulajdonítottak kiemelkedő jelentőséget és az ilyen jogügyleteket vagy megbízásnak, vagy vállalkozással vegyes megbízásnak, esetleg egyenesen vállalkozásnak tekintették.

A különböző szerződések típusokba való besorolása szempontjából mind a jogelmélet, mind pedig a jogalkotó a szolgáltatás tárgya, típusa szerinti megkülönböztetést tekinti a legfontosabb elhatároló ismérvnek. Ezek között a tevékenység kifejtésére irányuló kötelezettséget tartalmazó szerződéseknek két fő típusát különbözteti meg: a vállalkozást és a megbízást. Az előbbinél a tevékenység eredménye hangsúlyos, ezért az eredmény-kötelemnek minősül, míg az utóbbinál maga a kifejtett tevékenység kerül előtérbe, ezért az ún. gondossági kötelemnek tekintendő. E kétségtelenül helyes megállapítás megfelelő értelmezéséhez azonban elengedhetetlen annak elemzése, hogy pontosan mi a helye és szerepe az eredménynek a vállalkozási, illetőleg a megbízási jogviszony tartalmát kitevő jogok és kötelezettségek rendszerében. Ugyanis az eredménynek a jogviszony további elemeihez való viszonya a két szerződéstípus esetében lényegesen eltér egymástól. A konkrét szerződés jogi minősítését pedig ezek komplex rendszere határozza meg.

A probléma mélyebb megértéséhez és abból megfelelő elméleti, valamint gyakorlati következtetések levonásához a megbízott szolgáltatásának részletes fizikai, gazdasági és jogi elemzéséből kell kiindulni. Piaci viszonyok között, gazdasági értelemben, az egyének azért kötnek egymással szerződéseket, hogy azokkal a szükségleteik kielégítésére alkalmas javakat, vagy szolgáltatásokat megszerezzenek. Ebből a megközelítésből, a megbízott szolgáltatásának lényege abban jelölhető meg, hogy nem valamilyen meghatározott célnak, vagy eredménynek a produkálására, elérésére, hanem az erre irányuló, meghatározott típusú tevékenységnek a gondos kifejtésére vállal kötelezettséget. Központi eleme a megbízónak – mint az ügy urának – az érdekeltségi körébe tartozó szükségletnek, célnak, gazdasági érdeknek a szolgálata. Ebből következően minden megbízási típusú szolgáltatásnak van egy általános gazdasági célja, iránya, funkciója: a jogosult adott szükségletének, gazdasági érdekének a szolgálata. Ha ez kielégítést nyer, akkor tágabb értelemben minden megbízás eredménnyel jár, sikerre, eredményre vezet. Ettől azonban még nem lesz belőle sem vállalkozás, sem eredmény-kötelelem, de még csak sikerdíjas megbízás sem.

Közelebbi vizsgálat alapján, a megbízási szerződésben, a megbízott által leggyakrabban vállalt tevékenység-típusok áttekintésének eredményeként, azoknak több olyan fizikai vonása figyelhető meg, amelyekből lényeges gazdasági és jogi következtetések vonhatók le, illetőleg összefüggések mutathatók ki. Az ügyvéd a perbeli képviselő elvállalásakor, az orvos a beteg kezelésének megkezdésekor, az ingatlanközvetítő az értékesítési megbízás elfogadásakor, az őrző-védő megbízott egy objektum őrzésének vállalásakor, vagy a kereskedelmi megbízások kötelezettje egyetlen esetben sem garantálja abszolút módon, hogy a pert megnyeri, a beteget meggyógyítja, az ingatlanra teljes bizonyossággal vevőt vagy eladót szerez, az őrzött objektumot fenyegető minden támadást elhárít, vagy éppen a kereskedelmi üzletet biztosan létrehozza. Ennek végső oka pedig a kifejtési vállalt tevékenység fizikai természetében rejlik. A per megnyerésének, a beteg gyógyulásának, az ingatlan értékesítésének, az objektum megóvásának legfontosabb, de nem egyedüli és kizárólagos meghatározó tényezője az ügyvéd, az orvos, az ingatlanközvetítő, vagy az őrző-védő munkája. Mindegyikre hatással lehetnek ugyanis a tevékenység kifejtőjétől és magától a tevékenységtől is független, olyan külső tényezők, amelyek a feladat leggondosabb ellátása ellenére is megakadályozhatják, vagy korlátozhatják, illetőleg módosíthatják a célzott eredmény bekövetkezését. Az ügyvéd által elvállalt per kimenetele legalább azért nem lehet abszolút biztos, mert minden jogvitának többféle megoldása lehetséges és minden ügyben van legalább egy ellenérdekű fél, akinek nyilatkozata ezt ugyancsak befolyásolja. Az orvos leggondosabb munkájára is hatással lehetnek olyan külső tényezők, fertőzések, gyulladások, komplikációk, stb., amelyek módosíthatják az általa alkalmazott gyógymód hatását. Az ingatlan eladásában is jelentősége van az értékesíteni kívánt ingatlannal kapcsolatban a felkínálás idején aktuális piaci keresleti-kínálati viszonyoknak, melyek a legintenzívebb közvetítői munka eredményességét is befolyásolhatják. Megvizsgálva bármilyen megbízási típusú tevékenységet, valamennyi esetben megfigyelhető, hogy annak sikerét a kötelezett akaratától és magatartásától független, olyan külső tényezők is körülveszik, amelyek vagy meghatározhatják, vagy befolyásolhatják annak eredményességét. Ez a külső bizonytalansági tényező az adott tevékenység fizikai természetéből adódó, egyik jellemző vonás, sajátosság.

Másik jellemző vonása pedig, hogy ez a bizonytalansági tényező – amely bár maradéktalanul soha nem küszöbölhető ki – jelentős mértékben csökkenthető a tevékenység kifejtőjének személyes tulajdonságai által. A kötelezett különleges szakértelme, szakmai felkészültsége, a szakmában való jártassága, rátermettsége, gyakorlottsága, tapasztaltsága, információval való ellátottsága és ügyessége, továbbá a konkrét tevékenységtől függő számtalan más személyes és szakmai jellemzője hatással lehet az eredményességre. Mindez belátható a kérdés olyan megközelítéséből is, hogy mindenki az említett tulajdonságok alapján keres a maga számára különösen ügyvédet, orvost, vagy egyéb megbízottat. Ezzel függ össze, hogy a megbízásra jellemző egy erőteljes bizalmi elem is.

A most kifejtettekből olyan következtetés vonható le, hogy minden megbízási szerződés mögött meghúzódik egy olyan konkrét gazdasági és életviszony, amelynek megoldása magában foglal egy kockázati elemet. Ez abban jelölhető meg, hogy felelősséggel nem vállalható és teljes bizonyossággal nem garantálható, hogy az adott tevékenység leggondosabb és legodaadóbb kifejtésével a jogosult gazdasági érdeke és szükséglete kielégíthető. Alaphelyzetben ezt a kockázatot a jogosultnak kell viselnie, de jogi eszközökkel olyan helyzet is megkonstruálható, melyben ez bizonyos részében a kötelezetre is áthárul. Teljes egészében azonban azért nem hárítható át, mert bár a kockázat azonos, de annak következményei mindkettőjük számára mások: a jogosult szükséglete kielégítését, a kötelezett pedig tevékenysége ellenértékét kockáztatja.

II. A sikerdíjas megbízási jogi jellemzői

A megbízott tevékenységének most vizsgált gazdasági és fizikai jellemzői jogi formában, a törvény megfogalmazásában úgy jelennek meg, hogy a Ptk. 474. § (1) bekezdése értelmében a megbízott a megbízási szerződés alapján köteles a rábízott ügyet ellátni. Az említett kockázati elemből következően szolgáltatásának nem törvényes kelléke az eredményesség és a szerződés eltérő rendelkezésének hiányában díjazás akkor is megilleti, ha eljárása nem vezetett sikerre. (Ptk. 478. § (2) bekezdése) Emellett külön kikötés hiányában nem tartozik eredményfelelősséggel és vele szemben szavatossági igény sem érvényesíthető (BH 1982/205.). Ezek igen logikusan következnek abból, hogy szolgáltatásának sikere – a fent leírtak szerint – a legnagyobb igyekezet mellett sem kizárólag rajta múlik, ezért a törvény sem a díjazását, sem pedig felelősségét nem kötheti az eredményességhez.

A Ptk. 4. § (2) és (4) bekezdése, valamint a Ptk. 277. § (1) bekezdése a szerződéses szolgáltatásokkal szemben olyan követelményeket támasztanak, miszerint a kötelezettségek teljesítése során a feleknek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve, úgy kell eljárniuk, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A szerződéseket tartalmuknak megfelelően, a megszabott helyen és időben, a megállapított mennyiség, minőség és választék szerint kell teljesíteni. A szolgáltatásnak a teljesítés időpontjában alkalmasnak kell lennie azokra a célokra, amelyekre más, azonos fajtájú szolgáltatásokat rendszerint használnak és alkalmasnak kell lennie a jogosult által meghatározott célra, ha azt a

jogosult a szerződéskötés időpontjában a kötelezett tudomására hozta, és abba a kötelezett beleegyezett.

A törvény idézett rendelkezéseire figyelemmel a megbízott eljárása akkor szerződésszerű, ha az megfelel a most ismertetett követelményeknek és az ügy ellátása során mindent úgy tesz, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Ez azt jelenti, hogy saját képességeinek, adottságainak és tudásának a legjavát köteles nyújtani. A törvény alapján fennálló felelőssége pedig ezeknek a hiányára korlátozódik. A megbízó érdekében való eljárás követelménye természetesen mind logikailag, mind pedig fizikailag magában foglalja azt is, hogy a megbízott gondos, szakszerű és célirányos tevékenysége hozza meg a várt eredményt. Önmagában ennek elmaradása azonban nem alapozza meg a megbízott szerződésszegését, mert a tevékenység természetéből következően annak eredményességére a megbízotton kívüli tényezők is hatással lehetnek, amelyekért nem tartozhat felelősséggel. Szerződésszegésnek minősül azonban, ha az eredmény azért maradt el, mert a megbízott nem kellő szakszerűséggel és körültekintéssel járt el. Ennek bizonyítása esetén a megbízó a díjat csökkentheti, vagy kifizetését megtagadhatja (Ptk. 478. § (2) bekezdése).

A fent kifejtettek szerint minden megbízási szerződés tartalmaz egy bizonytalansági, kockázati elemet, mely a megbízó kielégítésre váró szükségletének és a megbízott tevékenységnek a sajátosságaira, valamint az eredménynek a megbízott tevékenységén kívüli tényezőire vezethető vissza. A szerződő feleknek lehetőségük van arra, hogy ezt az alaphelyzetben a megbízót terhelő kockázatot jogi eszközökkel a megbízott oldalára telepítsék. A törvény a Ptk. 474. § (1) bekezdésében, a megbízás fogalmi elemei között a megbízási díjat nem említi, melyből az következik, hogy az ellenszolgáltatásban való megállapodás az ilyen típusú szerződésnek nem lényegi kelléke, az ügylet létrejöhet a díjban történő megállapodás nélkül is (BH 2001/387.). A megbízó egyébként főszabályként díj fizetésére köteles (Ptk. 478. § (1) bekezdése), melyet csak a megbízott szerződésszegése (Ptk. 478. § (2) bekezdése), vagy részleges teljesítése (Ptk. 478. § (3) bekezdése) esetén jogosult csökkenteni. A törvénynek a megbízási díjra vonatkozó, most ismertetett rendelkezései azonban diszpozitívak, ezért ezektől a felek a Ptk. 200. § (1) bekezdésében biztosított jogukkal élve, egyező akarattal eltérhetnek és helyette a jogszabály kötelező alkalmazását igénylő rendelkezéseibe nem ütköző, bármilyen más tartalmat szabadon megállapíthatnak. Ez magában foglalja annak lehetőségét is, hogy a megbízott díjigényét és esetleg annak mértékét is feltételhez kössék. A Ptk. 228. § (1) bekezdése ugyan a szerződés hatályba lépésének feltételhez kötéséről rendelkezik, de ugyancsak diszpozitív szabályai a megbízó díjigényének jövőbeli bizonytalan eseménytől függővé tételére is megfelelően irányadók. Ezért nincs jogi akadálya annak, hogy a felek szerződésükben úgy állapodjanak meg, miszerint a megbízottat csak eredményes eljárás esetén és az eredményhez igazodó mértékű díjazás illeti meg.

Az ilyen ügyleti feltétel kikötésének eredményeként előállt jogi helyzetben azonban nem változik a szerződés jogi minősítése. Ettől az nem módosulhat eredmény-kötelemmé, a kötelezett felelőssége nem változik eredmény-felelősséggé és a megbízási jogviszonyra jellemző, annak tartalmát kitevő jogok és kötelezettségek (utasítási jog, harmadik személy igénybe vétele, költségelőlegezés, elszámolási

kötelezettség, felmondás, stb.) is változatlanul, a megbízási szerződésre irányadó szabályok szerint maradnak fenn. Az ettől eltérő álláspont tarthatatlansága egyszerűen belátható annak átgondolásával, hogy a leggondosabban és leglelkismeretesebben eljáró ügyvéd is lehet pervesztes, az ugyanígy gyógyító orvosnak sem minden betegét sikerül meggyógyítania, a hasonlóan eljáró ingatlanközvetítő sem tud minden ingatlant eladni, vagy az ugyanígy tevékenykedő őrző-védő sem képes az objektumot minden támadástól megvédeni, stb. Nyilvánvaló, hogy ezekben az esetekben nem illeti meg őket az eredményesség feltételéhez kötött díjazás. Ugyanilyen nyilvánvaló azonban az is, hogy ezt meghaladóan az eredmény elmaradásáért csak akkor tehető felelőssé, ha az az ő magatartásukra, vagy mulasztásukra visszavezethető ok miatt maradt el, míg a tevékenységükön és személyükön kívüli tényezők hatása nem róható a terhükre.

Az eredmény megbízási jogviszonyban elfoglalt helyének meghatározása szempontjából nem mellőzhető annak vizsgálata sem, hogyan alakul az eredmény és a megbízási szerződés teljesítése kérdéseinek egymáshoz való viszonya. Az I. pontban már volt szó arról, hogy minden jogügylet mögött húzódnia kell egy emberi szükségletnek és ehhez kapcsolódó olyan reális gazdasági célnak-eredménynek, melynek elérését, kielégítését az szolgálja. Ha a jogtudomány által használt „eredmény-kötelem” fogalma ehhez kötődne, akkor az nem volna alkalmas a szolgáltatások és szerződések egymástól való megkülönböztetésére, mert ebben az értelemben az eredmény mindegyiknek része volna. Ezért az „eredmény-kötelem vagy nem eredmény-kötelem” megkülönböztetés helyesen ahhoz kötődik, hogy a kötelezett teljesítésének a megtörténtéhez, befejezéséhez szükséges-e valamilyen eredmény beállása, vagy nem. Nyilvánvaló, hogy egy vállalkozásnál a mű előállításának megkezdése a szerződés szempontjából jogilag csak a teljesítésre való felkészülésként értékelhető. Maga a jogi értelemben vett teljesítés azonban csak az előállított eredmény, az elkészült mű átadásának megkezdésével veszi kezdetét és a teljes átadással fejeződhet be és valósulhat meg. Megbízásnál viszont az ügy ellátásának, az elvállalt tevékenység kifejtésének megkezdésével egyben a teljesítés is megkezdődik. Az eredmény azonban a szerződés teljesítésének még akkor sem feltétele, ha a felek a megbízott javára az eredmény feltételéhez kötött sikerdíjat kötöttek ki. Ebben az esetben az eredmény jogi jelentősége abban jelölhető meg, hogy annak bekövetkezte előtt a megbízott díjazásra nem tarthat igényt. Az eredményt ugyanis a szerződés teljesítéséhez és nem a megbízott díjigényéhez viszonyítva kell vizsgálni. Ugyanígy más az eredmény kockázata és más az eredmény után járó díj kockázata. A megbízott soha nem a saját szolgáltatása eredményességének, hanem az ahhoz kötött díjazásának a kockázatát vállalja magára, amely mind a minősítés, mind pedig a felelősség szempontjából lényeges különbség.

III. A megbízásból önállósult szerződéstípusok

A sikerdíjas megbízási szerződések elbírálása szempontjából igen fontos jogalkotói szándékok és megfontolások olvashatók ki a megbízásból önállósult, valamint azzal határos szerződéstípusok jogi szabályozásának vizsgálatával. Ide tartoznak mindenekelőtt a bizomány és a kutatási szerződés, valamint a szállítmányozás.

A Ptk. 507. § szerint a bizományi szerződés alapján a bizományos díjazás ellenében köteles a megbízó javára a saját nevében adásvételi szerződést kötni. A bizomány tehát egy olyan közvetítői szerződés, amelyet a kötelezett azzal teljesít, hogy egy újabb szerződést köt a megbízó javára akként, hogy abból a megbízónak közvetlenül sem jogai, sem pedig kötelezettségei nem származnak. Fő feladata az erre irányuló tevékenység gondos kifejtése, ennyiben a bizomány a megbízás önállóan nevesített alakzata. Jogi szabályozásában ugyanakkor eredmény-kötelemre jellemző sajátosságok is kimutathatók. A Ptk. 508. § (1) bekezdése értelmében ugyanis, ha a bizományos a megbízóra kedvezőbb feltételek mellett köti meg az adásvételi szerződést, mint amilyeneket a bizományi szerződésben megállapítottak, főszabályként az ebből eredő előny a megbízót illeti meg. A törvény e diszpozitív rendelkezésétől azonban a felek – a Ptk. 200. § (1) bekezdésében biztosított jogukkal élve – egyező akarattal eltérhetnek. Ennek során szerződésükben kiköthetik, hogy a limitárnál olcsóbb vásárlásból, vagy a limitárat meghaladó eladásból származó előny részben, vagy egészben a bizományost illesse meg (BH 1993/248.). Meg kell jegyezni, hogy a korábbi jogi szabályozás magánszemély megbízó esetén az ilyen megállapodást semmissé nyilvánította, de az Alkotmánybíróság 73/1992. (XII. 28.) AB határozata e rendelkezést megsemmisítette. A Ptk. 509. § (2) bekezdése szerint a bizományos a megbízónak felelősséggel tartozik mindazoknak a kötelezettségeknek a teljesítéséért, amelyek a vele szerződő felet a szerződés folytán terhelik. A Ptk. 200. § (1) bekezdése alapján azonban a felek szerződésükben ettől mindkét irányba eltérhetnek és a bizományos felelősségének terjedelmét akár szélesebben is meghatározhatják, vagy azt akár az ún. ügyviteli jellegű mulasztásokra korlátozhatják. A Ptk. 511. § (1) bekezdése kimondja, hogy a bizományosnak díj csak annyiban jár, amennyiben az általa kötött adásvételi szerződést teljesítették. A Ptk. 511. § (3) bekezdése pedig előírja, hogy a bizományos a díjban egyébként benne foglalt igazolt költségeit csak akkor követelheti, ha az adásvételi szerződés a megbízó érdekkörében felmerült okból nem ment teljesezésbe.

A jogalkotó szándékából, a megbízási és vállalkozási szerződés közötti mezsgyén helyezkedik el a kutatási szerződés, mely a vállalkozás egyik altípusa. Ennél a felek megállapodhatnak abban, hogy a díj a munka eredménytelen befejezése esetén is jár és ebben a körben a megbízás szabályait kell megfelelően alkalmazni (Ptk. 412. § (1) bekezdése és a Ptk. 414/A. §). A kutatási szerződésben ugyanis a vállalkozó az emberi ismeretek határán, ennek a határnak a kibővítésére kötelezi magát. Ez pedig egy olyan speciális szolgáltatás, amely szükségképpen magában foglal bizonytalansági elemeket, ezért eredményét nem lehet a vállalkozásra irányadó szabályok szerint garantálni. Ez a sajátos vonás azonban a szerződést még nem változtatja megbízássá, mert az előbbtől eltekintve, a vállalkozó többi törvényben biztosított joga és kötelezettsége a kötelezettet megilleti, illetőleg terheli.

A most vizsgált határesetek mindegyikében kimutatható volt a jogalkotónak az a szándéka, hogy önmagában az eredménynek a léte vagy hiánya ne legyen döntő kihatással egy jogviszony minősítésére és ezen keresztül az elbírálására irányadó szabályok körülhatárolására. Különösen a limitárnál kedvezőbb áron történő vásárlásból vagy eladásból származó vagyoni előny megosztásának, vagy átengedésének a lehetősége mutat szorosán közeli vonásokat a sikerdíjas megbízással. Emellett a bizományost kizárólag akkor illeti meg díjazás, ha a megbízó javára szóló szerződést nemcsak megkötötte, hanem a vele szerződő harmadik személyt azt

teljesítette is. Ez az erőteljes eredmény-kötelmi jelleg mégsem teszi lehetővé az ügylet bizománytól eltérő jogi minősítését.

IV. A sikerdíjas megbízások tárgya, típusa

A szerződéses jogviszony tárgya maga a szolgáltatás, amelynek teljesítésére a kötelezett kötelezi magát. Ezen belül a megbízási szerződés tárgya az a tevékenység, amelynek kifejtését a megbízott elvállalja. Kétségtelen, hogy szinte bármilyen típusú tevékenység ellenértéke meghatározható magának a tevékenység eredményességének a függvényében, azaz sikerdíjas, jutalékos formában. Ennek ellenére talán nem érdektelen annak rövid, felsorolásszerű áttekintése, hogy a piaci forgalomban milyen tevékenységekre, szolgáltatásokra kötnek leggyakrabban sikerdíjas megbízási szerződéseket és melyek azok, amelyekből a legtöbb jogvita származik. A bevezetőben leírtak szerint a sikerdíjas megbízási szerződések a piacgazdaság kialakulásának és terjedésének az egyre gyarapodó igényeit szolgálják, ezért nem véletlen, hogy azok leginkább a kereskedelmi megbízások között fordulnak elő az alábbiak szerint:

1. kereskedelmi megbízások

- A/ képviselői ügynök kereskedelmi-gazdasági ügylet lebonyolítása – jell. szerződéskötési joggal felruházva
- B/ közvetítői (alkuszi) megbízások – szerződő felek összehozása a szerződés megkötése céljából
 - a) biztosításközvetítés – 1995. évi XCVI. törvény
 - b) ingatlanközvetítés – 49/1982. (X. 7.) MT rendelet az ingatlanközvetítésről, egységes szerkezetben a végrehajtására kiadott 13/1988. (XII. 27.) ÉVM rendelettel

2. piacfejlesztő megbízások

- A/ reklám
- B/ piacelemzés
- C/ termék- és folyamatminősítés

3. ügyvédi megbízás – 1998. évi XI. törvény

4. szabadalmi ügyvivői megbízás

5. őrző-védő és magánnyomozói megbízások

6. hatósági megbízások

- A/ szakértői megbízás
- B/ vagyonfelügyelői megbízás

7. egyéb megbízások

- A/ oktatási
- B/ választottbírói, stb.

A bírói gyakorlatban az ingatlanközvetítési, biztosításközvetítési, ügyvédi, kereskedelmi ügynöki, őrző-védő és piacfejlesztő megbízásokból származó jogviták a leggyakoribbak.

V. A sikerdíjas megbízások jogi minősítése a bírói gyakorlatban

A sikerdíjas megbízások jogi minősítését illetően – gyakorisága miatt – az ingatlanközvetítéssel kapcsolatban alakult ki legkorábban egységes jogi álláspont, amely többek között a Legfelsőbb Bíróság Gfv.X.32.294/1995. számú (BH 1997/302. szám alatt közzétett) eseti döntéséből ismerhető meg. Eszerint a Legfelsőbb Bíróság nem értett egyet a másodfokú bíróság azon jogi okfejtésével, miszerint a felek között létrejött és az ingatlan értékesítésének sikerességéhez kötött díjazású szerződés a megbízási szerződéshez közel álló, de a Ptk. 474. §-ában szabályozott megbízási szerződéstől eltérő, ún. atipikus szerződés, amely az eredmény elérésének vállalása miatt a Ptk. 389. § által szabályozott vállalkozási szerződéshez áll legközelebb, ezért a felek jogvitáját e szabályok megfelelő alkalmazásával kellett elbírálni. A Legfelsőbb Bíróság több eseti döntésében (Gf.II.30.643/1994., Pfv.IV.21.678/1993.) kifejtett álláspontja és az ennek alapján kialakult ítélkezési gyakorlat szerint ugyanis az ingatlanközvetítésre vonatkozó szerződés – a felek eltérő rendelkezésének hiányában – a Ptk. 474. §-ában szabályozott megbízási szerződésnek minősül, s így nem ún. eredmény-kötelem. Az ingatlanközvetítésre vonatkozó szerződésekben azonban a megbízási szerződés főszabályával szemben annyi a specifikum, hogy a Ptk. 478. § (2) bekezdésében foglaltaktól eltérően az ingatlanközvetítést vállaló a díjra akkor tarthat igényt, ha közvetítői tevékenysége folytán szerződéskötésre kerül sor. A közvetítői tevékenység alapján történt szerződéskötéssel a megbízási szerződés teljesítettnek tekintendő és – erre vonatkozó külön kötelezettségvállalás hiányában – az ingatlanközvetítő nem felelős a szerződéskötést követően bekövetkező változásokért, így különösen nem lehet felelős azért, ha utóbb bekövetkezett jogszabályváltozás folytán – vitatható jogértelmezés eredményeként – nem kerül sor a szerződés alapján ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre. Ugyanígy nem lehet felelős a szerződő feleknek a szerződés megkötését követő magatartásáért, pl. nem teljesítésért, jogosulatlan elállásért, stb. A megbízó a díjat csak akkor csökkentheti, illetve a Ptk. 478. § (2) bekezdése szerint a kifizetését csak akkor tagadhatja meg, ha az eredmény részben vagy egészben olyan okból maradt el, amelyért a megbízott felelős.

Az ingatlan közvetítésére irányuló, sikerdíjas megbízási szerződések jogi minősítésének kérdéseit vizsgálta a Legfelsőbb Bíróság a Gfv.IX.30.220/2004. számú (EBH 2005/1333. szám alatt közzétett) eseti döntésében. Abból indult ki, hogy az ingatlanközvetítésről szóló 49/1982. (X. 7.) MT rendelet és a végrehajtása tárgyában kiadott 13/1988. (XII. 27.) ÉVM rendelet (továbbiakban: Vhr.) alapvetően nem magánjogi jellegű rendelkezéseket tartalmaznak. A Vhr. 1. § a) pontja meghatározza az ingatlanközvetítés fogalmát, miszerint ingatlanközvetítés az ingatlanok (házingatlanok és telkek) adásvételének és cseréjének, továbbá a bérlakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek cseréjének a közvetítése, ideértve az arra alkalmasak felkutatását, az ügyletek előkészítését, lebonyolítását és a forgalmi értékbecslést is. E megfogalmazásból következően – eltérően a Ptk. 474. § (1) bekezdésétől – az ingatlanközvetítői szerződés eredményre, azaz szerződéskötésre irányul. E

jogügyleteket a Ptk. önálló szerződési típusként nem szabályozza, azokat a bírói gyakorlat a Ptk. 474. § (1) bekezdésében írt megbízásnak minősíti. A megbízási szerződésben a megbízott valamely ügy ellátását vállalja anélkül, hogy annak eredményességét garantálná, de a felek megállapodhatnak abban is, hogy a megbízott az eredmény elérését is vállalja. Minden esetben a szerződés tartalma dönti el, hogy a felek akarata ügyviteli-gazdasági jellegű szolgáltatásra vagy eredmény-kötelem létrehozására irányul-e. A díjazás meghatározásának a módja az, amely a szerződés minősítését befolyásolja. Amennyiben a díj jutalék formájában került kikötésre, amelyre a megbízott csak sikeres eladás esetén lesz jogosult, a megbízó számára közömbös, hogy a megbízott a sikeres közvetítés érdekében milyen mennyiségű és milyen értékű munkát végez, jogosultságát a díjra az eredmény bekövetkezte, az általa a szerződés hatálya alatt közvetített adásvételi szerződés megkötése alapozza meg. Az üzleti kockázatot a megbízott viseli, a kikötött díj azonban – amely a vételárhoz és nem a kifejtett munkához és költségekhez igazodik – éppen e kockázat miatt jelentősen meghaladja azokat a díjakat, amelyek az elvégzett tevékenységhez igazodnak. Mivel az ingatlanközvetítői szerződés eredmény-kötelem, a szerződés létrejötte és a megbízott tevékenysége között okozati összefüggésnek kell fennállnia, annyiban, hogy a megbízott tevékenysége a szerződés létrejöttét befolyásolja. A kifejtettek közül kiemelésre kívánkozik, hogy fenti okfejtésében a Legfelsőbb Bíróság az üzleti-gazdasági jellegű szolgáltatásra irányuló megbízás és a sikerdíjas megbízás közötti minősítés szempontjából tulajdonít döntő jelentőséget annak, hogy a felek a díjazás módját miként határozták meg. Erre enged következtetni, hogy határozatában az említett alternatíván kívüli, más szerződéstípusról említést nem tesz. Nyilvánvaló továbbá, hogy az üzleti kockázat a szerződő felek között a korábban írtak szerint megoszlik: a megbízó az értékesítés sikerességéhez vagy sikertelenségéhez fűződő gazdasági érdekét, míg a megbízott díjazását kockáztatja.

A Legfelsőbb Bíróságnak a fenti két eseti döntésében kifejtett elvi álláspontja tartalma szerint, elsődlegesen már nem az ingatlanközvetítői megbízáshoz, hanem az eredményhez kötött díjazású, ún. sikerdíjas megbízáshoz kötődik. Ezért az az elvállalt tevékenység típusától függetlenül, a hasonló esetekben is megfelelően irányadó. Ez tűnik ki a Szegedi Ítéltábla Gf.I.30.066/2004/4. számú (BDT 2005/21. [1108] szám* alatt közzétett) eseti döntéséből is. Az előtte folyó perben olyan szerződés teljesítése tárgyában bontakozott ki jogvita, melyben a kötelezett egy település gázközmű- vagyონának felülvizsgálatát, a nyilvántartásban nem szereplő, valamint a lemondásért járó ellenszolgáltatásra jogosító mennyiségnek a feltárását vállalta, a feltárt vagyónrész 20%-ának megfelelő díjazás ellenében. A Szegedi Ítéltábla úgy foglalt állást, miszerint a peres felek között vállalkozási elemekkel vegyes megbízási szerződés jött létre. Addig, amíg a vállalkozó rendszerint egy adott munkaeredmény egyszeri létrehozására vállal kötelezettséget, a megrendelő által meghatározott tulajdonságokat kielégítő, hasznosítható produktumot hoz létre, addig a megbízott egy adott ügy ellátását vállalja, azt, hogy az eredmény, a cél elérése érdekében gondosan tevékenykedik, de általában nem ígéri, felelősséggel pedig nem tartozik azért, hogy a tevékenysége meghatározott eredménnyel jár majd (gondossági kötelem). Főszabály szerint a díj és a megbízotti tevékenység eredménye között nincs szükségszerű kapcsolat, miután a megbízott a Ptk. 478. § (2) bekezdése szerint díját akkor is

* az 1. szám a BDT folyóirat, a 2. szám a Complex Jogtár megjelölésére utal.

követelheti, ha eljárása nem vezetett eredményre. A Ptk. dispozitív szabályától azonban a felek eltérhetnek, így nincs akadálya annak, hogy ún. jutalékos, sikerdíjas megbízás keretében a megbízott sikeres tevékenységétől tegyék függővé a díjfizetést. Az ilyen tartalommal megkötött szerződés érvényes, a megbízott a megjelölt mértékű díjra azonban csak akkor válik jogosulttá, ha eljárása eredményre vezetett, a szerződésben meghatározott feltétel teljesült (BH 1992/414. és BH 1997/302.). A díj meghatározásának módja a szerződést eredménykötelmi természetűvé teszi. A megbízott ellenszolgáltatásra csak a feladat sikeres, eredményes ellátása esetén tarthatott igényt. Az ilyen típusú – sikerorientált – díjazás jellemző olyan ügyleteknél, ahol a megbízotti munkamennyiség nem mérhető, és a megbízott tevékenységének szakszerűségét, rátermettségét, informáltságát, az ügyben kifejtett erőfeszítéseit lényegében csak az eredmény tudja minősíteni. Ezzel a megbízottat tevékenysége eredményében érdekeltté tették, a megbízó számára pedig egyébként is közömbös volt, hogy a felperes az eredményt mennyi munkával éri el. Nem a tényleges munkavégzést, hanem a munka eredményeként elért, nála jelentkező vagyonszaporulatot, mint sikert kívánta díjazni.

A Legfelsőbb Bíróság Pfv.VII.21.314/2005/4. szám alatt ingatlanhasznosítási ügy lebonyolítására, az ezzel összefüggő polgári, közigazgatási és földhivatali eljárások lefolytatására és vételár hátralék behajtására kötött sikerdíjas megbízási ügyet tárgyalta, ahol a felek a megbízási díjat a befolyt összeg 10%-ában határozták meg. A döntésében foglalt elvi iránymutatása szerint a felek között a Ptk. 474. § (1) bekezdése által szabályozott megbízási szerződés jött létre, melynek alapján a kötelezett olyan célratoró tevékenység elvégzésére kötelezte magát, amely hozzásegíti megbízóját jogos igényének kielégítéséhez. Ennek ellenében, csak a feladat sikeres, eredményes ellátása esetén, az eredmény meghatározott százalékában kikötött jutalék formájában igényelhet díjazást. Az ellenszolgáltatás ilyen módon való meghatározása miatt a megbízó számára közömbös, hogy megbízottja az eredményt mennyi munkával éri el, mert ő a tevékenység eredményét kívánja díjazni, amelynek elmaradása esetén a megbízottat egyáltalán nem illeti meg díjazás, így tevékenységével arányos díjra sem tarthat igényt.

A Legfelsőbb Bíróság Pfv.IX.21.766/2001/8. szám alatti ügyében a megbízott a megbízó adósával kapcsolatban olyan komplex információs szolgáltatás nyújtására vállalt kötelezettséget, mely kiterjedt az adós és annak tulajdonosai vagyoni helyzetének vizsgálatára és az adós hitelezőivel való tárgyalásra is. Az ennek ellenében őt megillető díjat az adósságból befolyt összeg 20%-ában határozták meg. E jogviszonyt vállalkozási elemeket is tartalmazó megbízási szerződésnek minősítette, melyben a vállalkozási elemet a sikerdíj kikötésében jelölte meg. Rámutatott, hogy a megbízottat díjazás akkor illeti meg, ha sikerrel bizonyítja, hogy eljárásával okozati összefüggésben, a szerződésben előírányzott eredmény bekövetkezett.

A Fővárosi Ítéletábla a 3.Pf.20.870/2005/3. számú ítéletében ugyancsak vállalkozással vegyes megbízási szerződésnek minősítette, amikor a megbízott arra kötelezte magát, hogy a megrendelő tulajdonában álló gázvezeték nyomvonalát és védőövezetét érintő ingatlanok tulajdonosaival a megbízó megbízottjaként tárgyal és kísérletet tesz arra, hogy velük a szolgalmi jog tárgyában megállapodást hozzon létre és erről okiratot írasson alá. Díjazását sikeres megállapodás esetén 5000 Ft + áfában, sikertelennél

2500 Ft + áfában, továbbá a 25 Ft/m²-nél alacsonyabb összegben kialakított kártalanítás után a különbözet 50%-ában határozták meg. Rámutatott, hogy a Ptk. 200. § (1) bekezdése értelmében a felek szerződésük tartalmát szabadon határozhatják meg és semmilyen jogszabály nem tiltja, hogy a megbízó a szolgalmi jog alapításával kapcsolatban ilyen módon ösztönözze minél alacsonyabb kártalanítási összeg kialakítását. (A döntést a Legfelsőbb Bíróság a Pfv.VII.20.587/2006/6. számú ítéletével hatályában fenntartotta.)

A Fővárosi Ítéltábla az 5.Pf.20.985/2005/3. számú ítéletében, hosszú bizonyítási eljárás lefolytatásának eredményeként, a felek által színlelt szerződéstől eltérően, tartalma szerint sikerdíjas megbízásnak minősítette azt a szerződést, melyben a megbízott egy ingatlan közvetítésére, valamint arra vonatkozó építési engedély beszerzésére vállalt kötelezettséget. Ennek során a kikötött sikerdíjat az építési engedély megadásának feltételétől függő szolgáltatásként értékelte (Ptk. 228. (1) bekezdése).

A bemutatott határozatok alapján megállapítható, miszerint a sikerdíjas megbízásokkal kapcsolatban az ítélezési gyakorlat egységes abban, hogy azokat valóban megbízásnak, míg a kötelezettnek járó szolgáltatást az eredmény elérésének feltételétől függő teljesítésnek minősíti. Az eredmény jogi jelentőségének előtérbe kerülése helyenként maga után vonja a vállalkozási szerződésre való utalásokat, ezeknek azonban nem tulajdonítanak a minősítésre is kiható jogi jelentőséget.

VI. A sikerdíj (jutalék) és meghatározásának módja

A Ptk. 201. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a szerződéssel kikötött szolgáltatásért – ha a szerződésből vagy a körülményekből kifejezetten más nem következik – ellenszolgáltatás jár. A Ptk. 478. § (1) bekezdése értelmében pedig a megbízó díj fizetésére köteles, kivéve ha az ügy természetéből, illetőleg a felek közötti viszonyból arra lehet következtetni, hogy a megbízott az ügy ellátását ingyenesen vállalta.

A törvény idézett rendelkezéseire figyelemmel, a sikerdíj vagy jutalék a megbízási szerződés alapján, a megbízottnak járó és a megbízót terhelő, olyan speciális szolgáltatás, amely az ügy ellátása, a tevékenység kifejtése ellenében, az azzal okozati összefüggésben álló eredmény bekövetkeztének feltételétől függően jár. Amennyiben a díj része az eredménynek és azt az eredmény terhére, esetleg valamilyen számítás alapján (például százalékos mértékben) kell meghatározni, akkor jutalékról beszélünk.

A szerződéskötési gyakorlatban legtöbbször alkalmazott megoldás a megbízott által elért hasznos eredmény százalékában meghatározott díjazás. Kereskedelmi megbízásoknál ez lehet a megbízott által teljesített kereskedelmi forgalom meghatározott százaléka is. Előfordul még az ún. vegyes rendszer is, amikor a díj egyik részét fix összegben, másik részét pedig az eredménytől függő jutalékban határozzák meg.

Ez a leírva egyszerűnek látszó szisztéma a valóságban meglehetősen bonyolult kombinációkban jelentkezhet. Ezekben az esetekben a megbízási díj összegét illetően

komoly jogvita bontakozhat ki, amely csak terjedelmes bizonyítás lefolytatása és könyvszakértői vélemény beszerzése után bírálható el. Így történt ez a Fővárosi Ítéltábla előtt 6.Pf.20.937/2004. szám alatt folyamatban volt perben. Az irányadó tényállás szerint a megbízott szerződéses kötelezettségei közé tartozott, hogy az ország bizonyos tájegységén eladásra kínált kereskedelmi rendeltetésű ingatlanokat kutasson fel, továbbá a megbízó döntéseit piackutatással, gazdasági elemzésekkel segítse. Az őt megillető díjazást a közvetített ingatlan vételárának 5%-ában, valamint az abban működő üzlet nettó árbevételének 4%-ában állapították meg. Később a sikerdíj üzleti forgalom után járó részét a felek úgy módosították, hogy azt az előző év utolsó három hónapjában elért üzleti forgalom 10%-kal növelt értékének 90%-át meghaladó forgalom minden 1%-a után 1 000 000 Ft, legfeljebb 100 000 000 Ft-ban határozták meg. Egy későbbi módosítás során pedig úgy rendelkeztek, hogy „ha a bevásárlóközpont pénztáron keresztül megvalósuló kiskereskedelmi forgalma 10%-kal meghaladja az előző év hasonló időszakának forgalmát, a megbízott 100 000 000 Ft megbízási díjra jogosult”.

A Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.165/2005. számú ügyében a sikerdíj kiszámításának és az alapjául szolgáló érték alakulásának egy különleges esetével találkozhatunk. A megbízó önkormányzat azzal bízta meg az ügyvéd foglalkozású megbízottat, hogy az ÁPV Rt.-vel szemben bírósági úton érvényesítse a belterületi földek értékének megfelelő részvények és üzletrészek kiadása iránti igényét. Kikötötték, hogy díjazás csak eredményes eljárás esetén, azzal arányos mértékben jár. Ennek megfelelően a megbízó a befolyt vagyónrészesedés után, számla ellenében megfizette az ügyvédi munkadíjat. Ezt követően az ÁPV Rt. sikeres keresetet terjesztett elő a megbízó önkormányzat ellen a túlfizetett összeg visszatérítése iránt. Ennek alapján a megbízó keresetében a visszatérített összegre jutó megbízási díj visszafizetése iránt támasztott igényt a megbízottal szemben. A jogerős ítélet szerint, mivel a megbízó vagyonnövekedésének mértéke csökkent, ennek következtében az ezen különbözet után teljesített díjjal túlfizetésbe került, ezért a megbízott a megbízó önkormányzat terhére jogalap nélkül gazdagodott. A Legfelsőbb Bíróság Pfv.VII.20.611/2006. számú felülvizsgálati határozata a jogerős ítélettel összhangban hangsúlyozta, hogy a megbízót megillető díj alapjául szolgáló vagyonnövekedés csak olyan járandóság lehet, amely őt jogszerűen megilleti. A perbeli esetben a megbízó nem a megbízott által kifejtett tevékenységet, hanem a jogszerűen elért eredményt díjazta. Emiatt a különbözet után felvett sikerdíj a megbízottnál jogalap nélküli gazdagodásként jelentkezett, ezért ezen a jogcímen köteles azt visszafizetni.

A megbízási díj fizetési kötelezettség keletkezésének egy ritka és különleges esete található a Baranya Megyei Bíróság előtt 1.Pf.21.272/2001. szám alatt folyamatban volt (BDT 2002/60. [608.] szám* alatt közzétett) perében. Az ingatlanközvetítésre létrejött megbízási szerződésben a megbízó ún. címvevőként arra vállalt kötelezettséget, hogy amennyiben a közvetítőtől kapott című ingatlant sikerül megvásárolnia, azt haladéktalanul bejelenti és az adásvételi szerződést az irodával készítteti el. Tudomásul vette, hogy ezek teljesítése esetén számára a közvetítés ingyenes, míg az említett kötelezettségek elmulasztása esetén a vételár 3%-ával megegyező összegű közvetítői díjat köteles megfizetni. A megbízó a bejelentési kötelezettségének eleget tett, de egyben az iroda tudomására hozta azt is, hogy az adásvételi szerződést nem az irodával, hanem az általa választott ügyvéddel kívánja

elkészíttetni. Az ebből származó jogvitát eldöntő jogerős ítélet szerint a felek között a Ptk. 474. § (1) bekezdése által szabályozott megbízási szerződés jött létre, mely a Ptk. 478. § (1) bekezdése szerint lehet visszerthes, de ingyenes is. A megyei bíróság rámutatott, hogy a szerződésben vállalt kötelezettség elmulasztása esetére meghatározott és a Ptk. 250. § (1) bekezdésében írt jogvesztés kikötése az adott szerződést biztosító érvényes mellékkötelezettség volt. Ugyanakkor értékelté azt is, hogy a közvetítő iroda az ügyben a cím kiadását meghaladó munkát nem végzett, amelyre tekintettel a Ptk. 250. § (2) bekezdésében foglalt lehetőséggel élve a megbízót sújtó joghátrányt mérsékelte és a közvetítői díjat leszállította.

VII. A sikerdíjas megbízások teljesítése

E fejezet – a bírói gyakorlat tükrében – arra keresi a választ, hogy a sikerdíjas megbízást mikor kell teljesítettnek tekinteni, mikor nyílik meg a joga a megbízottnak a sikerdíj követelésére. A szolgáltatások sokfélesége miatt a válasz az általánosság szintjén igen nehezen fogalmazható meg. Összefoglalóan annyi mindenképpen rögzíthető, hogy az eredményhez kötött sikerdíj az eredmény bekövetkezésével és annak a megbízó részére történő átadásával, rendelkezésre bocsátásával válik esedékessé. Ki kell emelni, hogy ezzel a mozzanattal a sikerdíjas megbízás teljesedésbe megy és a kötelelem megszűnik. A szerződés eltérő rendelkezésének hiányában a megbízottnak az eredménnyel kapcsolatban az átadást követően további teendője nincs. Ami ezt követően történik, azért csak akkor tartozik felelősséggel, ha az egyértelműen és kifejezetten az ő átadást megelőzően tanúsított magatartására vezethető vissza.

A most felvetett kérdésre vonatkozó elvi tartalmú és mértékadó jogi álláspontot fejtett ki a Legfelsőbb Bíróság a Pfv.VI.22.593/1997. számú (BH 1999/67. szám alatt közzétett) eseti döntésében. Eszerint az ingatlanközvetítéssel megbízott teljesítette a megbízási szerződést és jogot szerzett a szerződésben meghatározott közvetítői sikerdíjra azzal, hogy tevékenységének eredményeként a megbízó az előszerződést megkötötte és a foglaltót átvette. Ennek során a megbízó nem hiúsíthatja meg a megbízott jogos díjigényét azzal, hogy utóbb árengedményt ad a vevő részére. A végleges vételár kialakítása már a megbízási szerződés megszűnését követő olyan körülmény, amelyre a megbízottnak semmiféle ráhatása nem volt, és amelynek a felek elszámolására ily módon kihatása nem lehetett (Ptk. 478. §).

Lényeges tartalmát tekintve ugyanezt mondta ki a Legfelsőbb Bíróság a Pfv.VII.21.295/2006/6. számú ítéletében is, melyben a felek már az ingatlanközvetítői megbízási szerződésükben rögzítették, miszerint sikeres közvetítésnek, egyben a megbízás teljesítésének azt tekintik, ha a megbízott tevékenységének eredményeként a megbízó szerződést köt. Ezzel a felek a díjazást a sikeres eljárás feltételéhez kötötték, amely ingatlanközvetítői tevékenység esetén akkor tekinthető ilyennek, ha a közvetítői tevékenység eredményeként szerződéskötésre kerül sor. Ezzel a megbízás teljesítettnek tekinthető, a megbízott igényt tarthat a díjazásra, melynek kifizetésével az ügylet teljesedésbe megy.

Gyakori, hogy ugyanannak az ingatlanak a tekintetében akár az eladó, akár a vevő több ingatlanközvetítővel áll megbízáson viszonyban. Sikeres értékesítés esetén ilyenkor abban a kérdésben bontakozik ki jogvita, hogy ennek alapján melyikük igényelhet díjazást. A válasz abban keresendő, hogy kinek, melyik közvetítőnek a munkája, tevékenysége hozta meg a szerződéskötés eredményét. Ilyen kérdésben foglalt állást a Fővárosi Ítéltábla a 6.Pf.20.737/2004. számú ítéletében. Megállapítása szerint a megbízott aggálytalanul bizonyította, hogy a szerződés az ő közreműködésével jött létre. Az így keletkezett díjigénye szempontjából pedig közömbös, hogy a megbízónak más ingatlanközvetítő céggel is volt szerződése és annak sincs jelentősége, hogy ez a másik ingatlanközvetítő cég korábban milyen tevékenységet végzett a vele kötött ingatlanközvetítői szerződés teljesítése érdekében. Közömbös az is, hogy a vevő vételi szándékáról a megbízónak az általa megbízott másik ügynök tájékoztatásából már tudomása volt. A per adatai ugyanis kétséget kizáró módon alátámasztották, hogy a korábbi közvetítő tevékenysége nem vezetett eredményre. Ezért a megbízó a Ptk. 474. §-a alapján köteles a megbízott jutalékát, mint megbízási díjat megfizetni.

A megbízott teljesítésének igen speciális, de lényeges sajátosságát vizsgálta a Fejér Megyei Bíróság a Pf.20.013/2001/5. számú (BDT 2002//128. [676.] szám* alatt közzétett) eseti döntésében. Abból indult ki, hogy a Ptk. 474. § (2) bekezdése értelmében a megbízott a rábízott ügyet a megbízó utasítása szerint és érdekeinek megfelelően köteles ellátni. A törvény idézett rendelkezéséből, valamint az ingatlanközvetítői megbízási szerződés speciális jellegéből olyan következtetésre jutott, hogy az ingatlan megvásárlására jelentkező vevők igénye is kihatással van arra, hogy a megbízott hogyan, milyen tevékenység kifejtésével látja el megbízását. Ez lehet cím kiadása, hirdetés feladás, vagy a vevő és eladó összeismertetése, stb. Adott esetben ezek bármelyike megalapozhatja a megbízott díjigényét, ha kétséget kizáró módon bizonyítható, hogy a vételi ügylet annak eredményeként jött létre.

A Fővárosi Ítéltábla a 6.Pf.20.944/2005. számú perben egy a fentiekhez hasonló, ám az abban foglaltaknál szigorúbb feltételeket tartalmazó ingatlanközvetítési megbízást tárgyalt. A Ptk. 474. § (1) bekezdéséből és a Ptk. 200. § (1) bekezdéséből kiindulva úgy foglalt állást, hogy az ügynöki, köztük az ingatlanközvetítői tevékenységre irányuló megállapodások a Ptk.-ban nem nevesített olyan szerződések, amelyek az abban kikötött jogok és kötelezettségek alapulvételével a megbízáshoz állnak legközelebb. Ezért az e jogügyletekből származó viták elbírálására – a rájuk jellemző sajátosságok figyelembevételével – a megbízás szabályait kell megfelelően alkalmazni. Az ilyen típusú megállapodások egyik sajátossága, hogy a felek – élve a Ptk. 200. § (1) bekezdésében biztosított jogukkal – úgy rendelkeznek, hogy a díjazást nem a megbízottól elvárható gondos tevékenység kifejtéséhez, hanem ahhoz kötik, hogy az azzal célzott eredmény is létrejöjjön, azaz a megbízó a megbízott által közvetített szerződést megkösse. A Ptk. 200. § (1) bekezdésére figyelemmel, jogszabály tiltó rendelkezésének hiányában azonban annak sincs jogi akadálya, hogy a felek az adásvételi szerződésnek nemcsak a létrejöttét, hanem annak a vevő részéről történő teljesítését is feltételül tűzzék. Ezért az adott ügyben a megbízott díjigényét ez utóbbi határozta meg.

E határozat felülvizsgálata során a díjigény fennállására vonatkozó jogi álláspontját fejtette ki a Legfelsőbb Bíróság a Gfv.IX.30.182/2006. számú (BH 2006/409. szám alatt közzétett) eseti döntésében. Abból indult ki, hogy a perbeli esetben a megbízott az adásvételi szerződést sikerrel közvetítette, melynek eredményeként az létrejött. Ehhez azonban egy olyan további tényállási elem kapcsolódott, miszerint az ingatlan vevőjének személyében változás következett be. A régi és az új vevő együttesen a vételárat hiánytalanul megfizette. Az így előállt jogi helyzetet a Legfelsőbb Bíróság úgy értékelte, hogy az eladó, valamint a régi és az új vevő között létrejött háromoldalú megállapodásban a szerződő felek szerződési akarata arra irányult, hogy a szerződés a megkötésének időpontjától kezdődően fennmaradjon, a korábbi vevő által felvett vételárrészletet ne kelljen visszafizetni, a régi vevő helyére az új vevő lépjen és a még hiányzó vételárrészt a régi vevő helyett teljesítse. Tehát jogi értelemben nem kötöttek új szerződést, hanem a vevő még fennálló tartozását az eladó hozzájárulásával harmadik személy átvállalta, és ennek fejében a vevő engedményezte rá az eladóval szembeni – a tulajdonjog átruházására irányuló – követelését. A háromoldalú szerződés alapján tehát az adásvételi szerződésben a vevői pozícióban jogutódlást történt a felek akaratának megfelelően, a Ptk. 329. § (1) bekezdése és a Ptk. 332. § (2) bekezdése szerint. A jogelőd vevő kötelezettségei és jogosultságai ezzel egyidejűleg megszűntek. A jogutód a szerződést teljesítette, ezért a megbízót a megbízási díj megilleti.

Biztosítási szerződések közvetítése esetén – különösen a korábbi évek visszaélései miatt – gyakori, hogy a közvetítő díjazását a felek szerződésükben a közvetített szerződés bizonyos ideig történő fennmaradásához kötik. Az így előállt jogi helyzetet elemezte a Fővárosi Ítéltábla a 6.Pf.20.120/2005. számú ügyben. Az irányadó tényállás szerint a felek megbízási szerződésükben úgy rendelkeztek, hogy a megbízottat az általa közvetített szerződések után akkor illeti meg jutalék, ha a közvetített életbiztosítások a létrejöttüktől számított kettő évig – a biztosítási esemény bekövetkeztén kívüli okból – nem szűnnek meg. A Fővárosi Ítéltábla a Ptk. 474. § (1) bekezdéséből, a Ptk. 200. § (1) bekezdéséből és a Ptk. 228. § (1) bekezdéséből kiindulva úgy foglalt állást, hogy a felek megbízási szerződésük tartalmát szabadon határozhatják meg és ennek során nemcsak a hatályba lépését, hanem az ellenszolgáltatás esedékessé válását is köthetik feltételhez. A felek a törvény idézett rendelkezései által biztosított jogukkal élve úgy állapodtak meg, hogy a megbízót a jutalék az általa közvetített szerződések legalább két évig tartó fennmaradásának feltételétől függően illeti meg. Ha a jutalék kifizetésének, illetve az előzetesen már kifizetett jutalék megtartásának a feltétele nem következik be, az ügynök a jutalékra csak akkor tarthat igényt, ha bizonyítja, hogy a feltételt a megbízó felróható magatartásával maga hiúsította meg.

VIII. A sikerdíjas megbízott felelősségének kérdései

A sikerdíjas megbízási szerződés kötelezettjének felelősségével kapcsolatos kérdéseket a sikerdíjas megbízási szerződés jogi jellemzőiről szóló II. fejezet már érintette. Ezért azok megisméltése helyett, ezen a helyen már csupán arra teszek kísérletet, hogy az ottani megállapításokat a bírói gyakorlatból vett, néhány elvi tartalmú, iránymutató eseti döntéssel próbáljam megerősíteni.

Alapesetben a megbízott felelősségének jogszabályi alapja a Ptk. 478. § (2) bekezdése, amely szerint a megbízott díját akkor is követelheti, ha eljárása nem vezetett eredményre és díja csak akkor csökkenthető, illetőleg kifizetése akkor tagadható meg, ha az eredmény részben vagy egészben olyan okból maradt el, amelyért a megbízott felelős. Ezzel függ össze a Legfelsőbb Bíróság Gf.V.30.767/1980. számú (BH 1982/205. szám alatt közzétett) eseti döntésében foglalt iránymutatás, amelynek értelmében a megbízott – külön kikötés hiányában – nem tartozik eredményfelelősséggel és vele szemben szavatossági igény nem érvényesíthető.

Ugyanez az elvi alapja a Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.20.390/2003/3. számú (BDT 2004/14., [928.] szám* alatt közzétett) határozatának is. A pénzváltó fiók őrzésére kötött megállapodást a Ptk. 474. § (1) bekezdésében szabályozott megbízási szerződésnek minősítette és rámutatott, hogy e jogviszony alapján a megbízott kötelezettsége arra terjedt ki, hogy őrzési tevékenységét az adott helyzetben elvárható legnagyobb gondossággal végezze. A Ptk. 478. § (2) bekezdésére utalással kiemelte, hogy kötelezettsége nem terjedt ki a rablótámadások elhárításának eredményességére. Felelősséggel tartozik ugyanakkor azért, ha az eredmény az ő mulasztására, szerződésszegésére visszavezethető ok miatt maradt el. Bizonyítottnak látta, hogy a perbeli fegyveres rablás elkövetését az tette lehetővé, hogy az ügyfelek fogadására szolgáló helyiséget a pénztárhelyiségtől elválasztó, csak belülről nyitható és állandóan zárva tartandó páncélozott ajtó nyitva maradt. Ennek bezárása pedig mind a megbízó, mind pedig a megbízott alkalmazotjának a kötelezettsége lett volna. Ezért ennek elmulasztását a megbízó oldalán a kármegosztásra alapot adó körülményként, míg az őrző-védő megbízott oldalán a megbízási szerződést megszegő magatartásként értékelte, mely pedig kellő alapul szolgált a Ptk. 318. § (1) bekezdésében foglalt utaló szabály alapján alkalmazandó Ptk. 339. § (1) bekezdésében írt jogkövetkezmény alkalmazásához és a megbízott kártérítési felelősségének a megállapításához.

A sikerdíjas megbízási szerződések jogi minősítése címet viselő V. fejezetben már vizsgáltuk a Szegedi Ítéltábla Gf.I.30.066/2004/4. számú (BDT 2005/121. [1108.] szám* alatt közzétett) eseti döntését, amely az ott írtakon kívül a megbízott felelősségével kapcsolatban is lényeges, elvi tartalmú megállapításokat tartalmaz. Okfejtése szerint a sikerdíjas megbízási szerződés alapján a megbízott ellenszolgáltatásra csak a feladat sikeres, eredményes ellátása esetén tarthat igényt. E tevékenysége eredményében érdekeltté teszi őt, a megbízó számára pedig közömbös, hogy az eredményt mennyi munkával éri el. Nem a tényleges munkavégzést, hanem a munka eredményeként elért, nála jelentkező vagyonszaporulatot, mint sikert kívánta ugyanis díjazni. A megbízott jogi helyzete ilyen esetekben közelít ugyan a vállalkozóéhoz, teljes mértékben mégsem azonos vele. Az eredménykötelmi vonás ugyanis nem jelent egyúttal „eredményfelelősséget” is: ha az eljárás nem vezet eredményre, de az nem köteleességszegő, az eredmény elmaradása miatt a megbízottat felelősség nem terheli, hanem annak csak a díj iránti igényjogosultságra van kihatása.

A most ismertetett és alapvetően helyes elvi tételekkel ellentétes tartalmú döntést hozott a Baranya Megyei Bíróság a 3.Pf.20.736/2002/4. számú (BDT 2003/51. [798.] szám* alatt közzétett) határozatában. Érvelése szerint a megbízási szerződés

alapesetében a megbízott valamely cél érdekében való tevékenységre vállal kötelezettséget, de tevékenységének meghatározott eredményét nem ígéri. Díjigénye akkor is alapos, ha eljárása nem vezetett eredményre, de a tevékenység gondos és szakszerű kifejtése megtörtént. Nincs akadálya azonban annak, hogy a megbízott valamely eredmény elérését vállalja és a felek a díjazás tényét és mértékét ezzel az eredménnyel összekapcsolják. Ebben az esetben a megbízottnak a Ptk. 311. § (1) bekezdéséből következően szavatossági helytállási kötelezettsége is van, vagyis, ha valamely feladatot hibásan végez el, a megbízó felróhatóság hiányában is élhet szavatossági jogaival. Ettől el kell határolni a megbízott kártérítési felelősségét, ha ugyanis felróható magatartása a megbízó károsodására vezet, akkor a megbízott a kár megtérítéséért a megbízó irányában helytállni tartozik. A megbízottnak a teljesítés során elkövetett mulasztása alapot ad a Ptk. 305. § (1) bekezdése alapján a megbízási szerződés hibás teljesítésének megállapítására. A hibás teljesítés jogkövetkezmények a másodfokú bíróság a Ptk. 306. § (1) bekezdése alapján díjsökkenést alkalmazott. A díjsökkenés mértékét a szerződésben rögzített feladatok jellegére, valamint a hibák súlyára figyelemmel 50%-ban határozta meg.

Ez a jogi következtetés az irányadó tényállással kiegészülve fontos tanulságokkal szolgálhat. A felek között ugyanis olyan megbízási szerződés jött létre, melyben a megbízott könyvvizsgálói feladatok elvégzésére és ezen belül az éves beszámoló felülvizsgálatáról készített írásbeli jelentés benyújtására vállalt kötelezettséget, továbbá vállalta a könyvelő feladatainak ellenőrzését, ezen belül a könyvelés folyamatosságának, helyességének és bizonylatokkal való alátámasztásának, mint eredménynek a biztosítását is. A megbízott díjigényének elbírálásánál ezért a könyvvizsgálói feladatok teljesítése mellett azt is vizsgálni kellett, hogy a megbízott ellenőrzési kötelezettségét mennyiben teljesítette. A perben beszerzett könyvszakértői véleményben megállapított hiányosságok azonban egyértelműen arra utaltak, hogy a megbízott ellenőrzési kötelezettségének nem megfelelően tett eleget. Az ellenőrzés szerződésszerű teljesítése esetén a hiányosságok a megbízó számára felismerhetők lettek volna és a következő évi szabályszerű nyitáshoz szükséges intézkedéseket határidőben megtehetette volna. A szállítói és vevői analitika hibájára azonban a könyvvizsgálói jelentés nem tartalmaz utalást, a nyitási problémákat a megbízott a megbízónak nem jelezte, egyeztetést illetve más intézkedéseket nem javasolt. Az egyéni vállalkozó foglalkozású megbízó reálisan elvárhatta, hogy a könyvelői képzettségű és foglalkozású megbízottja – a módszereket és eszközöket önállóan meghatározva – olyan munkafolyamatokat végez majd el, amelynek eredményeként üzleti könyvei minden tekintetben a jogszabályoknak megfelelő állapotba kerülnek. A feladat eredményes ellátásának mindössze két feltétele volt: az üzleti könyvek vezetéséhez szükséges adatok rendelkezésre bocsátása és a megbízott megfelelő szakmai ismeretei. Az eredményességet egyéb tényezők, bizonytalansági vagy kockázati elemek nem befolyásolták. A könyvelő az alapbizonylatok hiányára nem hivatkozott, ennek ellenére a várt eredmény elmaradt, amelynek oka tehát csak saját munkájában, vagy szakértelmének hiányában keresendő. Ebben a helyzetben a Baranya Megyei Bíróság nagyon helyesen és előre mutató módon érzekelte, hogy a könyvelő felelősséggel tartozik azért a szolgáltatásért, amely a kötelezett hiányos szakértelme vagy fogyatékos munkája miatt nem felel meg a szerződésben foglalt követelményeknek. Jogi megoldásként azonban szerencsésebb lett volna, ha a felek szerződését a Ptk. 474. § (1) bekezdésében írt megbízás helyett a Ptk. 389. § által

szabályozott vállalkozásnak minősíti. Ebben az esetben ugyanis semmilyen elvi aggály nem merülhetett volna fel a kellékszavatossági felelősség szabályaira való utalással kapcsolatban.

A kifejtettek igen határozottan arra utalnak, hogy bizonyos – korábban valóban megbízási típusú – tevékenységek kinőttek a megbízás jogi keretei közül és jogi jellemzőik között egyre gyarapodnak a vállalkozási elemek. Az egyik ilyen a könyvelői feladatok ellátása, ahol a munkavégzés módszerét és eszközeit a kötelezett szabadon határozza meg, majd teljesítésként olyan üzleti könyveket, adóbevallásokat és egyéb nyilvántartásokat kell készítenie, amelyek alkalmasak arra, hogy azok felhasználásával a jogosult az őt jogszabály alapján terhelő bevallási-bejelentési kötelezettségének szabályszerűen eleget tehessen.

Tulajdonképpen ehhez hasonló az a helyzet is, amikor az ügyvéd nem perbeli képviselőt lát el, hanem okiratot szerkeszt. Az okirat tartalmát, felépítését, külső megjelenését, stb. – a jogszabály adta keretek között – maga határozhatja meg. A hozzá forduló mindezt talán nem is érzékeli. Számára csupán az a fontos, hogy az okiratba foglalt jogoknak és kötelezettségeknek a keletkezése, változása vagy megszűnése az okirat hatására megtörténjen. Ennek hiányában viszont számára az okirat értéket nem képvisel.

Mindezek viszont igen erőteljes eredmény-kötelmi és vállalkozási elemek, ezért célszerűnek mutatkozna az ilyen típusú és természetű szerződések jövőbeni minősítésének esetleges átgondolása.

IX. A megbízó utasítási joga a sikerdíjas megbízás esetén

A Ptk. 474. § (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a megbízást a megbízó utasításai szerint és érdekének megfelelően kell teljesíteni.

A Ptk. 476. § értelmében, ha a megbízó célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad, a megbízott köteles őt erre figyelmeztetni; ha a megbízó utasításához e figyelmeztetés ellenére is ragaszkodik, az utasításból eredő károk őt terhelik.

A törvény idézett rendelkezéseiből az következik, hogy a megbízási szerződés teljesítése során a megbízó utasításokat adhat, mely az ügy urának egyik legelidegeníthetlenebb alanyi joga. Mivel a megbízás lényegéből, a megbízó érdekeinek szolgálatából fakadóan e jogát a törvény semmilyen módon nem korlátozza, nincs jogi akadálya annak, hogy azt sikerdíjas megbízási szerződés esetén is gyakorolhassa. Előfordulhat azonban, hogy ezzel veszélyezteti, vagy megakadályozza az eredmény bekövetkezését és elzárja a megbízottat a díjigényét megalapozó feltétel bekövetkezéséről. Gyakori, hogy a felek között ebből keletkezik jogvita.

Erre keresett megoldást a Fővárosi Ítéltábla a 6.Pf.20.520/2005. számú ügyben. Az irányadó tényállás szerint, a peres felek között létrejött megbízási szerződés alapján, a megbízott üzleti vezetői tevékenységet látott el a megbízó biztosítótársaságnál. Ennek

keretében az alárendeltségébe tartozó és neki jutalékot fizető ügynökök egy részét a megbízó átcsoportosította, melynek következtében csökkent a megbízott jutaléka. A Fővárosi Ítéltábla az erre alapított kárigényt nem találta megalapozottnak. A Ptk. 474. § (2) bekezdésének és a Ptk. 476. §-a fent idézett rendelkezéseire figyelemmel abból indult ki, hogy a megbízót a jogviszony fennállása alatt utasítás adásának korlátlan alanyi jog illeti meg. A megbízási szerződés teljesítésére vonatkozó általános és egyedi utasításai szabják meg a megbízott eljárásának kereteit. Kizáró rendelkezés hiányában a megbízó a későbbi utasításaival módosíthatja is a korábbiakat, továbbá a speciálisakkal el is térhet a generális utasítástól. Mindennek kizárólag a joggal való visszaélésnek a Ptk. 5. § (1) bekezdésében meghatározott tilalma szab korlátot. A megbízó átszervezéssel kapcsolatos utasításának célja azonban a területi egységek hatékonyabb működésének biztosítása volt, az még akkor sem minősíthető joggal való visszaélésnek, ha a megbízott számára anyagi hátránnyal járt. Ezért a megbízó az átszervezés során nem járt el jogellenesen, így a Ptk. 318. § (1) bekezdésében, valamint a Ptk. 339. § (1) bekezdésében meghatározott feltételek hiánya miatt kártérítési felelőssége nem állapítható meg.

A Legfelsőbb Bíróság a most ismertetett jogerős ítélet felülvizsgálata során hozott Pfv.VIII.20.107/2006. számú (BH 2006/321. szám) határozatában ezzel a döntéssel nem értett egyet. A megbízó utasítási joga terjedelmének meghatározása során a felek között létrejött megbízási szerződésből indult ki, amelynek VI.2. pontja feljogosította a megbízót arra, hogy a megbízott tevékenysége ellátásának részletes szabályait a megbízott külön hozzájárulása nélkül is bármikor módosíthassa. Ennek ellenére úgy látta, hogy a megbízott közreműködésével alkalmazott üzletkötők átirányítását tiltó vezérigazgatói utasítás módosítása nélkül az ilyen tartalmú átszervezés jogellenes és az a megbízottnak az üzletkötők számához igazodó díjazását jelentős mértékben csökkentette. Ebből arra a jogi következtetésre jutott, hogy a megbízottnak a megbízási szerződés VI.2. pontjába foglalt kötelezettségvállalása a díjazás tekintetében, a szerződésnek egyedi utasítással történő, egyoldalú módosítására nem biztosított lehetőséget. Ezért ennek elrendelése maga után vonta a megbízó kártérítési felelősségét. Elvi éllel pedig azt emelte ki, hogy a megbízó korlátlan utasítási joga a megbízott tevékenységének ellátására vonatkozik, míg a megbízási szerződés egyéb kikötéseit, így a díjazásra vonatkozó megállapodást egyedi utasítással nem módosíthatja.

A Legfelsőbb Bíróság, illetőleg a Fővárosi Ítéltábla ismertetett ítéletei a megbízó utasítási jogának terjedelmére, tartalmi kereteinek alakulására keresték a választ. Mindkettő abból indult ki, hogy ehhez egyrészt a felek szerződéséből, konkrét ügyleti feltételeiből, másrészt pedig a megbízó részére a Ptk. 474. § (2) bekezdésében biztosított utasítási jognak a tartalmi elemzéséből kellett kiindulni. A fent ismertetett VI.2. pontra figyelemmel a felek megállapodása az adott esetben inkább tágította a megbízó utasítási jogának kereteit, ezért nem állhatta útját perbeli átszervezésnek. A Legfelsőbb Bíróság határozatának indokolása is inkább azt hiányolja, hogy ez nem egy vezérigazgatói utasítás alakszerű módosítása útján történt és ebből vezeti le annak jogellenességét. A törvényben biztosított utasítási jog tartalmi kereteit illetően viszont a Fővárosi Ítéltábla úgy látta, hogy ez a megbízónak egy olyan alapvető, elidegeníthetetlen joga, amelynek csak a joggal való visszaélés tilalmának törvényi rendelkezései szabhat korlátot. Ugyanezt a Legfelsőbb Bíróság úgy értékelte, hogy a

megbízó utasítási jogának további korlátja, miszerint az csak a megbízott tevékenységének ellátására vonatkozhat, míg a szerződés egyéb kikötéseit, különösen a díjazásra vonatkozó megállapodást nem érintheti.

A most leírt jogi álláspontok nem állnak egymással ellentétben, hanem inkább kiegészítik egymást. Nyilvánvaló, hogy a Fővárosi Ítéltábla által korlátlanak minősített utasítási jog kizárólag az ügy ellátására vonatkozhat és csakis ebben a körben tekinthető korlátlanak. Az utasítási jog gyakorlása útján pedig szerződést módosítani nem lehet. De éppen a sikerdíjas megbízási szerződés speciális jogi jellemzőire tekintettel ez a tétel ennél a szerződéstípusnál sajátosan érvényesül. A megbízó ugyanis az ügy ellátásának keretein belül maradván is adhat olyan utasítást, amely kihatással lehet a megbízott tevékenységének eredményességére és ezen keresztül a megbízott ehhez kötött díjazására is. A perbeli esetben is ezt történt: a megbízó az ügy ellátásának szervezeti kereteire irányuló utasítást adott. Ez önmagában nem lép ki az ügy ellátásának, a megbízott tevékenységének keretei közül és általánosságban aligha tehető vitássá, hogy a megbízó utasítási joga a tevékenység ellátásának megszervezésére kiterjed. Ugyanakkor a sikerdíjas megbízási szerződés sajátosságai miatt ez kihatással volt a megbízott teljesítésének eredményességére és az ehhez kapcsolt díjazására is. Ez közvetve a megbízó utasításából, közvetlenül azonban a felek által választott szerződés-típusból, jogi konstrukcióból eredt. Erre figyelemmel megfontolandónak mutatkozna a Legfelsőbb Bíróság fent írt elvi tételének akként történő értelmezése, hogy a megbízó egyedi utasítása a megbízási szerződés egyéb kikötéseit, különösen a díjazásra vonatkozó megállapodását közvetlenül nem érintheti. Nyilvánvalóan előfordulhat azonban olyan tényállás vagy jogi konstrukció, amelyben az utasítás közvetett módon ezekre is kihat. Célszerűbb volna azonban, ha ezt nem a megbízónak az ügy ellátására vonatkozó utasítási joga korlátozásával oldanánk meg. A díjazásra vonatkozó megállapodás tekintetében ezt erősíti meg az a körülmény is, hogy az a megbízási szerződésnek nem lényeges kelléke (BH 2001/387. szám).

A megbízó utasítási jogának témakörében további megválaszolást igénylő kérdés lehetne, hogy a figyelmeztetés ellenére fenntartott célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasításokból eredő károk megtérítésének kötelezettsége kiterjed-e a megbízott káraitra is. Bizonyosra vehető, hogy a Ptk. 476. § megfogalmazásánál a jogalkotót ilyen szándék nem vezette, de szinte ugyanilyen bizonyos az is, hogy a megfogalmazásakor sikerdíjas megbízási szerződésre nem is gondolhatott még.

A fenntartott célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítás alapos okul szolgálhat arra, hogy a megbízott emiatt a szerződést a Ptk. 483. § (2) bekezdése alapján felmondja. A szerződés azonnali hatályú felmondására azonban emiatt nem kerülhet sor, hiszen a megbízót megillető jog gyakorlása nem minősülhet szerződésszegésnek. Ha azonban az utasítás teljesítése jogszabályba ütközne, vagy az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztetné – a vállalkozóra irányadó Ptk. 392. § (4) bekezdésének analóg alkalmazásával – a teljesítést megtagadhatja és a szerződést felmondhatja. Az ügyvédi megbízási szerződés esetén e kötelezettség egyértelműen következik abból a törvényi szabályból, mely szerint az ügyvéd a hivatását a jogszabályok betartásával köteles gyakorolni és nem működhet közre tiltott jogügyletnél (1998. évi XI. törvény 3. § (2)-(3) bekezdése).

X. A sikerdíjas megbízás érvénytelensége

A sikerdíjas megbízási szerződések érvénytelenségéből eredő igényeknek az elbírálása alapvetően az általános szabályok szerint alakul. A megbízási típusú szolgáltatás és a sikerdíj, mint ellenszolgáltatás sajátosságai miatt előfordulhatnak azonban speciális vonások. Ezek főleg a kifejteni vállalt tevékenység jogszabályba vagy jó erkölcsbe ütköző voltának, valamint a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között fennálló, feltűnően nagy értékkülönbségnek a kérdéseiben figyelhetők meg. Az érvénytelenség vizsgálata során a sikerdíjas megbízásnak a II. és III. fejezetben említett fizikai és jogi jellemzőit kell szem előtt tartani. Az érvénytelenség szempontjából kiemelkedő fontossága miatt ezen a helyen is külön kiemelésre kívánczik, hogy az eredményességet illetően minden megbízási típusú szolgáltatás tartalmaz egy bizonytalansági, kockázati elemet. Ennek mikénti alakulásában, csökkentésében első helyen maga a megbízó az, aki fokozottan érdekelt. A sikerdíj az a jogi eszköz, amellyel e saját fokozott érdekeltiségét a jogviszony másik alanyára átviszi azáltal, hogy annak díjazását tevékenysége eredményességéhez köti. Ezzel igyekszik őt az eredményességben motiválttá tenni. Ebben a jogi helyzetben a végzett munka mennyisége mindkét szerződő fél számára másodlagossá válik és a jogi értékelésre is kiható módon, az eredmény kerül előtérbe, a díjazás azzal áll szoros összefüggésben. Ez figyelhető meg különösen a sikerdíjas szerződéseknek a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között fennálló, feltűnően nagy értékkülönbség címén történő megtámadása iránti perekben. A tevékenység eredményességével és a hozzá kapcsolódó sikerdíjjal összefüggő bizonytalansági és kockázati elemek ugyanakkor nem teszik a sikerdíjas megbízási szerződést ún. „szerencse-szerződéssé” és nem zárják ki a feltűnő értékkülönbség miatt történő megtámadásának a lehetőségét. Az ügy ellátásának, a szerződésben vállalt tevékenység eredményességének a meghatározó tényezője ugyanis a feladat gondos és szakszerű ellátása. Az azt befolyásoló, bizonytalan külső tényezők szerepe emellett háttérben marad és az a kötelezett – korábban már érintett – személyes tulajdonságaival, adottságaival tovább csökkenthető. Kétségtelen továbbá az is, hogy a szolgáltatás eredményessége, az eredmény bekövetkezésének valószínűsége a teljesítés alatt folyamatosan változhat. Ez azonban csupán azt határozza meg, hogy az „ügy ellátásának” általános fogalmán belül, az eredményes teljesítéshez milyen konkrét tevékenység kifejtése, rész-feladat ellátása válik szükségessé. Ezt azonban nem előre meghatározhatatlan, befolyásolhatatlan, véletlenszerű, bizonytalanul bekövetkező külső tényezők határozzák meg. Ezért nincs jogi akadálya az értékarányok vizsgálatának, de nem közömbös, hogy ennek során mit mivel mérünk össze.

E kérdésre keresett választ a Fővárosi Ítéltábla a 6.Pf.21.369/2005/4. számú (BDT 2006/88. [1384.] szám* alatt közzétett) eseti döntésében. Az irányadó tényállás szerint, a felek között létrejött megbízási szerződésről kiállított okiratban – a Ptk. 200. § (1) bekezdésében biztosított jogukkal élve – a felek a megbízottat megillető ügyvédi munkadíj összegét egyrészt 20 000 Ft óradíjban, másrészt pernyerteség esetén a nyertes rész 5%-ával megegyező mértékű sikerdíjban határozták meg. A megbízott a jogi képviselőt ellátta, amelynek eredményeként a megbízó teljes egészében, 130 000 000 Ft erejéig pernyertes lett. Ez pedig kiváltotta a megbízó sikerdíj fizetési kötelezettségét. Ennek teljesítését az alperes azért tagadta meg, mert álláspontja szerint a kikötött sikerdíj az elvégzett munkához képest kiemelkedően magas, feltűnően

aránytalan előnyt tartalmaz. A Fővárosi Ítéltábla jogi okfejtése szerint az adott esetben az ügyvédi munkadíj értékarányosságának elbírálásánál abból kellett kiindulni, hogy a felek megállapodásukban a megbízót megillető díjazást egyrészt az elvégzett munkával arányos óradíjban, másrészt a tevékenység eredményességéhez igazodó sikerdíjban határozták meg. Bár a megbízás nem eredmény-kötelem, hanem gondossági kötelem, ez nem jelenti azt, hogy a megbízott tevékenységének ne kellene eredményre vezetnie. A Ptk. 200. § (1) bekezdésére figyelemmel nincs azonban jogi akadálya annak, hogy a felek a megbízottat megillető díjazás egy részét eljárásának eredményességétől tegyék függővé. Ebből az következik, hogy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között fennálló feltűnően nagy értékkülönbség meghatározása során az óradíjat a végzett munkához, a sikerdíjat pedig az elért eredményhez kell viszonyítani. A sikerdíjnak tehát az elért eredménnyel kell arányban állónak lennie. Ezzel kapcsolatban pedig a Fővárosi Ítéltábla úgy foglalt állást, hogy az általános gyakorlatnak megfelelő, 5% mértékű, eredményességi jutalék jellegű megbízási díj nem volt feltűnően aránytalan.

Lényegében hasonló álláspontot foglalt el a Legfelsőbb Bíróság a Gfv.X.31.143/2001. számú (EBH 2002/643. szám alatt közzétett) eseti döntésében. Ebben a megbízási szerződés arra irányult, miszerint a megbízott járjon el annak érdekében, hogy a megbízó a belterületi földek értéke után, őt a törvény szerint megillető további részvényekhez hozzájusson. A felek a megbízási díj mértékét a „növekvény részvények” 4%-ában határozták meg arra az esetre, ha a megbízott sikeresen teljesít. A Legfelsőbb Bíróság a megbízott díjigényének elbírálása során abból indult ki, hogy az ő szerződéses szolgáltatása olyan célratörő tevékenység elvégzése volt, amely hozzásegíti a megbízót jogos igényének kielégítéséhez. A megbízott ellenszolgáltatásra csak a feladat sikeres, eredményes ellátása esetén tarthatott igényt. A díjazást a felek jutalék formájában, az elért eredmény meghatározott százalékában kötötték ki. Az ilyen típusú – sikerorientált – díjazásnak az a célja, hogy a megbízottat tevékenysége eredményében érdekeltté tegye, nagyobb erőfeszítésre készítse. A megbízó számára közömbös, hogy az eredményt a megbízott mennyi munkával éri el, mert nem a tényleges munkavégzést, hanem a munka eredményét kívánja díjazni. A jutalék formájában kikötött díj ezért az ügylet értékéhez, a behajtott összeghez igazodik, ezért a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között fennálló feltűnően nagy értékkülönbségnél ezeket kell összemérni. Téves ugyanakkor az az álláspont, hogy a perbeli megbízási szerződés – a kockázati elemre tekintettel – feltűnő értékaránytalanság címén nem támadható meg. Az, hogy az eredmény elérése végett mennyi munkát, milyen költségráfordítással kell elvégezni, valóban a megbízott kockázata, de nem ez szolgál a díjazás alapjául. A jutalék százalékos mértéke bizonyos típusú tevékenységek esetében az üzleti életben kialakul, egyes tevékenységekhez, pl. ingatlanközvetítő, kereskedelmi ügynök, követelésbehajtó, stb. ún. szokásos díj kapcsolódik. A megbízott megbízatása az ügyintéző típusú, képviseleti és követelésbehajtási tevékenységhez áll legközelebb, így a jutalék százalékos aránya ezekkel a tevékenységekkel mérhető össze. A Legfelsőbb Bíróságnak hivatalos tudomása van – többek között a Gf. VII. 30.412/1999. szám alatt elbírált, valamint a Legfelsőbb Bíróság Határozatainak Hivatalos Gyűjteményében 2001/1/436. szám alatt közzétett ügyekből –, hogy hasonló tevékenység esetén 9-15% közötti jutalék került kikötésre. Az alperes, ismerve jogos követelésének pontos mértékét, áralku során

10%-ról 4%-ra csökkentve fogadta el a jutalék összegét, amely nem haladta meg a szerződéskötés időpontjában szokásos megbízási díjakat. A szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti egyensúly tekintetében nincs jelentősége annak, hogy a megbízó az őt megillető követeléshez – az egyértelmű jogi helyzetre tekintettel – mindenképpen hozzájutott volna. Az a körülmény ugyanis, hogy nem kívánt az ügyben maga eljárni, nem szolgálhat a megbízott hátrányára, hogy jutalékos formában olyan ügy ellátására vállalkozik, amely eleve eredményesnek tűnik.

Hasonlóan foglalt állást és a sikerdíjas megbízási szerződés szolgáltatásának és ellenszolgáltatásának egy másik lényeges vonására is rávilágított a Legfelsőbb Bíróság Pfv.IX.21.076/2004. számú (BH 2005/317. szám alatt közzétett) eseti döntésében. A perben rendelkezésre álló adatok szerint a megbízott ingatlanközvetítő tevékenysége olyan többleteredményt hozott, amit a felek a szerződés megkötésekor úgynevezett sikerdíj kikötésével kívántak honorálni. A bírói gyakorlat egységes álláspontot alakított ki abban a kérdésben, hogy a megbízási szerződésben meghatározott többleteredmény elérése esetére annak sikerdíjjal történő díjazását a felek a szerződésben érvényesen kiköthetik. Összegét utóbb a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékkülönbségére hivatkozással eredményesen nem támadhatják. (Pl.: EBH 2002/643.). Alapítanul hivatkozott a megbízó arra is, hogy a „sikerdíj” kikötése a Ptk. 209/B. § (1) és (3) bekezdésében meghatározott tisztességtelen általános szerződési feltételnek is minősült. A 209/B. § (5) bekezdése szerint ugyanis a tisztességtelen szerződési feltételre vonatkozó rendelkezések nem alkalmazhatók a szolgáltatást és ellenszolgáltatást meghatározó szerződési kikötésre, ha annak szövegezése egyértelmű és mindkét fél számára érthető.

A kérdés büntetőjogi oldaláról közelítve fejtette ki a Legfelsőbb Bíróság a Bf.I.3397/2002. számú (BH 2005/43. szám alatt közzétett) eseti döntésében, hogy a megbízási szerződésben a díjazásnak az eredmény meghatározott százalékában, jutalék formájában, ún. sikerdíjként való kikötése nem tekinthető csalás megvalósulását eredményező, jogtalan haszonra törekvő, mást tévedésbe ejtő magatartásnak.

A személyes összeférhetlenség, az ellentétesen érdekelt felek egyidejű képviselőtelmének tilalma miatt mondta ki a Legfelsőbb Bíróság a Gfv.X.32.209/1995. számú (BH 1997/241. szám alatt közzétett) eseti döntésében, miszerint, ha az ingatlanközvetítő egy zártkörű pályázaton meghirdetett ingatlan eladójának megbízottjaként eljárva – egy másik szerződés alapján, amelyről azonban az eladót nem tájékoztatta – azt a vevőt közvetíti ki, akitől e tevékenysége miatt, ugyancsak közvetítői díjat vett fel vagy kötött ki szerződésben, ez utóbbi szerződés, mint a jó erkölcsbe ütköző semmis.

Egy speciális tevékenységnek sikerdíjas megbízási szerződésben történt elvállalásáról fejtett ki elvi tartalmú jogi véleményt a Legfelsőbb Bíróság a Gfv.I.33.080/1999. számú (EBH 2001/436. szám alatt közzétett) eseti döntésében. Iránymutató álláspontja szerint a követelés behajtására szakosodott gazdálkodó szervezetek a gazdasági életben ismert tevékenységet folytatnak és az általuk pénzkövetelés behajtására kötött megbízási szerződés nem ütközik jogszabályba, így ez okból nem semmis. A követelésbehajtók és üzleti információt szolgáltató gazdálkodó szervezetek az ország

területén legális tevékenységet folytatnak. Az inkasszó magyarul pénzkövetelés beszedését, behajtását jelenti. Az a körülmény, hogy az inkasszóüzlet – a pénzügyi intézetek ügyfeleinek váltó-, csekk-, számlakövetelések, stb. beszedése – a banki tevékenység egyik üzletága, nem jelenti azt, hogy olyan ügyletekkel, mint a pénzkövetelés behajtása, beszedése egyéni vállalkozók vagy gazdasági társaságok ne foglalkozhatnának. A megbízási szerződés körébe eső ügyellátás „a rábízott ügy” fogalmába a pénzkövetelés behajtása is beletartozik. Több külföldi állam törvénye szerint a kereskedelmi életben tevékenykedő ügynököket – megállapodás alapján – ún. inkasszójutalék illeti meg az általuk beszedett pénzüsszegek után. A gazdálkodással foglalkozó cégek számára többletmunkával és költséggel jár a követeléseik nyilvántartása, tárgyalások az adósokkal, fizetésre való felhívások, halasztás, részletfizetés, az adósok anyagi helyzetének figyelemmel kísérése, stb. Nincsen tehát jogi akadály annak, hogy ezeket a feladatokat a megbízó követelésbehajtás megjelöléssel rábízza egy harmadik személyre. Nem vállalkozott ezért jogilag lehetetlen vagy tiltott szolgáltatásra a megbízott azzal, hogy a megbízó meghatározott adóssal szemben fennálló meghatározott összegű kintlévősége behajtásában segítségnyújtását vállalta. A szerződésben a segítségnyújtás mibenléte valóban nem volt konkrétan meghatározva. A megbízó által is ismert és az iratokhoz csatolt ismertetőben azonban erre konkrét utalások történtek. Ilyen szolgáltatásként jelölte meg a címfelderítést, az adós személyes felkeresését, a részletfizetésben való megállapodás elősegítését, az engedményezési szerződések előkészítését, de ezen túl minden alkalmas törvényes eszköz igénybevételét. Mindez a tevékenység nem tekinthető ügyvédi tevékenységnek. A tájékoztató külön is jelzi, hogy amennyiben az adósságbehajtás során jogi lépésre van szükség, az ez irányú tevékenységet ügyvédi iroda végzi. Nem ütközik jogszabályba annak kikötése sem, hogy a megbízó a megbízott közbejötté nélkül külön alkut nem köthet a megbízás tárgyát képező követelés tekintetében. Ez a kikötés éppen annak a biztosítására szolgál, hogy a rábízott ügyet a megbízott végezze és ezért a jutalékra is jogszerűen tarthasson igényt.

Ugyanebben az ügyben egy másik lényeges érvénytelenségi okkal is foglalkozott a Legfelsőbb Bíróság. Azt vizsgálta, hogy a megbízott valóban a Ptk. 210. § (4) bekezdésében írt megtévesztéssel vette-e rá a megbízót a szerződés megkötésére és ennek érdekében keltett-e olyan látszatot, mintha a jogszabályok adta kereteken belül bármilyen ráhatása lenne az adósra annak teljesítési hajlandóságát illetően. Okfejtése szerint az ténykérdés, hogy a megbízottnak milyen eszközök álltak rendelkezésére ahhoz, hogy az adósság teljesítésre bírja. Követelésbehajtás esetén azt mindkét félnek tudnia kellett, hogy ez az adós felszólítását, az adóssal való kapcsolatfelvételt és tárgyalásokat jelentheti, erőszak alkalmazására, hatósági eszközök igénybevételére nincs a megbízottnak törvényes lehetősége és ilyen eszközök igénybevételére a megbízó megbízása sem vonatkozhat. A megbízott azonban jogosult volt különböző céginformációk szolgáltatására, az olyan értelmű információ kiszolgáltatása, miszerint az adósnak nagy összegű tartozásai vannak, és hogy azokat nem teljesíti, a gazdasági életben a mozgásterének beszűkítését jelenthette. Ennek ismeretében az adós kényszerítő eszközök hiányában is kellően indítatva érezhette magát a tartozások kiegyenlítésére. A rendelkezésre álló eszközeit illetően a szerződés megkötésekor a megbízott tehát nem tévesztette meg a megbízót, ezért a szerződés érvénytelensége a Ptk. 210. § (4) bekezdése alapján sem állapítható meg.

A most vizsgálttal rokon tevékenység sikerdíjas szerződés keretében történő kifejtésének jogi minősítésével és elhatárolásával foglalkozott a Csongrád Megyei Bíróság az 1.Gf.40.091/2001/6. számú (BDT 2002/191. [739.] szám* szám alatt közzétett) eseti döntésében. Az irányadó tényállás szerint összességében a megbízás arra irányult, hogy a megbízott derítse fel az adós cég tényleges vagyoni helyzetét, tájékoztadjék afelől, hogy az adós belátható időn belül kerülhet-e fizetőképességi helyzetbe, lehet-e remény arra, hogy a lejárt követelés kielégítésre kerül, illetve annak várható időpontja megjelölhető-e egyáltalán. A jogi okfejtés szerint ezzel a megbízott egy meghatározott cél – a megbízó követelésének kiegyenlítése, a kintlevőség megtérülése – érdekében való tevékenységre vállalt kötelezettséget, szolgáltatása a fent részletezett tevékenység kifejtése volt, és ezért – ha az eredmény elérése érdekében gondosan járt el – megbízási díj illeti akkor is, ha az eredmény mégsem következett be (vagy eljárásától függetlenül következett be). A felek szerződésének volt azonban egy vállalkozási eleme, a „sikerdíj” kikötése, ami azt jelenti, hogy ha a megbízott eljárásával okozati összefüggésben az eredmény bekövetkezik, akkor – a megbízási díjon felül – „sikerdíjra” (vállalkozási díjra) is jogosult. Az eredmény bekövetkezése érdekében a megbízott lehetőségei behatároltak voltak, azt ugyanis a törvény több oldalról szűkíti. Jogi képviselő körébe eső feladatot nem vállalhatott, mert sem a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIV. törvény, sem más jogszabály nem jogosított és nem is jogosít fel korlátolt felelősségű társaságot arra, hogy üzletszerű gazdasági cél megvalósítására irányuló egyéb tevékenysége során hivatásszerűen olyan speciális szolgáltatást végezzen, mint az ügyvédi vagy a jogi képviselői tevékenység. A követelés fizikai behajtására irányuló, bírósági végrehajtói feladathoz közelítő jellegű tevékenységre sem vállalkozhatott, mert a „magánbehajtói” tevékenység törvénybe ütközik, és ha ezzel okozati összefüggésben eredmény következne be, az nem legális. Az említett két tevékenységre tehát a per felperese érvényesen nem szerződhetett.

A sikerdíjas megbízási szerződések érvénytelenségének egy sajátos esetét tárgyalta a Legfelsőbb Bíróság a Gfv.IX.30.220/2004. számú (EBH 2005/1333. szám alatt közzétett) eseti döntésében. A blanketta-szerződéssel létrejött sikerdíjas ingatlanközvetítési megbízási szerződéshez kapcsolódó, ún. általános szerződési feltételek azt tartalmazták, miszerint a szerződés a megbízó részéről „bármikor visszamondható”, ha a megbízó eláll az eladási szándékától. Ha a „visszamondást” követően két éven belül az ingatlant mégis eladja, a közvetítői díjat meg kell fizetnie.

Emellett a megbízó az esetben is köteles közvetítői díjat fizetni, ha az ingatlant nem a megbízott által közvetített vevő vásárolja meg. Megállapította, hogy ezen ügyleti feltételek a Ptk. 209/B. § (1) bekezdésébe ütköznek és tisztességtelen általános szerződési feltételnek minősülnek, mert az adott szerződésre vonatkozó lényeges rendelkezésektől jelentősen eltértek, összeegyeztethetetlenek a szerződés rendeltetésével és a közvetítői szolgáltatás lényegével. Kifejtette, miszerint nincs annak jogi akadálya, hogy a megbízó kötelezze magát arra, hogy valamely ingatlan közvetítésével kizárólag a vele szerződő ingatlanközvetítőnek ad megbízást. Ha ezt a megállapodást megszegi, szerződésszegést követ el és akkor is köteles díjat fizetni, ha a szerződés másik megbízott tevékenysége folytán jött létre. Olyan tartalmú

kizárólagossági kitétel azonban, amely szerint a megbízottat akkor is megilleti a jutalék, ha a megbízó a megbízás tartama alatt maga adja el az ingatlant, a Ptk. 209/B. § (2) bekezdése szerint tisztességtelen. Okfejtése szerint a kizárólagos közvetítői jogosultság nem teremthet egyoldalú előnyt, az ilyen kikötést az ügynök (megbízott) speciális helyzete indokolja. A védett vevőkör, a védett terület, a kizárólagos közvetítői jogosultság fogalmánál analógiaként vehetők figyelembe a 2000. évi CXVII. törvény 14. § (1) és (2) bekezdésének rendelkezései. A 14. § (1) bekezdése szerint a kereskedelmi ügynöki szerződésben meg kell határozni azokat az árukat, valamint azt a földrajzi területet, vagy azt a földrajzi és személyi kört, amelynek vonatkozásában a kereskedelmi ügynök tevékenységét köteles, illetőleg jogosult ellátni. A kereskedelmi ügynök az adott tevékenységi terület vonatkozásában kizárólagos közvetítői joggal ruházható fel. A szerződésben a kizárólagos kijelölés bizonyos vevőkörre vagy azok kombinációjára, illetve valamely földrajzi területre történik. Az adott körzetre vagy ügyfelekre való koncentrációból eredő többletteljesítést van hivatva kompenzálni. Ilyen kijelölés esetén a megbízó által közvetlenül vagy más megbízott útján kötött szerződés után is jár a megbízottnak a jutalék. A perbeli esetben azonban a kizárólagosság – pontos meghatározás hiányában – az összes potenciális természetes és jogi személyre kiterjedne és a földrajzi terület sincs meghatározva, ezért a kikötés egyoldalúan és indokolatlanul hátrányos a megbízóra, így annak tisztességtelen volta alappal nem vitatható. Az általános szerződési feltételeknek az a kikötése, hogy ha a megbízási szerződés megszűnése után a megbízó maga adja el az ingatlanát az eladástól számított két éven, illetőleg hat hónapon belül, a megbízottat megilleti az ügynöki díj, ellentétes a szerződés eredmény-kötelelem jellegével. E kikötés szerint ugyanis a megbízottat a meghatározott időn belüli eladás tényéből következően automatikusan megilleti a jutalék. Kétségtelen, hogy lehetnek olyan esetek, amikor a szerződéskötésre az ügynöknek a szerződés tartama alatt kifejtett tevékenysége következtében kerül sor, és indokolt lehet erre az esetre jutalék kikötése a szerződés megszűnése esetére is. Ez azonban nem történhet automatikusan, minden eladás esetére, mert ez eltér és összeegyeztethetetlen az ingatlanközvetítői szerződés lényegével, nevezetesen azzal, hogy az ügyletet az ügynök tevékenységének eredményeként kell megkötni.

XI. A sikerdíjas megbízás megszűnése

A sikerdíjas megbízási szerződésekből származó jogviták önálló típusát alkotják azok a perek, amelyekben a megbízott azt sérelmezi és amiatt érvényesít igényt megbízójával szemben, mert az a sikerdíj feltételül meghatározott eredmény bekövetkezése előtt mondta fel a megbízási szerződést. Ezért nem éréktelen áttekintenünk az így előállt jogi helyzet megoldási lehetőségeit.

Ennek során abból kell kiindulni, hogy a sikerdíjas megbízási szerződés az általános megbízási szerződésnek egy speciális esete, mely azonban magán hordozza az utóbbinak az alapvető jellemzőit. Ennek lényege abban jelölhető meg, hogy e szerződéstípus alapvető gazdasági rendeltetése a megbízó valamely gazdasági érdekének a kiemelt szolgálata és a jogviszony tartalmát kitevő jogok és kötelezettségek alapvetően e szolgálat irányába rendeződnek. A törvény előírja, hogy a

megbízást a megbízó utasításainak és érdekének megfelelően kell teljesíteni (Ptk. 474. § (2) bekezdése), a megbízott még a figyelmeztetés ellenére fenntartott célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasításnak is köteles eleget tenni (Ptk. 476. §), az utasítástól csak akkor térhet el, ha ezt a megbízó érdeke feltétlenül megköveteli és előzetes értesítésére már nincs mód (Ptk. 477. § (2) bekezdése). A megbízó főbb jogainak ilyen módon történő szabályozása egy olyan jogviszony alapvető vonásait rajzolja körül, amelynek központi eleme a megbízónak, mint az ügy urának az érdekei szolgálata, az ő ráhatási lehetőségének biztosítása a teljesítés minden mozzanatára, az ő bizalmának folyamatos fenntartása.

A jogalkotót ezek a megfontolások vezérelték nemcsak a jogviszony tartalmát kitevő jogok és kötelezettségek meghatározása, hanem a jogviszony felszámolására irányuló jogok szabályozása terén is. Ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket a szerződés alapvető gazdasági funkciójával és a tartalmát kitevő jogokkal és kötelezettségekkel összhangban, azokkal azonos irányba mutatóan kell értelmezni és alkalmazni.

A Ptk. 483. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a megbízó a szerződést bármikor azonnali hatállyal felmondhatja, köteles azonban helytállni a megbízott által már elvállalt kötelezettségekért. A Ptk. 483. § (4) bekezdése értelmében a felmondás jogának korlátozása vagy kizárása semmis; folyamatos megbízási jogviszonynál azonban a felek a felmondás jogának korlátozásában megállapodhatnak.

A Ptk. 483. § (3) bekezdése alapján, ha a megbízás felmondása alapos ok nélkül történt, az okozott kárt meg kell téríteni, kivéve, ha a megbízás ingyenes volt és a felmondási idő elegendő volt ahhoz, hogy a megbízó az ügy intézéséről gondoskodhassék.

A Legfelsőbb Bíróság 3/2006. számú Polgári jogegységi határozata szerint – a Ptk. 483. § (3) bekezdéséből következően, visszterhes megbízási szerződés – alapos felmondási ok hiányában történő – azonnali hatályú felmondása esetén a megbízó köteles a megbízott kárát megtéríteni.

A fent kiemelt rendező elveknek és a törvény idézett rendelkezéseinek az egybevetéséből olyan következtetés vonható le, hogy a megbízót a megbízási szerződés felmondásának minden korlátozástól mentes alanyi joga illeti meg. Azt megteheti bármikor, szólhat bármikorra, lehet akár azonnali hatályú is, azt indokolni nem kell. Nem lehet vitás, hogy a megbízó érdekeinek szolgálata és a megbízás bizalmi jellege megkívánja, hogy a megbízót a törvény idézett rendelkezései által biztosított felmondási jog, az ott szabályozott módon, azaz minden korlátozástól mentesen megillessé.

Mivel a törvény a sikerdíjas megbízási szerződés felmondására sem tartalmaz külön rendelkezéseket, az előbbieket arra is alkalmazni kell. Kiemelésre kívánczok, hogy míg a felek a megbízott díjazására vonatkozó diszpozitív rendelkezésektől eltérhetnek, addig a megbízó felmondási jogát illetően, a jogszabály előírásaitól még egyező akarattal sem térhetnek el, mert a Ptk. 483. § (4) bekezdése értelmében annak mindennemű korlátozása, vagy kizárása semmis. Mindebből okszerűen az következik, hogy a sikerdíjas megbízási szerződésnek a sikerdíj feltételül tűzött eredmény

bekövetkezése előtt történő felmondása esetén a megbízott sikerdíjra nem tarthat igényt, és ha a szerződésben a részére más módon sem határoztak meg díjazást, akkor díjat egyáltalán nem követelhet. Sikerdíjas megbízás esetén nem alkalmazható a Ptk. 478. § (3) bekezdésének azon rendelkezése sem, miszerint ha a szerződés a megbízás teljesítése előtt szűnt meg, a megbízott a díjnak tevékenységével arányos részét követelheti. Az eredményhez kötött sikerdíj kikötésével ugyanis a felek éppen a törvény e diszpozitív szabályától tértek el egyező akarattal, amikor a díjra való jogosultság megnyílását az eredmény feltételül tűzték.

Ebben a jogi helyzetben a megbízottak általában arra hivatkoznak, miszerint tevékenységük folytán a díjra jogosító eredményhez már olyan közel álltak, hogy attól kizárólag a megbízó felmondása miatt estek el. Nagy valószínűséggel ez a sikerdíjas megbízási szerződés megkötésekor általuk elvállalt kockázat körébe tartozó kérdés. A Polgári Törvénykönyvnek a megbízott díjazására vonatkozó szabályai alapján ugyanis igényt azért nem érvényesíthet, mert e szabályokat szerződésükben egyező akarattal kizárták. A sikerdíjas megbízási szerződésre követelését azért nem alapíthatja, mert a díjfizetés abban meghatározott feltétele nem következett be. A Ptk. 483. § (3) bekezdésében, illetőleg a Legfelsőbb Bíróság 3/2006. számú Polgári jogegységi határozatában írt esetleges kárigénye pedig azért nem tűnik alaposnak, mert a megbízót a Ptk. 483. § (1) bekezdése alapján megillető, a törvény szerint nem korlátozható és ki nem zárható, jogszabályban biztosított felmondási jog gyakorlása nem minősíthető a kártérítési felelősséget megalapozó jogellenes magatartásként. Ennek megállapításához tehát a felmondási jog gyakorlásán túlmutató többlettényállásra volna szükség.

A törvény most vizsgált rendelkezéseinek az alkalmazásával hozott határozatot a Fővárosi Ítéltábla a 6.Pf.20.004/2005. számú ügyben. Abból indult ki, hogy a Ptk. 474. § (1) és (2) bekezdéséből következően a megbízott általában nem eredmény elérésére, hanem annak megvalósítására irányuló gondos tevékenység kifejtésére vállal kötelezettséget. A megbízás e sajátosságával függ össze, hogy a megbízott rendszerint abban az esetben is igényt tarthat díjazásra, ha az eredmény elmaradt ugyan, de ő a feladatait az adott helyzetben általában elvárható gondossággal látta el (Ptk. 478. § (2) bekezdése). A Polgári Törvénykönyv e szabályaitól azonban a felek egyező akarattal eltérhetnek és nincs jogi akadálya annak, hogy szerződésükben a megbízott díjazását eredménytől tegyék függővé. A perbeli megbízási szerződésben az ügyvéd foglalkozású megbízott díjazását jutalékként határozták meg, melynek alapján őt a megbízási díj – sikerdíjként – abban az esetben illette volna meg, ha az őt megbízó önkormányzat az általa eladott ingatlanoknak a 72 000 000 Ft-os vételárához hozzájut. A nem vitás tényállás szerint ez a feltétel nem valósult meg és megvalósulásának lehetősége véglegesen megszűnt azáltal, hogy az önkormányzat a megbízási szerződést felmondta, majd ezt követően az ügyben a megbízásban rögzítettől teljesen eltérő tartalmú megoldást választott. A Ptk. 483. § (1) bekezdésére figyelemmel a megbízó önkormányzat a megbízási szerződést bármikor felmondhatta és a megbízott nem alapíthat jogot önmagában arra, hogy a megbízó e törvényben biztosított jogával élt és a megbízást emiatt nem tudta teljesíteni. A Ptk. 478. § (3) és (4) bekezdéséből következően, ha a sikerdíjas megbízási ügyben a megbízási szerződés a teljesítés előtt megszűnik, a megbízott arányos díjazásra akkor tarthat igényt, ha a sikerdíj feltételei megvalósultak és ez legalább részben a megbízott tevékenységének az eredménye. A

jutalékként meghatározott megbízási díj, erre vonatkozó megállapodás hiányában, a megbízott részéről egyoldalúan nem váltható át az elvégzett munka mennyisége után számítandó megbízási díjra és a megbízás ellátásával felmerült költségek megtérítésére is csak akkor tarthat igényt, ha a felek ebben külön megállapodtak. A megbízási díj jutalék formájában történő kikötése tehát az elvégzett munkával arányos díjazáshoz képest magasabb díjazás reményében azzal a kockázattal is jár, hogy a megbízott munkája esetleg díjazás nélkül marad, ha tevékenysége nem jár eredménnyel.

Lényegében az előbbivel ellenzéző irányú döntéshez kapcsolódó indokolást tartalmaz a Legfelsőbb Bíróságnak a Pfv.IV.21.846/1996. számú (BH 1997/396. szám alatt közzétett) eseti döntése. Iránymutatása szerint a lakásközvetítésre létrejött megbízási szerződés felmondása nincs alakszerűséghez kötve. A jogügylet megszűnését kiváltó jognyilatkozat megtételét a perben annak kell bizonyítania, aki erre hivatkozik. A perben nem vitás tényállás szerint a felek között a Ptk. 474. § (1) bekezdése által szabályozott ingatlanközvetítési megbízási szerződés jött létre, amellyel kapcsolatban a megbízott okiratokkal igazolta, hogy a megbízó által eladni kínált lakásnak a címét annak a vevőnek a részére átadta, akivel később a megbízó adásvételi szerződést kötött. Keresetét arra alapította, hogy ezáltal megvalósultak a megbízási díj fizetésének a szerződésben előírt feltételei. Ezzel szemben a megbízó azzal védekezett, hogy a teljesítést megvalósító eseményeket megelőzően a megállapodást szóban felmondta (Ptk. 481. § a) pont), ezáltal a megbízási díj fizetési kötelezettsége megszűnt. A Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében, ebben a körben őt terhelte a bizonyítás kötelezettsége, melynek akkor tett volna eleget, ha sikerrel bizonyítja, hogy a jogügylet megszűnését kiváltó jognyilatkozatot valóban megtette. A felperes tagadásával szemben azonban ennek nem tudott eleget tenni. Ezért a szerződésből reá háruló kötelezettségek teljesítése alól, annak megszűnésére történő hivatkozással, sikerrel nem mentesülhet. Kiemelte még a Legfelsőbb Bíróság, hogy a megbízó fizetési kötelezettsége szempontjából közömbös, hogy a vevő a megbízott ingatlanközvetítő kft.-n kívül esetleg más forrásból, köztük a megbízó újsághirdetéséből is tudomást szerezhetett az eladó ingatlanról. A megbízott közvetítői tevékenysége ugyanis ebben az esetben is növelte a lakás értékesítésének esélyét, amely végül okiratokkal igazolhatóan sikerre vezetett. Ugyanez a jogi helyzet állt volna elő akkor is, ha a megbízó több közvetítőt is megbíz, és valamennyi átadja a címet a tényleges vevőnek. Ebben az esetben mindegyiket külön-külön megilletné az általa kötött szerződésben meghatározott összegű megbízási díj.