

A JOGÁSZ – Mire figyeljünk az adásvételi szerződésnél? – Dr. Haskó Imre



AZ ÜGYVÉD VÁLASZOL / 13+1 kérdés.

MIRE FIGYELJÜNK AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSKOR?

Az **“én is el tudom adni”** küldetése, hogy átfogó információt, adatbázist, tananyagot biztosítson azok számára, akik ingatlan eladásba és / vagy vételbe vágnak bele. Az oldal egyik szekciója a blog, ahol az egyes szakterületek legjobbjait kérjük meg, hogy osszák meg velünk a tapasztalataikat és konkrét tanácsokkal, gyakorlatba átültethető tippekkel lássák el olvasóinkat. A téma, az adásvételi szerződés körüli teendők. *(A cikk végén a koronavírus ideje alatti megváltozott helyzetről is kapunk egy képet, illetve néhány ügyfél kérdéseire is általánosságban vett választ)*

Dr. Haskó Imre Ügyvéd Urat kérdezem. („JUS EST ARS BONI ET AEQUI” – A JOG A JÓ ÉS AZ IGAZSÁGOS MŰVÉSZETE)

(Kedves olvasó, kérlek vedd figyelembe, hogy ebben a cikkben leírtak nem minősülnek jogi tanácsadásnak; minden adásvételi szerződés részletei és feltételei az abban résztvevő Felek egyedi megállapodásának és felelősségének a függvénye. Az alábbiakban leírtak célja, hogy

általános, de gyakorlatias információként szolgáljanak Neked. Az interjú célja pedig az, hogy mélyebb betekintést nyerj egy adás-vétel részleteibe egy Jogász szemszögéből, hogy megértsd jobban a folyamatot. Könnyebben kommunikálj a vevőddel / eladóddal, az ügyvéddel és jó kérdéseket tegyél fel mindenki biztonságának érdekében. Megértésedet köszönöm.)

Kezdjük el.

> Szia Imre. Az ingatlanértékesítői pályafutásom első éveiben dolgoztunk együtt és bonyolítottad le Ügyfeleim adásvételi szerződéseit. Egy szó: biztonság. Ez a szó jutott eszembe, amikor azon gondolkoztam, hogy mely Jogász ismerősöm, partnerem kérjem fel erre az interjúra. Az évek alatt számos Jogással dolgoztam, de erről a szóról elsőként a Te szakmai Tudásod és hozzáállásod jutott eszembe (őszintén, tényleg).

> Minden egyes ügyletnél azt éreztem, hogy biztonságban vagyunk, az Eladó és a Vevő is. „Nincs olyan jogi helyzet, amelyet ne oldanánk meg”. Ez az interjú a részletekre, gyakorlati folyamatra kíváncsi, ezért a kérdések is ilyen jellegűek lesznek. Kitartást és előre is köszönöm az együttműködésedet 😊

> Általában 3 dolgot keresünk ingatlanügyeinket tekintve. **1.)** Olyan vevőt/eladót találunk, akivel az együttműködés gördülékeny **2.)** Olyan áron és feltételekkel kössünk üzletet, amely mindkét fél számára kielégítő és biztonságos **3.)** Az egész folyamat az első hirdetés szerkesztésétől, fotózástól, alaprajz készítéstől, az adásvételi szerződésen át, egészen a kulcsátadásig biztonságos legyen. Az Ügyvédnek ebben kiemelkedő szerepe van.

> **1.) Kérlek, röviden mondd el általánosságban azokat a tipikusnak (visszatérőnek) mondható hibákat, mulasztásokat, figyelmetlenségeket, amelyek tapasztalhatóak egy adásvételi szerződés kötése előtt/közben/utána!**

Dr. Haskó Imre:

Szia Renátó, jól fogalmaztál a biztonság a legfontosabb egy szerződés kapcsán, amiben nagy szerepe van az ügyvédnek. Nálam is az az elsődleges szempont, hogy vevő és eladó is egyaránt biztonságban érezze magát az ügylet során, ezért nagyon fontos, hogy **az okiratszerkesztő ügyvéd mindkét fél érdekét és akaratát figyelembe vegye a szerződés feltételeinek meghatározásában**, mert csak úgy születhet sikeres szerződés, ha a feleket kölcsönösen védi és segíti a megállapodás. Sokszor tapasztalom egy szerződés véleményezése során, hogy a megállapodás egyoldalúan csak az egyik fél érdekeit bátyázza körbe, ugyanakkor a másik felet szinte lehetetlen helyzetbe hozza, ezek véleményem szerint nem jó szerződések. **A szerződés akkor működik megfelelően, ha mindkét fél jogait és lehetőségeit biztosítjuk garanciákkal, és a konkrét jogügyleten felül figyelemmel vagyunk eladó és vevő egyéb jövőbeli szándékaikra is (továbbvásárlás, vissza bérlés, stb.), ehhez pedig kell egy ingatlanügyekben jártas ügyvéd.**

Tipikus hibákról kérdeztél. Erről hosszan lehetne beszélni, de az egyik legfontosabb, szerződéskötés előtt, hogy a felek úgy kezdenek el egymással megállapodni, előszerződni, vagy vételi ajánlatot aláírni, és elfogadni, hogy számos fontos paramétert még nem ismernek. **Nem nézik meg a tulajdoni lapot**, nem győződnek meg a tulajdonosi, és teher viszonyokról. Mi mindig azt javasoljuk vevőnek, mielőtt aláír egy vételi ajánlatot, előtte konzultáljon egy jogi képviselővel, és csak utána tegyen jognyilatkozatot, miután felvérteztük őt a legfontosabb jogi információkkal.

Gyakran előforduló hiba a szerződéskötés alatt, hogy a felek nem tájékoztatják egymást és eljáró ügyvédet a fejleményekről, márpedig kölcsönösen együttműködve kellene eljárni és az információ hiány késedelemhez vezethet. Klasszikus hiba, hogyha terhelt az ingatlan, úgy Eladó a tehermentesítést nem megfelelően intézi, éppen ezért mi ebben általában szoktunk jogi segítséget adni az Eladónak, hogy sikeres legyen az ügylet.

Rendszeresen visszatérő probléma, hogy Vevő úgy fizeti ki a teljes vételárat a szerződéstől eltérően, hogy nem kérte be előtte a közüzemi és közös költség nullás igazolást, és tartozások maradnak fenn.

Szerződés utáni klasszikus probléma a szavatossági igény, (lakás penészedik, vizesedik, rossz a vezetékhálózat és erről Eladó előzetesen nem tájékoztatta vevőt).

A fenti problémák többsége kiküszöbölhető, ha gondosan előkészített, minden lényeges körülményre kiterjedő szerződést készít az ügyvéd, de ehhez kellene a felek is, hogy minden lényeges információt megadjanak és kell hozzá idő is, tehát nem lehet, legalábbis nem célszerű rohanva, kapkodva szerződni, mert az utólag megbosszulhatja magát.

> 2.) A folyamat érthetősége és a válaszadásod könnyítése érdekében szedjük szét elemeire a folyamatot. Első lépés. Ha eladó vagyok. **Mit érdemes tudnom jogilag az ingatlanomról** (pl. tulajdoni lap, stb.) **és hol tudom meg ezeket az információkat?**

Dr. Haskó Imre:

Mielőtt a vevő aláírna egy vételi szándéknyilatkozatot, mindenképpen javasolnám, hogy kérjen le előtte egy tulajdoni lapot az ingatlanról és konzultáljon ügyvéddel. A tulajdoni lapot bárki lekérheti, ha van ügyfélkapuja, a www.magyarorszag.hu oldalon kell kiválasztania a bal oldali menüsorból a tulajdon, azon belül az ingatlan alpontot, és ezt követően az Ingatlankereső online földhivatali szolgáltatás- tulajdoni lap lekérdezés lehetőségre kattintva elérhető a Földhivatal online rendszere, ahol lekérhető a nem hiteles tulajdoni lap, melynek díja 1.000,- Ft, bár magánszemélynek egy évben kettő lekérés ingyenes. Ha az ügyfél mégsem tudja lekérni, úgy kérje meg az ügyvédjét, aki minden további nélkül le tud kérni tulajdoni lapot.

A tulajdoni lap szinte minden lényeges információt megad az ingatlanról. A tulajdoni lap I. részéből megismerhetjük az ingatlan helyrajzi számát, pontos címét, az ingatlan megnevezését, méretét, szobák számát, jogi jellegét, esetleges elővásárlási jogok,

szolgalmi jogok helyzetét, valamint az elintézetlen, folyamatban lévő – széljegyen – szereplő kérelmeket.

A tulajdoni lap II. rész pontos felvilágosítást ad a tulajdonosi szerkezetről, kik a tulajdonosok, mikor és milyen jogcímen szerezték meg az ingatlant.

A tulajdoni lap III. része az ingatlanra bejegyzett terhek, jogok és feljegyzett jogi szempontból jelentős tények helyzetéről ad tájékoztatást. Itt ismerhetjük meg, hogy van-e bármilyen banki hitelből eredő zálogjog, végrehajtási, jog, haszonélvezeti jog, stb. bejegyezve az ingatlanra.

Ha házat, nyaralót vásárol az ügyfél, mindenképpen javaslom, hogy térképet is kérjen le a felépítmények igazolására, ami szintén elérhető a földhivatali online rendszerből.

> **3.)** Van egy ingatlan iránt érdeklődő. Megnézi a lakást (házat, nyaralót, stb.). Megtetszik neki és szeretné megvásárolni. A két fél (eladó és vevő) egyezkedik egymással a feltételekben. Ekkor még az ingatlanjogász szerepe nem jött el: **Mit tanácsolnál, hogy az áron kívül milyen feltételi pontokat érintsenek mindenképpen egymással? Pl. bútorok vagy ki mikor akar költözni, stb.**

Dr. Haskó Imre:

A vételáron felül mindenképpen érdemes tisztázni a fizetési ütemezést, és azt is, hogy vevő saját forrásból, vagy részben hitelből kívánja megvásárolni az ingatlant. Mindenképp egyeztessenek a birtokba adás időpontjáról is, különösen, ha láncolatban eladó is tovább vásárol, vagy épp vevő adja el az ingatlant, amiből vásárol, akkor a határidők szinkronba hozása a meglévő szerződések között nagyon fontos feladat. Érdemes egyeztetni az ingóságokról is, mi marad az ingatlanban.

> **4.)** Ha meg is egyeztek a feltételekben, nem áll fent a veszélye annak, hogy mire eljutnak az adásvételi szerződésig a Felek álláspontja megváltozik? Érdemes **valamilyen formában feljegyezni a megegyezés részleteit? Amennyiben igen, hogyan és hol? Van erre valamilyen jogi biztonság mindkét oldal számára? Mit tanácsolnál?**

Dr. Haskó Imre:

Ezért célszerű, ha felek kötnek egy előszerződést, vagy legalábbis vevő tesz egy írásbeli vételi ajánlatot, melyben rögzíti a vételi szándéka feltételeit, és ezt a szándéknyilatkozatot az eladó aláírásával elfogadja, ami quasi előszerződésként funkcionál így a végleges szerződés megkötéséig, és így már köti a feleket a szerződésben vállalt kötelezettségek vonatkozásában. Mindenképp javaslom, hogy a vételi ajánlatot és az elfogadást is kettő tanúval hitelesítsék, mert ez esetben teljes bizonyítóerejű lesz a

magánokirat. Ha a vételi szándéknyilatkozatot a felek szereznék biztosítani foglalóval, vagy megíusulási kötbérrel, úgy ennek nincs akadálya, de előtte mindenképp egyeztessenek a felek ügyvéddel, ha nem ügyvéd előtt történik az előszerződés.

> Köszönöm. Ahogy minden szakmánál fontos az, hogy mi alapján döntünk egy-egy szakember mellett, legyen szó kőművesről, villanyszerelőről, orvosról, asztalosról, ingatlanértékesítőről vagy ügyvédről, ezért

> **5.)** amikor az eladó és a vevő megegyezett az *általad is tanácsolt feltételekben*. **Mit javasolsz, milyen szempontok alapján válasszanak Ingatlanjogászt?** Legjobb tudomásom szerint általában a vevő ügyvédjénél történik az adásvételi szerződés. **Ez egy szokásjog, vagy előírt forma? Mi történik, ha a vevőnek nincs Ügyvédje vagy az Eladó a sajátját szeretné?**

Dr. Haskó Imre:

Fontos leszögezni, hogy az adásvételnél, nincs „kötelező ügyvédválasztás”, amit néhány ingatlanközvetítőt szokott néha alkalmazni, oly módon, hogy csak az eladó ügyvédjénél, vagy csak az ingatlaniroda ügyvédjénél lehet szerződést kötni. Ilyet jogszabály nem ír elő, tehát szabadon választható az ügyvéd. Az esetek 90%-ban a vevő választ ügyvédet, hiszen az elején ő vállal nagyobb kockázatot, mivel az eladó addig az ingatlan tulajdonában és általában birtokában marad, míg nincs kifizetve a teljes vételár, tehát a vevőnek kell előre teljesítenie az esetek döntő többségében.

Ezért is választ általában a vevő ügyvédet. Újonnan épülő társasházaknál, illetve vállalkozó által épített házaknál és lakásoknál azonban előfordul, hogy Eladó ragaszkodik a saját ügyvédjéhez és saját szerződésmintájához, ami egy több százalékos társasháznál érthető, hiszen nem fogja tudni kezelni az eltérő szerződéses konstrukciókat, ezért ilyen esetekben előfordul, hogy az Eladó ügyvédje készíti a szerződést, ez esetben viszont mindenképpen javasolnám a vevőnek, hogy a szerződés aláírása előtt konzultáljon a saját ügyvédjével, nézesse át a szerződést, mégha ez többletköltségbe is kerül, mert igen gyakran előfordul, hogy ezek a szerződések rendkívül egyoldalúak, és hátrányosak a vevőre nézve. Sokszor tapasztaltam, hogy a vevő spórolni akart, és nem nézette át az Eladó ügyvédje által készített szerződést előzetesen és a szerződéskötést követően próbált segítséget kérni, de akkor már a szerződésben rögzített kötelezettségek alól nem tudja kivonni magát és így sokkal nagyobb kár érheti, mintha előtte jóval kisebb összegért átnézet a szerződést, ezen nem érdemes spórolni.

Fontos szempont továbbá, ha a vevő választja az ügyvédet, hogy lehetőség szerinti ingatlan ügyekben jártas ügyvédet válasszon, különösen, ha terhelt az ingatlan, és vevő bankhitelt is igénybe kíván venni, mert az olyan ügyvéd, akinek nem az ingaltan adásvétel a szakterülete nem biztos, hogy annyira naprakész lesz a kötelező banki előírások, ingatlan-nyilvántartási szabályok útvesztőiben, és ebből később sok kellemetlenség keletkezhet, mert a bank visszadobja a szerződést, módosítani kell, emiatt kicsúsznak a felek a határidőből, ezekből súlyos kötbérfizetési kötelezettségek, vagy akár szerződés elállás következményei is keletkezhetnek.

> **6.)** Rendben, megtalálták a számukra legmegfelelőbb szakembert (*Tegyük fel, hogy Téged*) az eladó és vevő megegyezett minden feltételben egymással és valamilyen formában fel is jegyezték azokat. **Hogyan, mit és miként küldjenek meg Neked, hogy előkészülj az adásvételi szerződésre? Gondolok itt arra, hogy postázzák el neked a megállapodás részleteit? Vagy a személyes okmányuk másolatát küldjék el e-mailben? Hogy működik ez?**

Dr. Haskó Imre:

Az én irodám kimondottan ingatlanügyletekre specializálódott, így kellően nagy rutinnal, jól bevált protokoll betartásával dolgozunk, megvan a forgatókönyvünk a bankhiteles, a saját forrásból történő vásárlásokra, az új építésű ingatlan ügyletekre is. Elsőnek célszerű, ha telefonon veszik fel az irodámmal a kapcsolatot. Munkatársaim rendkívül felkészültek ebben a témában és minden szükséges információt, útmutatást megadnak a további lépések vonatkozásában. Ügyfeleinknek ezen felül mindig küldünk előzetesen egy ún. adásvétel kisokos tájékoztatót, ahol lényegre törően elmagyarázzuk ügyfeleinknek, hogy mire figyeljenek eladói, vagy vevő oldalon a szerződés előtt, alatt és után is, ezt nagyon hasznosnak értékelték eddig a nálunk szerződő ügyfelek. Az irodánk adminisztrációja különös hangsúlyt fektet az ügyletek nyomon követésére, így ügyfeleinket mindig tájékoztatjuk, ha közeleg a vételár fizetési határidő, birtokba adási határidő, továbbá, ha a földhivatal csak nekünk küld értesítést a bejegyzésről, arról is küldünk tájékoztatót a feleknek. Az irodám mindaddig figyelemmel kíséri az ügyletet és fogja az ügyfelek kezét, míg az teljesedésbe nem megy. A folyamatos tájékoztatás és kapcsolattartás ami segít az ügyletek gyors és hatékony levezénylésében, erre mi nagy hangsúlyt fektetünk.

> **7.)** A személyes beazonosítást illetően mi történik, **ha valamelyik dokumentum nem áll a rendelkezésre? Helyettesíthető pl. egy személyi igazolvány, lakcímkártya, adókártya más dokumentumokkal?**

Dr. Haskó Imre:

A szerződéskötéskor az ügyfélnél kell, hogy legyen érvényes személyi igazolvány, lakcímkártya, és adóazonosító jelet tartalmazó kártya. A személyi igazolvány ugyanakkor helyettesíthető útlevelemmel, vagy jogosítvánnyal. Ha az ügyfélnek régi személyi igazolványa van és nincs külön lakcímkártyája, az nem gond. Ha az ügyfélnek nincs érvényes fényképes igazolványa, akkor addig nem tudunk szerződni, amíg azt nem szerzi be.

> **8.)** **Mi az adásvételi szerződés? Röviden, mi a pontos jogi vállalása a két Félnek, amikor egymással adásvételi szerződést köt? Miért kell az ügyvéd? Egymás között, két tanúval nem megoldható?**

Dr. Haskó Imre:

Az adásvételi szerződést a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. 6:215.§-6.233.§ szabályozza. A törvény szerint adásvételi szerződés alapján az eladó dolog tulajdonjogának átruházására, a vevő a vételár megfizetésére és a dolog átvételére köteles. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 32.§ (3) bek. szerint adásvételi szerződés közokirat, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokirat formában lehetséges, tehát közjegyző, ügyvéd, vagy kamarai jogtanácsos tud készíteni ilyen szerződést. Az adásvételek döntő többségét ügyvédek készítik, nekik van ebben a legnagyobb tapasztalatuk, ezért javaslom a lehetséges verziók közül az ügyvéd választását. A két tanús szerződés nem elégséges, azt a földhivatal nem fogadja el és el fogja utasítani a kérelmet.

> **9.)** Véleményem szerint sokan nincsenek azzal tisztában, hogy milyen dokumentumokat írnak alá a szerződésen. (letéti szerződés, átvételi nyilatkozat, tulajdonátruházó, függőben tartás, stb.) **Milyen egyéb dokumentumok kerülnek aláírásra általában egy Szerződésen és miért van rájuk szükség?**

Dr. Haskó Imre:

Ez függ a szerződéses konstrukciótól is. Ha a szerződéssel egyidejűleg vevő a teljes vételárat kifizeti, úgy csak egy adásvételi szerződést kell aláírni, esetleg még egy birtokba adási jegyzőkönyvet. Azonban, ha vevő a szerződéskötéskor csak foglalót fizet és a fennmaradó vételárrészt később, több ütemben fizeti ki, vagy hitelt vesz fel, úgy már több okirat is készül. Ilyen esetben az adásvételi szerződésben az eladó még nem mond le az ingatlan tulajdonjogáról, mivel a vételárat nem kapta meg, az adásvételi szerződésben csak ahhoz járul hozzá, hogy elinduljon a földhivatalnál a tulajdonjog bejegyzési eljárás, de kérjük ennek a függőben tartását a teljes vételár kifizetéséig. Az eladó általában az adásvételi szerződéssel egyidejűleg egy külön okiratban mond le vevő javára a tulajdonjogáról, és ez a külön okirat (bejegyzési engedély) az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe kerül, és azt az ügyvéd őrzi a letétben a teljes vételár kifizetéséig. Ezért ilyen esetben az adásvételi szerződés mellett készül egy bejegyzési engedély is, valamint annak őrzésére szóló letéti szerződés is. Ezen felül az ügylet specifikációtól függően más okiratok is készülhetnek, mint pl., használati megosztási szerződés, ingó adásvétel, pénzügykezelési szerződés stb., de ezt mindig a konkrét ügylet határozza meg.

> Egy kiegészítő kérdés jutott eszembe, amely szintén visszatérő. **A foglaló mértéke megállapodáson múlik vagy van egy általánosan elfogadott szabály?** Általában a 10% szokott működni, de miért? Nem lehet 5% vagy 30%? Ez csak a megállapodáson múlik egymás között?

Dr. Haskó Imre:

A foglaló pontos mértékét a jogszabály nem határozza meg, csak annyit mond a törvény, hogy a túlzott mértékű foglalót a bíróság mérsékelheti, tehát szabad megállapodás tárgya a foglaló összege. A gyakorlat a 10%-ot alakította ki, az esetek túlnyomó többségében ezt is alkalmazzák a felek, de lényegében a 0%-20% között bármilyen összeg kiköthető. Álláspontom szerint a 20%-ot meghaladó foglaló már túlzott mértékű lehet és a bíróság

azt már mérsékelhetné a kötelezett kérésére, persze ez mind esetfüggő, de én nem szoktam ennél magasabb összegű foglalót javasolni.

> 10.) Az aláírás megtörtént. Minden rendben. Örül mindenki, de mi történik az aláírás után? Mi a teendője (általánosan megfogalmazva) az eladónak és a vevőnek?

Dr. Haskó Imre:

Nyilván a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítése, így Vevői oldalról a vételár szerződés szerinti ütemezésében történő fizetése, bankhitelet esetén a hitel intézése, míg Eladói részről az ingaltan tulajdonba és birtokba adása, a nullás közüzemi és közös költség igazolások beszerzése a birtokba adás időpontjára, ha terhelt az ingatlan, úgy az ingatlan tehermentesítése. Az adásvétellel kapcsolatos földhivatali, ingatlan-nyilvántartási ügyintézés az okiratszerkesztő ügyvéd szokta intézni. Az adásvétel aláírását követően én mindig felkészítem az ügyfeleimet, hogy kinek mi lesz a tennivalója, mi a soron következő lépés.

> 11.) Mennyi idő, amíg a tulajdoni lapon már az új tulajdonos(ok) neve(i) szerepel? Ezzel kapcsolatban az eladónak, vevőnek van valamilyen teendője?

Dr. Haskó Imre:

Mint korábban említettem az adásvétellel kapcsolatos földhivatali ügyintézés az ügyvéd intézi. A szerződéskötést követően az eljáró ügyvéd benyújtja a földhivatalba az adásvételi szerződést, és a kérelem még aznap, de legkésőbb másnap a tulajdoni lapon már széljegyként megjelenik. A széljegy lényegében azt jelenti, hogy benyújtásra került egy ügy, és tanúsítja az eljárás megindítását, egyúttal azt is jelzi, hogy még nincs elintézve a kérelem. Vevő bejegyzett tulajdonos majd csak a teljes vételár megfizetését követően lesz, a vételár kifizetését követően az eljáró ügyvéd benyújtja a földhivatalba az eladó által aláírt bejegyzési engedélyt, és a benyújtást követő legkésőbb 60 napon belül a földhivatal bejegyzi vevő tulajdonjogát és erről határozattal értesíti az ügyfeleket és eljáró ügyvédet is.

> 12.) Meddig tart a Te szereped? Illetve mikortól jön el az a pont, amikor eladó/vevő/te közötted megszűnik a kötelezettség, nem tartoztok egymásnak tovább semmilyen információval, kötelezettséggel?

Dr. Haskó Imre:

Addig mindenképpen, míg Vevő tulajdonjoga bejegyzést nyer és erről megkapom a földhivatali határozatot. Ezt követően a megbízásom szoros értelemben megszűnik, hiszen arra vállaltam kötelezettséget, hogy létrehozok a felek között egy olyan szerződést, ami a jogszabályoknak és a felek akaratának megfelel és a felek meghatalmazása alapján képviselem őket az ingaltan-nyilvántartási eljárásban, tehát ezen eljárás jogerős befejezéséig eljárók a hivatal előtt, ezt követően megszűnik a megbízásom. Persze ettől

még sok esetben felkeresnek utána az ügyfelek, vagyonszerzési illeték, adójogi kérdésekkel, esetleg szavatossági problémával is, illetve az ügyvédekről szóló törvény szerint az okiratokat tíz évig egyébként is meg kell őriznem.

> 13.) Te hogyan látod a mai koronavírus helyzetet az adásvétel menetét illetően? Mit tanácsolnál és Ti hogyan működtök a jelenlegi helyzetben?

Dr. Haskó Imre:

Mindenképpen azt javasolnám, hogy a megszokottnál hosszabb határidőket kössenek ki a felek a teljesítésre, különösen, ha bankhitelt kívánnak igénybe venni, úgy a standard 2-3 hónap helyett inkább 3-5 hónapos határidőt kössenek ki határidő előtti teljesítés lehetőségével. Ezen felül rendelkezzenek a járvány miatti korlátozások miatti esetleges késedelem, vagy nem teljesítés jogkövetkezményeiről is, elkerülve ezzel a későbbi jogvitákat. Ehhez mindenképp javasolnám egy jogi szakember igénybevételét. Szerződéseket most is lehet kötni videokonferenciás beszélgetés keretében, mely beszélgetést rögzíték, és így távollevő ügyfelek között is létre tudunk hozni érvényes szerződéseket, tehát, ha a felek nem tudnak az irodába jönni szerződni, attól még megoldható a szerződést hang- és videofelvételt továbbító és rögzítő elektronikus hírközlő hálózaton keresztül (pl.: skype, zoom, stb.)

Valamivel több időt vesz igénybe így a szerződés létrejötte, de működik a modell, ami már egy kicsit előre is vetíti a jövőt, hiszen a fiatalabb generáció sokkal bátrabban fogja igénybe venni az „otthonról szerződők egy videokonferenciás beszélgetésen keresztül” alternatívát, mint a hagyományos módot, amikor a felek megjelennek az ügyvédi irodában és ott átbeszélnek az ügylet minden apró részletét. Ugyanakkor biztos vagyok benne, hogy nem fog teljesen megszűnni a hagyományos konstrukció, mert vannak olyan ügyek, ahol elengedhetetlen, hogy valamennyi ügyfél egyszerre jelen legyen személyesen, különösen a problémásabb, nehezebb jogügyletek esetén.

> +1.) Az elmúlt időben az alábbiakat kérdezték Tőlem eladók és vevők (ahogy korábban is jeleztem, hogy ebben a cikkben, az általad leírtak nem minősülnek jogi tanácsadásnak, minden adásvételi szerződésben érintett személy forduljon az aktuális Jogi tanácsosához. Ha nem rendelkezik ilyennel, akkor hozzád is fordulhatnak természetesen.) A kérdések megfogalmazása jogilag nem pontosan megfogalmazott, hiszen magánszemélyektől érkeztek, nem jogi szakemberektől.

– „Mi történik, ha külföldön van az Eladó és szeretnék vele adásvételi-szerződést kötni?” L. Edina (vevő)

Dr. Haskó Imre:

Ha a külföldön lévő eladó nem tud hazajönni, úgy vagy marad a korábban már említett videokonferenciás távesszközön keresztüli szerződéskötés, vagy pedig Eladó meghatalmaz egy Magyarországon élő ismerősét, barátját, aki eljár helyette és nevében a

szerződéskötéskor. A meghatalmazás szintén működik elektronikus hírközlő hálózaton keresztül, vagy pedig a külföldi helyi magyar konzulátuson is hitelesítheti az Eladó a meghatalmazását, amit megküld az ügyvédnek, aki utána ellenjegyzi, ha megfelel a jogszabályi feltételeknek. Mindkettő út járható.

- Mit jelent a tulajdoni lapon, hogy „bizonyító erővel nem rendelkezik” és felül az ingatlan adatainál is van egy olyan, hogy „felülvizsgálat alatt”? K. László (eladó)

Dr. Haskó Imre:

A nem hiteles tulajdoni lap másolat semmilyen formában (képernyőn megjelenítve, fájlba lementve, kinyomtatva stb.) sem rendelkezik bizonyító erővel, ezért tartalmához joghatások sem fűződnek, ez inkább informatív jelleggel használható, de én személy szerint minden egyes adásvételhez e-hiteles tulajdoni lapot kérek le. Az e-hiteles okirat bizonyító erejű, és igazolja, hogy az e-hiteles okirat az ingatlan-nyilvántartási adatbázisból származik, és tartalma megegyezik az ingatlan-nyilvántartási adatbázisban elektronikus formában rögzített közhiteles hatályos adatokkal.

Kinyomtatva, papír formátumban nem minősül hiteles, bizonyító erejű dokumentumnak, csak elektronikus formában rendelkezik bizonyító erővel.

A „Felülvizsgálat alatt” kifejezés az ingatlan címére vonatkozó hatósági eljárás. Végre létrehoznak egy egységes központi címregisztert és ennek keretében az önkormányzati cím adatbázist és a földhivatali címnyilvántartást egységesítik, lényegében most az ország valamennyi ingatlanát egyesével átvizsgálják. Erre nagy szükség volt, mert a földhivatali nyilvántartásban nagyon sokszor rosszul szerepeltek a címek, és ilyen esetben az illetékes jegyzőtől kellett hatósági címigazolást szereznii, ez így a jövőben elkerülhető lesz. A „Felülvizsgálat alatt” kifejezés megléte mellett is lehet szerződni az ingatlanra, ez nem jelent akadályt.

- „Jogilag elfogadott egy scannelt, e-mailben elküldött aláírás? Azért kérdezem, mert most minden online működik. Megoldható egy adásvétel online?” B. Endre

Dr. Haskó Imre:

Félig már megválaszoltam ezt, hogy videokonferenciás beszélgetéssel működik az „online szerződéskötés”, de a szerződést továbbra is papír alapon kell elkészíteni, kinyomtatni és aláírni, ugyanis a földhivatali eljárásban még nem létezik az elektronikus eljárás, csak a papíralapú eljárás. Ennek megfelelően a scannelt, emailben megküldött aláírás nem fogadható el.

- „Mi a magánszemély, jogi személy között a különbség? Van egyéb „személy” is”? M. Kolos

Dr. Haskó Imre:

Ingatlan-nyilvántartási szempontból és polgári jogi szempontból is a magánszemély a természetes személy, vagyis az ember. A jogi személy pedig egy olyan saját névvel, székhellyel rendelkező és a tagjaitól elkülönített vagyonnal, valamint külön ügyvezetéssel rendelkező szervezet, mely jogképes, tehát jogai és kötelezettségei lehetnek (ez lehet gazdasági társasági forma, mint Kft, Bt. Rt, vagy civil szervezeti forma, mint egyesület alapítvány, stb.)

**- „Aláírhatok más helyett? Például a bátyám nem tud eljönni most, mert karanténban van. Megoldható nélküle az adásvételi szerződés? Ha igen, hogyan?”
P. Zsóka**

Dr. Haskó Imre:

Meghatalmazással megoldható, hogy az ügyfél helyett a képviselőjében eljáró meghatalmazott járjon el. A meghatalmazást azonban ügyvédi, vagy közjegyzői okiratba kell foglalni, ahogy az adásvételi szerződést is

- „A kormány hozott most több enyhítő rendelkezést, pl. különböző jogi eljárások, banki törlesztések enyhítésére. Az adásvételi szerződések körül történtek változások? Pl. lehetséges, hogy késni fogok néhány hetet az eladónak az ingatlan kifizetésével. A szerződésben megállapodtunk egy bizonyos kötbérben, de elvesztettem a munkám és megváltoztak a körülmények.” Dr. P. Valentin

Dr. Haskó Imre:

A bankok az adásvételek kapcsán jelezték, hogy a megszokottnál hosszabb teljesítési határidőket tegyünk a szerződésbe, és rögzítsük lehetőség szerint azt is, hogyha a bank késedelmesen teljesít a járványügyi korlátozások miatt, akkor az ne tekintse a felek vevői szerződésszegésnek. A bankhitelek kapcsán tapasztalom, hogy sokkal szigorúbbak most a hitelfelvételi és elbírálási feltételek, tehát mindenképpen körültekintően kell tájékozódnia a hitelfelvételi lehetőségekről most a vevőnek, mielőtt belevág a szerződésbe.

- „Mi az a viszmajor (vis maior)? Úgy tudom, hogy ha rajtunk kívül álló ok miatt hiúsulnak meg a feltételek teljesítésének lehetősége. Jó tudom? illetve ennek a fogalma most esetleg kiterjedt? Pl. a koronavírus által okozott váratlan körülmények annak számítanak?” Sz. Klára

Dr. Haskó Imre:

A Polgári törvénykönyv szerint a szerződésszegéssel (nem teljesítéssel, késedelmes teljesítéssel) okozott károk megtérítésének kötelezettsége alól akkor mentesülhet a fél, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést az ellenőrzési körén kívül eső, elháríthatatlan, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény (vis maior) okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje, vagy az ezáltal okozott kárt elhárítsa.

Tipikusan ilyen, ellenőrzési körön kívüli esetek a természeti csapások, háború és akár ilyen lehet egy járvány is.

A vis maiort azonban mindig a konkrét ügyletben kell vizsgálni, mivel a jogszabály szerint nem lehet a felelősség alól mentesülni, ha a körülmény a szerződés megkötése időpontjában előrelátható volt. Az idei évben megkötött szerződéseknél ezért nehéz lesz a vis maiorra hivatkozni, mivel január, február környékén már számolni lehetett a koronavírus miatti problémákkal és egyéb fennakadásokkal. A jövő év biztosan a járvány miatti vis maior helyzetekből adódó peres ügyekről fog szólni, de erre nem lehet általánosságban válaszolni, ismerni kell a konkrét szerződés rendelkezéseit.

Imre, végtelenül hálás vagyok Neked azért, hogy válaszoltál a kérdésekre. Bízom benne, hogy egy hasznos, átfogó képet adunk ezzel az olvasóinknak és a maguk hasznára tudják fordítani. Természetesen minden részletet képtelenség leírni egy ilyen interjúban, így biztos lesz olyan, akinek még felmerültek kérdései. Fordulhatnak hozzád?

Dr. Haskó Imre:

Forduljanak hozzám bizalommal, örömmel segítek a jogügylet biztonságos lebonyolításában és köszönöm az interjút.

Még egyszer köszönöm és minden jót Neked. Kitartást, vigyázzatok egymásra, a családotra és bízom benne, hogy hamarosan véget ér a jelenlegi helyzet és visszatér minden egy új kerékvágásba.

dr. Haskó Imre egyéni ügyvéd elérhetősége:

<http://www.drhasko.com/>

1093 Budapest, Lónyay u., 7. fszt. 17.

Az interjú az alábbi weboldalon is megtekinthető:

http://eniseltudomadni.hu/2020/05/01/a-jogasz-mire-figyeljunk-az-adas-vetelnel/?fbclid=IwAR0CyyfgNr6OdgcwVzqOT5_KpLJUt3ETqWH6eFONGQZU7tumogZ6US5OPVI