

## Milyen adatokra lesz szükségünk Öntől?

Minden szerződés megkötését megelőzően még időben bekérjük a szerződő felektől, illetve a szerződés létrejöttét elősegítő résztvevőktől (ingatlan ügynök, hitelügynök stb.) a szerződő felek személyes adatait, illetve az ingatlan paramétereit. Ebben a vonatkozásban tehát egy részletes adatbekérő űrlapot kell kitöltsenek, amelyen minden, a szerződéskötéshez szükséges adat feltüntetésre kerül és amelyet kérünk pontosan, a hatóságok által az igazolványban nyilvántartottak szerint kitölteni.

## Honnan tudhatom, hogy biztonságos-e megvásárolni az ingatlant?

A szerződés megkötését megelőzően részletesen megvizsgáljuk az ingatlan jogi státuszát, amelyet főszabály szerint az ingatlan tulajdoni lapjának, illetve - társasház esetén - a társasházi törzslap részletes tanulmányozásával tudunk megtenni. Szükség esetén megnézzük a társasházi, vagy szövetkezeti alapító okiratot, ingatlan használati megállapodásokat, illetve az eladótól megkíséreljük beszerezni a használatba vételi engedélyt és más vonatkozó okiratokat. Mindezekből világosan látszania kell minden olyan adatnak, tehernek, haszonélvezőnek és más kötelezettségnek, amely a szerződés szempontjából lényeges és rendezendő. Fontos tudni, hogy a legtöbb olyan teher vagy kötelezettség, amely nincs bejegyezve a fenti dokumentumokba (hanem esetleg valamilyen háttér-megállapodásnak a része), azok a vevőre nézve nem jelentenek kockázatot, azok őt nem kötik.

A szerződésben az eladót külön nyilatkoztatjuk, hogy a szerződésben feltüntetett jogokon, terheken, illetve tényeken kívül más lényeges információ nincsen, és ebben a körben az eladó köteles jogszavatosságot, illetve kellékszavatosságot vállalni. Ennek megsértése esetén a vevő a vételár terhére megtérítési igényel vagy más jogi szankciókkal tud élni.

## Az ingatlanon bankhitel található, kell-e aggódnak?

Mivel az irodánk már több száz olyan szerződést kötött, ahol fennálló bankhitel vagy más egyéb anyagi jellegű kötelezettség rendezésére, illetve törlésére is sort kellett keríteni (így például végrehajtási jog, zálogjog, vételi jog, elidegenítési és terhelési tilalom stb.), ezért biztonsággal állíthatjuk, hogy ezen terhek töröltetése kellő odafigyelés és biztosítéki rendszer mellett csak pusztán technikai jellegű probléma. Ebben a körben a szerződés mindig részletes szabályokat tartalmaz a terhek törlésének pontos ütemezéséről, feladatairól és felelősségéről, mindezekhez motiváló nagyságú kötbért is társítva. Eddigi gyakorlatunkban még sohasem fordult elő, hogy ilyen körülmény mellett a szerződés meghiúsult volna egy teher törlésének hiánya miatt.

## Az ingatlanon haszonélvezeti jog van bejegyezve, mit kell tenni?

A haszonélvezeti jog törlése érdekében a haszonélvező közreműködésére is szükség van. A haszonélvező jogállása szerint majdnem a tulajdonossal áll egy sorban, szinte ugyanolyan jogokat tud gyakorolni, mint maga a tulajdonos. Erre tekintettel a haszonélvezőt általában ellenérték illeti meg a használati jog törlése kapcsán, épp úgy, mintha a tulajdonostól vásárolnánk. A jog

megváltásnak értékét maga az illetéktörvény is rögzíti, de ettől a felek természetesen szabadon eltérhetnek.

A szerződés tervezetünk tehát részletesen kitér ezekre a körülményekre és rögzíti a haszonélvezeti jog törlésére irányuló szándékot, valamint a vonatkozó részletkérdéseket. A földhivatalnál az irodánk intézi a törlésre vonatkozó folyamatot is, ezzel kapcsolatban a feleknek külön teendője nincsen.

### **Milyen módon érdemes a vételárat rendezni?**

Mivel a jogszabályok nem rendelkeznek a vételár megfizetésének „kötelező” módjáról, ezért a felek szabadon tudnak megállapodni abban, hogy készpénzben vagy utalással fizetik meg a vételárat. Tapasztalatunk szerint az utalással történő rendezés mindkét félnek nagyobb biztonságot nyújt, de természetesen a körülmények a készpénzes kifizetést is indokolhatják, különösen, ha a birtokbaadásra az utolsó vételár rendezésével egyidejűleg kerül sor.

### **Érdemes-e foglalót kikötni a szerződésben?**

A foglalót a felek annak biztosítékául kötik ki, hogy a szerződés a megállapodás szerinti feltételek mentén teljesedésbe menjen. A foglaló rendeltetése az, hogy ha valamelyik félnek felróható módon meghiusulna a szerződés, úgy a foglaló összegét elveszti a meghiusulásért felelős fél. Ennek megfelelően az adott foglalót a vevő elveszti (de természetesen a foglalón felüli vételár összegeket jogosult visszakapni), az eladó pedig a kapott fogadót kétszeresen köteles visszaadni (azaz először elszámolni a foglaló összegével, és egy ugyanakkora összeget „büntetésül” a vevő számára ezen felül megfizetni köteles).

Tapasztalatunk szerint a foglaló az igazán komoly jelzés az eladó számára, hogy a vevő valóban véglegesnek gondolja a szerződés létrehozását és teljesítését, mivel ezért már anyagi felelősséget is vállal. Egyúttal a vevő is nagyobb biztonságban érezheti magát, hiszen ha esetleg az eladó meggondolja magát, úgy az súlyos anyagi következménnyel járna a számára. A foglaló természetesen a vételárba beszámít, így külön terhet, vagy utalást (költséget) a felek számára nem jelent.

A foglalót lehet készpénzben is, illetve utalással is rendezni. Közkeletű félreértés, hogy a foglalót csak a szerződés megkötésekor lehetne átadni. Régebben valóban volt ilyen szabály, de az új Polgári törvénykönyv már lehetővé teszi, hogy akár a szerződés létrehozása előtt, akár a szerződés megkötését követően kerüljön átadásra a foglaló. A szerződésben mindig ügyelünk arra, hogy a szerződéskötéskor készpénzben átadott foglaló átvételét az eladó a szerződés aláírásával külön elismerje.

### **Vevőként mi a biztonságom, hogy az átadott foglaló nem kerül „rossz kézbe”?**

A vevőket sokszor zavarja, hogy érzésük szerint a szerződés megkötésekor ugyan egy jelentős összeget átadnak az eladó számára, de cserében „csak” egy szerződéses ígéretet kapnak arra, hogy adásvétel majd megfelelően teljesítésre kerül. Ügyvédként mindig megnyugtatójuk őket, hogy a szerződéses kötelmen túl további biztosíték is rendelkezésükre áll az átadott fogadó esetleges visszakövetelésére. A szerződés megkötését követően ugyanis a teljes dokumentáció gyakorlatilag azonnal beadásra kerül a földhivatalba, ahol az adott ingatlan tulajdoni lapjára széljegy kerül feljegyzésre és ezáltal az ingatlan „blokkolásra” kerül. Így tulajdonképpen maga az ingatlan jelent fedezetet a foglaló és a további vételár részletek esetleges visszafizetésére, hiszen az eladó a bejegyzett széljegy miatt már nem tud rendelkezni az ingatlan felett, azt sem eladni, sem

megterhelni, sem más módon kedvezőtlenül alakítani nem tudja. A földhivatal az ilyen kérelmeket ugyan az adásvételi szerződés széljegyét követően a tulajdoni lapon feltünteti, de az adásvételi szerződés lebonyolításáig ezeket nem bírálja el, így az ingatlan státusza nem tud változni. A vevő tulajdonának bejegyzése esetén pedig minden későbbi kérelmet már elutasít vagy csak az új tulajdonos hozzájárulásával hajlandó átvezetni. A széljegy tehát a vevő részére tökéletes biztonságot nyújt az esetleges visszaélésekkel szemben.

### **Mi a biztosíték arra, hogy a felek valóban betartják a szerződésben vállalt kötelezettségeiket?**

Az általunk megírt szerződéstervezetben jellemzően több fajta biztosítékot is javasolunk a szerződő felek részére. Egyrészt szinte mindig javasoljuk foglaló kikötését, amely a szerződés megíjúsulásának esetére nyújt kártérítést a vétlen fél számára. A foglaló összege szinte mindig teljes fedezetet ígér a kárt szenvedett fél költségeire, de a jogszabályok szerint még arra is lehetőség van, hogy a foglalón túlmenő bizonyított kárt külön eljárásban be lehessen hajtani a szerződést megszegő másik félén.

Ezen felül szerződésszegés esetére minden esetben javasolunk napi több ezer forintos kötbért kikötni a szerződésben, amely bármelyik félnek a szerződésből fakadó lényeges kötelezettségének a megszegésére vonatkozik. Ilyen szokott lenni tipikusan, ha a vevő bármely vételárrészlet kifizetésével késedelembe esik, vagy ha az eladó a birtok átruházását felróható módon késedelmesen teszi meg, vagy ha esetleg valamelyik teher törlése kapcsán egyes cselekményeket késve hajt végre. A foglaló és a kötbér között lényeges különbség, hogy a foglaló a szerződés megíjúsulása esetére alkalmazandó, míg a kötbért jellemzően a késedelmes vagy hibás cselekmények büntetésére alkalmazzák. Természetesen nincs akadálya megíjúsulási kötbér kikötésének sem, de helyette inkább a foglaló alkalmazását javasoljuk.

A fentiekén túl a nagyon összetett, vagy kiemelkedően jelentős értékű szerződések esetén lehetőség van további biztosítékok kikötésére is, de az ilyen biztosítékok bonyolultsága és költségvonzata miatt azokat csak ritkábban ajánljuk. Ilyen biztosíték lehet a jelzálog kikötése, elidegenítési és terelési tilalom bejegyzése, vételi jog alapítása stb.