

Az ingatlan adásvételi szerződésének formai követelményei

Az ingatlan (építési telek, lakás, ház, termőföld, stb.) értékesítésének legfontosabb formai követelményei:

1. az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés csak írásban érvényes;
2. a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez a szerződést ügyvédnek, jogtanácsosnak vagy közjegyzőnek kell ellenjegyeznie.

Ezért óvakodjunk attól, hogy szóbeli megállapodást követően, illetve egymás közötti néhány papírra vetett sor alapján vételárat vagy vételárrészt fizessünk ki. Az ügyvéd vagy a közjegyző nem megdrágítja az eljárást, hanem annak megkerülhetetlen része, ellenjegyzésük nélkül a földhivatal nem fogja bejegyezni a vevő tulajdonjogát.

Ingatlan adásvételi szerződés kötelező elemei

A szerződés tartalmára vonatkozó előírások mindegyik esetben azonosak, amelyek közül csak a fontosabbakat emeljük ki, figyelemmel arra is, hogy ezeket az eljáró ügyvédnek, jogtanácsosnak vagy közjegyzőnek kell ellenőriznie.

Az adásvételi szerződésnek a tulajdonjog bejegyzéséhez egyebek mellett tartalmaznia kell:

1. a felek meghatározott adatait (magánszemély családi és utónevét, születési évét, anyja nevét, lakcímét, továbbá a személyi azonosítóját; statisztikai számmal rendelkező szervezet megnevezését, székhelyét és törzsszámát, valamint bírósági, illetőleg cégbírósági bejegyzésének számát);
2. az érintett ingatlan pontos megjelölését (település neve, helyrajzi szám);
3. a szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát;
4. a keltezés helyét és idejét;
5. több lapból álló okirat esetén a szerződő felek, a készítő és ellenjegyző, illetőleg a tanúsító személyek kézjegyét minden lapon.

Mi minősül adásvételi szerződésnek?

A bíróság már egy minimális tartalmú megállapodást is érvényes adásvételi szerződésnek minősíthet. Az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez elegendő, ha a szerződés tartalmazza:

1. a felek személyét;
2. az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításukat;
3. az ingatlanak és az ellenszolgáltatásnak a megjelölését.

Ezért fontos, hogy ne higgyük el, ha az ezeket az adatokat tartalmazó néhány sort velünk aláíratók azt állítják, hogy ez még nem adásvételi szerződés, hiszen az ennél sokkal hosszabb.

Arra is figyelni kell, hogy sohasem az számít, hogy mi a szerződés címe, elnevezése vagy a felek megnevezése, ugyanis minden esetben a jogügylet tartalma határozza meg a felek közötti jogviszonyt. Ha például bérleti szerződés cím szerepel, de a bérlő a megállapodás szerint tulajdonjogot vagy birtokot szerez, az adásvételi szerződésnek minősül. A leggyakoribb példa, hogy vételi jogot alapító vagy kölcsönszerződés "címén" adja el a tulajdonos - szándéka ellenére - az ingatlanát.

Néhány fontos tanács

Nem lehet minden eshetőségre felkészülni, de csökkentjük a csalás lehetőségét, ha három fontos szabályt betartunk:

1. megbízható jogi képviselőt választunk,
2. minden dokumentumot elolvassunk,
3. kellő körültekintést tanúsítunk.

A jogi képviselő kiválasztása

Nagyon lényeges, hogy megbízható jogi képviselőt válasszunk. A megfelelő ügyvéd kiválasztása - megbízhatósága és szaktudása miatt - nagyban elősegíti, hogy zökkenőmentesen bonyolódjon le az ingatlan vásárlása.

A vevő ragaszkodjon ahhoz, hogy a szerződést az általa megbízhatónak tartott jogi képviselő készítse el, vagy ha az eladó ügyvédje mellett döntenek a felek, az aláírás előtt mindenképpen nézesse át a szerződéstervezetet saját ügyvédjével, és a legapróbb változtatásokat is folyamatosan egyeztesse vele, mert egy szó is teljesen más értelmet adhat a szerződésnek.

Igyekezzünk olyan ügyvédet választani, aki vállalja, hogy a földhivatali eljárásban is segítségünkre lesz, mert ott még több olyan probléma felmerülhet, ami nem kapcsolódik az okiratszerkesztéshez. Sajnos egyre gyakrabban előfordul, hogy az ügyvéd a szerződésben kiköti, hogy csak annak elkészítésére vállalkozik, ezzel leszűkítve a kötelezettségeit és megnövelve a vevő kockázatát.

A dokumentumok áttanulmányozása és átolvasása

A dokumentumok áttanulmányozását mindig a tulajdoni lappal kezdjük, amelyben megtalálhatjuk az eladó fontosabb adatait (a tulajdonos személye, az ingatlan megnevezése, főbb adatai, terhei, stb.). Mindig az aktuális tulajdoni lapot nézzük meg, ne elégedjünk meg a leggyakoribban hallott és a közigazgatásban is általában elfogadott harminc napnál nem régebbi állapottal. Az ingatlanon ugyanis akár a szerződés aláírásának napján is történhet változás, amely kizárhatja a tulajdonszerzést, vagy hosszas pereskedésre kényszerítheti a vevőt. A legkörülményesebb ügyvédek még a szerződéskötés napján, vagy a vételár kifizetését megelőzően ellenőrizni szokták az ingatlan-nyilvántartási helyzetet.

A tulajdoni lap mellett fontos információkat tartalmaz társasház esetében a társasház alapító okirata is. Ebből tudhatjuk meg azt is, hogy például tartozik-e tároló vagy erkély a lakáshoz. Gyakran előfordul, hogy a lakásból is elérhető erkély az eladó tájékoztatása alapján a lakáshoz tartozik, és csak később derül ki, hogy ezt más is használhatja (közös tulajdonban van), vagy éppen a vevőknek nincs joguk ott tartózkodni. Természetesen ilyenkor az eladó megtévesztette a vevőt, és az eladó pereskedhet a vételár mérséklése vagy az eredeti állapot helyreállítása - a vételár teljes visszafizetése és a tulajdonviszonyok visszaállítása - érdekében. Jobb azonban az ilyen helyzeteket megelőzni, már csak azért is, mert a vevőnek kell a megtévesztést vagy tévedést bizonyítani, ami adott esetben lehetetlennek bizonyulhat.

Gyakran előfordul, hogy a szerződéstervezet átolvasását követően a végleges szerződést már nem olvassa el a vevő, mivel elhiszi az eladó azon állítását, hogy azon már semmit nem változtattak. Az esetek döntő részében ez igaz is, de azért, hogy ne fordulhasson elő - akár véletlen elírás miatt - ennek ellenkezője, a szerződést az aláírása előtt mindig alaposan át kell tanulmányozni. Pár perc ráfordítással elkerülhető pár év pereskedés, vagy az ingatlan elvesztése.

Hogyan lehet kellően körültekintő a vevő?

Tulajdonjogot csak tulajdonostól, jelen esetben az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett személytől lehet szerezni. A kellő körültekintés éppen ezért főleg az eladóként fellépő személy azonosítása miatt fontos. Az ügyvédnek és a közjegyzőnek kötelessége a felek személyazonosságáról meggyőződni, de az eladó iratainak megtekintését a vevőnek is ajánljuk.

Miben áll az eladó tájékoztatási kötelezettsége?

Az eladónak kötelessége, hogy az ingatlan lényeges tulajdonságairól és az azzal kapcsolatos fontos követelményekről, különösen az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozó esetleges jogokról és terhekről tájékoztassa a vevőt. Köteles továbbá az ilyen körülményekre, illetőleg jogokra és terhekre vonatkozó okiratokat a vevőnek átadni.

Ha az eladó olyan lényeges körülményekről nem tájékoztatja a vevőt, amelyek ismeretében az nem vette volna meg a lakást, a vevő

1. a vételár mérséklését követelheti,
2. elállhat a szerződéstől,
3. kártérítést követelhet.

Mindemellett a bírói gyakorlat szerint az ingatlan-adásvételi szerződés megkötése előtt az ingatlan-nyilvántartás adatai megtekintésének elmulasztása a vevő kockázata. A vevő nem kérhet kártérítést sem, ha az ingatlan-nyilvántartás megtekintésével meggyőződhetett volna a tényleges állapotról

Melyek az ingatlan terhei és hogyan tehermentesíthető egy ingatlan?

Ebben a leírásban csak a leggyakrabban előforduló terheket említjük meg. Elsődlegesen is arra kell figyelni, hogy mindig gondosan, és lehetőleg szakértői segítséggel nézze át a vevő a tulajdoni lapot, mert minden egyes bejegyzés feletti elsiklás milliókban mérhető károkat okozhat.

A vevőt a tulajdonjog átruházásáért és tehermentességéért szavatosság terheli, és ennek megfelelően a vevő egyebek mellett tehermentesítést követelhet, az eladó költségére tehermentesítheti az ingatlant, elállhat a szerződéstől vagy kártérítést követelhet. Ez azonban nem jelent teljes biztonságot, ha vita alakul ki, lehet, hogy csak hosszas bírósági eljárást követően születik megoldás.

A bíróság előtt a vevőnek kell bizonyítania azt, hogy ő nem tudott a korlátozásról, teherről (kivéve a jelzálogjogot, mert ezért az eladó minden esetben szavatossággal tartozik), ráadásul addig nem tud teljes biztonsággal nekilátni az ingatlannal kapcsolatos tervei megvalósításának, amíg folyik az eljárás.

Az ingatlan-nyilvántartásban szereplő terhek lehetnek különösen:

1. hasznélvezeti jog,
2. jelzálogjog,
3. elidegenítési és terhelési tilalom, valamint
4. telki szolgalmi jog, végrehajtási jog, bányaszolgalmi jog, stb.

Mit kell tudni a hasznélvezeti jogról?

Amennyiben az ingatlant hasznélvezeti jog terheli, általában a hasznélvező is szerződő félként szerepel, aki ellenérték fejében lemond a hasznélvezeti jogáról. A hasznélvező hozzájárulása egyébként nem szükséges az adásvétel érvényességéhez, viszont holtig tartó hasznélvezet esetében élete végéig használhatja az ingatlant, lakhat abban. A hasznélvező haláláig vagy a hasznélvezeti jogról történő lemondásáig az új vevő a birtoklás, a használat és a hasznok szedésének jogát csak akkor gyakorolhatja, ha a hasznélvező e jogokkal nem él. Ne higgyünk tehát az olyan kijelentéseknek, hogy "majd egy hónap múlva lemondok a jogomról, vedd meg nyugodtan a házat", mert akkor házunk ugyan lesz, csak éppen nem lakhatunk benne, és rajtunk kívül senki más nem fog megvenni egy hasznélvezeti joggal terhelt ingatlant. A vételárat vagy annak utolsó részleteit csak a hasznélvező lemondó nyilatkozata után fizessük ki.

A jelzálogjog

Ha az ingatlant jelzálogjog terheli, az adásvételi szerződés érvényes lesz a terhek fennmaradása mellett is, a jelzálogjog jogosultjának nem kell a hozzájáruló nyilatkozata. A gyakorlat szerint az eladó vállalja, hogy az ingatlant meghatározott időn belül tehermentesíti, vagy a vevő az eljáró ügyvédnek adja át a tehermentesítéshez szükséges vételárrészt.

Mindenképpen foglaljuk bele a szerződésbe, hogy a terhek milyen összegűek és milyen módon, ki fogja teljesíteni őket. Ez azért is fontos, mert az ingatlan-nyilvántartásban szereplő összeg általában nem a jogügyletnek, hanem a bejegyzésnek az időpontjában fennálló tőketartozást tükrözi. A legtöbbször tehát azzal találkozunk, hogy például: 100 000 forint és járulékai erejéig terjed az évekkorábban akár milliós összegű tartozás biztosítására bejegyzett jelzálogjog. Amennyiben az eladó nem vállalja az ingatlan tehermentesítését, a szerződés megkötése előtt mindig nyilatkoznatni kell a jelzálogjog jogosultját a fennálló tartozásról, hiszen az a bejegyzése óta csökkenhetett (pl. folyamatos, határidőben történő törlesztés következtében) vagy nőhetett (késedelmes befizetések, kamatok, stb. miatt). A jelzálogjog jogosultjának megkeresése általában az eladó, illetve az eljáró ügyvéd feladata.

Elidegenítési és terhelési tilalom

Az ingatlan tulajdoni lapján - főként a jelzálogjogok biztosítékaként - elidegenítési és terhelési tilalommal is találkozhatunk. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tilalom fennállása alatt megkötött szerződés semmis. Ez azt jelenti, hogy az ilyen szerződéssel nem szerezzük meg a tulajdonjogot, viszont pereskedhetünk, hogy az általunk esetleg már kifizetett vételárat visszkapjuk az eladótól.

Az ilyen kellemetlen szituációk a jelzálogjoggal kapcsolatos eljárással védhető ki. Adott esetben nem pusztán a hátralékos összeg kifizetése lehet a megoldás, hiszen például egy öröklési szerződést biztosító elidegenítési és terhelési tilalom esetében először a leendő örökösökkel kell megállapodni. Az ingatlan-nyilvántartásban egyébként mindig szerepel az a jog is, amelynek biztosítására a tilalom szolgál. A földhivatalnál is megismerhetők az ehhez kapcsolódó dokumentumok, ezért utána tudunk járni a pontos feltételeknek. Ezt lehetőleg csak ügyvédi, vagy más szakértői segítséggel tegyük, mert a feltételek megismerése azt jelenti, hogy tanulmányoznunk kell a tilalom alapjául szolgáló szerződéseket, határozatokat, illetve fel kell venni a kapcsolatot a jogosulttal.

Az adásvétel költségei

A Polgári Törvénykönyv (Ptk.) alapján és a kialakult gyakorlat szerint:

1. az eladó viseli az átadással és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségeket (jelzálogjoggal biztosított tartozások kifizetése, stb.), továbbá meghatározott esetekben (pl. 15 évnél korábbi szerzés vagy másik lakóingatlan vásárlása nélkül) adófizetési kötelezettsége is van;
2. a vevő viseli a szerződéskötési költségeket (ügyvédi munkadíj, stb.), a visszterhes vagyonátruházási illetéket, továbbá az átvétel és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségeit (ingatlan-nyilvántartási eljárás illetéke)

A felek eltérhetnek a fenti költségviselési szabályoktól, és megállapodhatnak abban is, hogy az ügyvédet az egyik fél fizeti (ha valamelyik fél ragaszkodik a személyéhez). Azt fontos tudnunk, hogy az eladó nem kötelezhető az ügyvédi költség teljesítésére, a vevő pedig arra, hogy az eladó által kijelölt ügyvédnél készíttesse el a szerződést.

Forrás: Magyarország.hu