



HORVÁTH & MEDGYESI
ÜGYVÉDI TÁRSULÁS · ATTORNEYS-AT-LAW

TÁJÉKOZTATÓ | 2020

Ingatlan átruházásával kapcsolatos jogi tudnivalókról



Tisztelt Ügyfelünk!

Jelen tájékoztatót azzal a céllal állítottuk össze, hogy az ingatlan átruházásával kapcsolatos jogi tudnivalókkal összefüggő legfontosabb és egyben leggyakrabban felmerülő kérdésekre közérthető formában adjunk választ.

Az ingatlannal, illetőleg annak elidegenítésével (adásvétel, ajándékozás, tartás, életjáradék, stb.) kapcsolatos szabályokat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.), míg a tulajdonjog bejegyzésével és az ingatlanügyi nyilvántartással összefüggő szabályokat az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) tartalmazza.



I. Bevezető

Előszó _____ 2

II. Általános tudnivalók és jogi fogalmak

Honnan tudhatom, hogy az eladó ténylegesen a tulajdonos-e, illetőleg, hogy az ingatlan tehermentes-e? _____	4
Milyen adatokat tartalmaz az ingatlan tulajdoni lapja? Honnan szerezhetek be tulajdoni lapot? _____	4
Mi az a széljegyzet? _____	5
Probléma, ha az ingatlan jelzáloggal, vagy hasznélvezeti joggal terhelt? _____	5
Megnéztem az ingatlan tulajdoni lapját és azt láttam, hogy az eladó még nincs is tulajdonosként bejegyezve. Megvásárolható így a lakás? _____	5
Szeretném értékesíteni az ingatlanomat, de amikor megnéztem a tulajdoni lapot akkor vettem észre, hogy a több éve elhunyt nagyszüleim hasznélvezeti jogát nem törölték még. Hogyan lehetséges ez? _____	6
A lakásom tulajdoni lapján több szomszéd is be van jegyezve tulajdonosként, hogyan lehetséges ez? _____	6
Vidéken élő szüleimmel közös ingatlanom van, melyet szeretnék értékesíteni. Ha írnak otthon egy „kéttanús” meghatalmazást, akkor eljárhatok a nevükben? _____	7
Az egyik szerződő fél tartósan külföldön tartózkodik, megoldható, hogy neki ne kelljen ideutaznia az aláírásra? _____	8
Az ingatlan megvásárlásához bankkölcsönt szeretnék felvenni, mit kell tennem ilyenkor? _____	9
Honnan tudom, hogy az ingatlan megfelelő műszaki állapotban van? _____	9
A konyhabútor és a beépített szekrény az ingatlan részét képezi, avagy azt szabadon elviheti magával az eladó? _____	9
Mikor és kinek kell energetikai tanúsítványt beszerezni? _____	9

III. Az adásvételi szerződés előkészítése

Eladóként honnan tudhatom, hogy nem lesz a hátrányomra egyoldalú a szerződés, ha a vevő ragaszkodik a saját ügyvédjéhez? _____	10
Jól tudom, hogy a foglalt átadásakor előszerződést kötünk és csak az utolsó vételár rész megfizetésekor kötünk végleges szerződést? _____	10
Milyen adatokra van szükség az adásvételi szerződés előkészítéséhez? _____	11
Mennyi időt vesz igénybe és hogyan történik az adásvétel lebonyolítása? _____	11

IV. A szerződés egyes rendelkezései és a szerződés teljesítése

Hány részletben fizethetem ki a vételárat? _____	12
Mi a különbség a foglaló és a vételárelőleg között? _____	12
Mekkora lehet a foglaló mértéke? _____	13
Mi történik akkor, ha a vevő határidőre nem fizeti meg a vételárat? _____	13
Mi az a tulajdonjog-fenntartás? Mi a különbség a „tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feljegyzése” és az „eljárás függőben tartása” között? _____	13
A szerződést nekem kell majd bevinnem a földhivatalba? _____	14
Mennyi időt vesz igénybe a tulajdonjogom bejegyzése és honnan értesülök arról? _____	14
Mikor költözhetek be a megvásárolt ingatlanba? Mi a biztosíték arra, hogy az eladó határidőre kiköltözik az ingatlanból? _____	15
Honnan tudom, hogy az eladó nem hagy hátra jelentős közmű és közös költség tartozást? _____	15
Hogyan tudom a mérőórákat átíratni? _____	15

V. Az adásvételhez kapcsolódó költségek (illeték, adó, földhivatali díj, stb)

Építési telket szeretnék vásárolni és arra házat építeni. Jól hallottam, hogy létezik erre valami illetékkedvezmény? _____	16
Most adtam el az előző lakásomat és a befolyt összeget másik lakás vásárlására kívánom fordítani. Milyen adó, és illetékkedvezmény igénybevételére vagyok jogosult? _____	16
35. év alatti vagyok, és az első lakásomat vásárolnám meg. Jól tudom, hogy létezik erre valamilyen illetékkedvezmény? _____	17
Újépítésű lakást kívánok vásárolni. Milyen illetékkedvezmény igénybevételére vagyok jogosult? _____	17
Családon belül kívánunk visszterhesen ingatlant átruházni. Milyen illetékkedvezmény igénybevételére vagyunk jogosult? _____	18
Milyen költsége van a földhivatali eljárásnak? Mennyibe kerül egy tulajdoni lap? _____	19
Milyen mértékű az ügyvédi munkadíj és ez az összeg milyen szolgáltatásokat tartalmaz? _____	20
Ki fizeti az ügyvédi munkadíjat, a tulajdoni lap költségét és az egyéb felmerülő költségeket? _____	20

VI. Egyéb jogcímen történő átruházással kapcsolatos eltérő szabályok

Ajándékozási szerződés _____	21
Tartási és életjáradéki szerződés _____	22

II. Általános tudnivalók és jogi fogalmak

Honnan tudhatom, hogy az eladó ténylegesen a tulajdonos-e, illetőleg, hogy az ingatlan tehermentes-e?

Az ingatlan minden lényeges jellemzőjét, a tulajdonos adatait, valamint az esetleges terheket az ingatlan tulajdoni lapja tartalmazza. Az ingatlan tulajdoni lapját már a szerződés előkészítéséhez is feltétlenül meg kell vizsgálni. A jogügylet biztonsága érdekében a szerződés aláírása előtt lekérjük a legfrissebb tulajdoni lapot az adatok egyezőségének megállapítása végett. Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv.), a Magyar Ügyvédi Kamara és a Budapesti Ügyvédi Kamara mindenkor hatályos szabályzatai, valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján az ügyvéd köteles a felek személyazonosításra alkalmas okmányait a Belügyminisztérium által működtetett Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer (JÜB) rendszeren keresztül ellenőrizni.

Milyen adatokat tartalmaz az ingatlan tulajdoni lapja? Honnan szerezhetek be tulajdoni lapot?

A tulajdoni lap három részből áll: az I. rész az ingatlan megjelölését, jogi jellegét, méretét tartalmazza, a II. rész a tulajdonos(ok) adatait, míg a III. rész az esetleges terheket (pl.: jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom, haszonélvezeti jog, vételi jog, végrehajtási jog, stb.), illetve egyéb releváns jogi tényeket (pl. tulajdonos kiskorúsága, folyamatban lévő peres eljárás ténye, stb.) tartalmazza. A tulajdoni lapnak két típusa van, az ún. „szemle” és a „teljes másolat”. A szemle csak a fennálló, aktuális információkat tartalmazza, míg a teljes tulajdoni lap a korábban fennálló, már nem hatályos adatokat is megmutatja. Ez utóbbinál a már törölt adatok sorszámát keresztbe áthúzva jelenik meg. A tulajdoni lapba ingyenesen be lehet tekinteni az ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságnál (közismert nevén a földhivatalnál), illetőleg évente két alkalommal ügyfélkapu hozzáféréssel, hiteles tulajdoni lap másolatot pedig az ország bármely földhivatalánál és kormányablaknál lehet igényelni térítés ellenében. Ügyvédi irodánk rendelkezik hozzáféréssel az ún. TAKARNET Földhivatali Információs rendszerhez, így Ön a tulajdoni lapot rajtunk keresztül is be tudja szerezni.

Mi az a széljegy?

Sokan gondolják tévesen, hogy a „széljegy” az ingatlan terheit tartalmazza. A széljegy a tulajdoni lap I. része előtt található és a már benyújtott, de még el nem bírált kérelmeket tartalmazza. Az Inyvtv. 48. § szerint a beadvány iktatószámát a benyújtás napján a tulajdoni lapon fel kell jegyezni (széljegy), és ennek megtörténtét a beadványra rá kell vezetni. A széljegy az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítja. Amennyiben a tulajdoni lapon a szerződés aláírásakor széljegy szerepel, úgy azt a terhekhez hasonlóan feltétlenül vizsgálni szükséges.

Probléma, ha az ingatlan jelzáloggal, vagy haszonélvezeti joggal terhelt?

Önmagában nem probléma, a szerződés megkötése során azonban feltétlenül figyelemmel kell lenni az esetleges terhekre, mert a szerződésben a tehermentesítés kérdését rendezni kell. Így például banki jelzálogjog esetében be kell szerezni egy igazolást a banktól a fennálló tartozás összegéről és visszafizetésének módjáról; haszonélvezet esetén a haszonélvezőnek le kell mondania haszonélvezeti jogáról; végrehajtási jognál egyeztetni kell a végrehajtóval stb. A tehermentesítés lehetőségét és módját ügyvédi irodánk minden esetben külön vizsgálja az érintett jogosultakkal.

Megnéztem az ingatlan tulajdoni lapját és azt láttam, hogy az eladó még nincs is tulajdonosként bejegyezve. Megvásárolható így a lakás?

Különösen öröklés, avagy a közelmúltban átadott új építésű társasházaknál előfordulhat, hogy a jelenlegi „tulajdonos” még nem került bejegyzésre, csak széljegyen szerepel. Elvileg van rá mód, hogy a vevő ún. tulajdoni várományt vásároljon, ennek során azonban fokozott körültekintéssel kell eljárni, tekintettel arra, hogy az ingatlan tulajdonjoga a földhivatali bejegyzéssel keletkezik (és nem pl. a szerződés aláírásával, avagy a teljes vételár kifizetésével).

Szeretném értékesíteni az ingatlanomat, de amikor megnéztem a tulajdoni lapot akkor vettem észre, hogy a több éve elhunyt nagyszüleim haszonélvezeti jogát nem törölték még. Hogyan lehetséges ez?

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás kérelemre indul, azaz, ha azt a tulajdonosok nem kérelmezik, a haszonélvezeti jog nem kerül automatikusan törlésre. Ilyenkor az adásvételi ügylet megindítását megelőzően az eredeti halotti anyakönyvi kivonat bemutatásával és egy másolat benyújtásával lehet a törlést kezdeményezni. Természetesen az is megoldható, hogy az eladó a szerződéskötésre elhossa magával az eredeti halotti anyakönyvi kivonatot és akkor az adásvételi szerződés benyújtásával egyidejűleg ezen törlési eljárást ügyvédi irodánk is el tudja intézni.

A lakásom tulajdoni lapján több szomszéd is be van jegyezve tulajdonosként, hogyan lehetséges ez?

Olyan esetekben, amikor egy helyrajzi számon több lakás (vagy több önálló épületrész, pl. ikerház, sorház, stb.) kerül felépítésre és azon jogilag nem alapítanak társasházat, akkor a tulajdonosok az egész ingatlan bizonyos tulajdoni hányadára szereznek tulajdonjogot. Ettől függetlenül az egyes tulajdoni hányadok önállóan elidegeníthetőek, illetőleg megterhelhetőek, de mivel jogi értelemben véve közös tulajdonnak minősül, ezért a tulajdonostársaknak (szomszédoknak) elővásárlási joga áll fenn.

Mit jelent az elővásárlási jog?

A Ptk. szerint, ha az ingatlant jogszabályból eredően elővásárlási jog terheli, ugyanígy ha valaki szerződéssel elővásárlási jogot enged, és a dolgot el akarja adni, a kapott vételi ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni. Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlat tartalmát azonos feltételekkel elfogadja, az ingatlan adásvételi szerződés közöttük létrejön. Amennyiben az elővásárlásra jogosult – ajánlati kötöttség ideje alatt – nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos a dolgot az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja. Az elővásárlási jog kérdése leggyakrabban az alábbi esetekben szokott előfordulni: Közös tulajdon. A közös tulajdonban lévő többlakásos épületek esetében az egyes lakások ugyan teljes egészében elkülönítettek, de azok jogilag mégsem tekintendők önálló ingatlanoknak. Itt a tulajdonos a tulajdoni lapon, mint x/y arányú résztulajdonos jelenik meg. Az újabb építésű ingatlanoknál a teremgarázsoknál szokott előfordulni, hogy a tulajdonos ugyan csak egy gépkocsibeállót jogosult használni, azonban a tulajdoni lapon, mint x/y arányú résztulajdonos jelenik meg. Alapító okirat által biztosított elővásárlási jog. Társasházi (vagy szövetkezeti) lakásoknál ritka, de előfordulhat, hogy a társasházi alapító okirat a tulajdonostárs ingatlana vonatkozásában elővásárlási jogot határoz meg. Ezen körülmény az alapító okirat áttanulmányozásával ellenőrizhető. Műemlék. A műemlék ingatlanoknál jellemző, hogy a műemléki védeltséget elrendelő jogszabály a Magyar Állam elővásárlási jogát határozza meg. A fenti esetekben a tulajdonostársaktól (azaz a tulajdoni lapon szereplő többi személytől) - illetőleg műemléki ingatlannál a Miniszterelnökség útján a Magyar Államtól (továbbá jellemzően a helyi, valamint a fővárosi önkormányzattól is) - be kell szerezni az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatokat.

Vidéken élő szüleimmel közös ingatlanom van, melyet szeretnék értékesíteni. Ha írnak otthon egy „kéttanús” meghatalmazást, akkor eljárhatok a nevükben?

Nem. A Ptk. és az Inyvtv. rendelkezései szerint a meghatalmazásra ugyanazok az alaki (formai) előírások vonatkoznak, mint magára az ingatlan adásvételi szerződésre. Az ingatlan adásvételi szerződés kötelező alaki kelléke, hogy az ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott magánokiratba (avagy közokiratba) legyen foglalva. Ennek megfelelően meghatalmazással el lehet járni, de a meghatalmazást ügyvédnek (avagy közjegyzőnek) kell készíteni és azt ellenjegyzéssel kell ellátni.



Az egyik szerződő fél tartósan külföldön tartózkodik, megoldható, hogy neki ne kelljen ideutaznia az aláírásra?

Természetesen megoldható, hogy a külföldön élő eladó/vevő nevében meghatalmazással más járjon el. Az előző pontban leírtak itt is érvényesek azzal, hogy külföldön a Magyarország konzulátusa előtt kell a meghatalmazást aláírni és hitelesíttetni. Amennyiben az adott államban nincs magyar konzulátus, avagy az túl messze van, akkor az okiratot az adott ország joga szerinti arra jogosult személynél is alá lehet írni (pl. közjegyző, ügyvéd, bíróság, rendőrség, stb.), de ebben az esetben nemzetközi felülhitelesítéssel (ún. apostille-al) kell az okiratot ellátni. Az 1961. október 5-én kelt Hágai Egyezmény szerint az apostille igazolja, hogy az aláírás szerinti állam joga szerint az adott hatóság jogosult az okiratokat hitelesítéssel ellátni. Az apostille rávezetése rendszerint az okiratra történő rápecsételéssel, avagy ahhoz történő külön lap hozzáfűzésével történik. Fontos tudnivaló, hogy az apostille széles körben elterjedt, azonban az egyezménynek nem minden ország részese (pl.: Kína, Kanada, Egyesült Arab Emírátságok, stb.). Szintén érdemes felhívni a figyelmet arra, hogy néhány kétoldalú államközi egyezmény alapján felülhitelesítés nélkül is elfogadható belföldön a külföldi közjegyző, vagy bíróság előtti aláírás. A felesleges költségeket elkerülendő javasoljuk, hogy külföldön történő aláírás előtt mindenképpen előzetesen egyeztessen ügyvédi irodánkkal.

2018. január 1-től jelentős könnyítést hozott az Üttv. 44. § (2) és (7) bek. rendelkezései, mely értelmében az ellenjegyző ügyvéd által korábban már azonosított fél az okirat aláírása, illetve az okiraton szereplő aláírás sajátjaként való elismerése során elektronikus hírközlő hálózaton keresztül az ellenjegyző ügyvéd számára a mozgóképet, valamint a hangot egyidejűleg továbbító és rögzítő eszköz (pl. skype) igénybevételevel is eljárhat. Az ügyvéd által ellenjegyzett, de a felek által külföldön aláírt okirat teljes bizonyító erejéhez diplomáciai hitelesítés vagy felülhitelesítés, illetve apostille tanúsítvány nem szükséges.

Az ingatlan megvásárlásához bankkölcsönt szeretnék felvenni, mit kell tennem ilyenkor?

A finanszírozó pénzintézet kiválasztásánál gondos körütekintést és természetesen több ajánlat beszerzését – továbbá igény szerint külön pénzügyi szakemberrel történő egyeztetést – tanácsoljuk ügyfeleinknek, hiszen a kölcsön üzleti és jogi feltételeit az ügyvéd nem vizsgálja. Az adásvételi szerződés előkészítése szempontjából lényeges, hogy a szerződés aláírásakor ismert legyen a pénzintézet neve, mert azt a szerződésbe feltétlenül fel kell tüntetni. Minden bank bizonyos követelményeket támaszt magával a szerződés megszövegezésével kapcsolatban, így – a későbbi szerződésmódosítások elkerülése érdekében – szintén szükséges, hogy a vevő rendelkezésünkre bocsássa a kiválasztott bank által meghatározott követelmények listáját. Ezt minden esetben az adott banki ügyintézőtől, vagy a pénzintézet honlapjáról lehet beszerezni.

Honnan tudom, hogy az ingatlan megfelelő műszaki állapotban van?

Az adásvételi szerződésben az eladó köteles felhívni a vevő figyelmét az esetleges hibákra, hiányosságokra, amennyiben ezt nem teszi, úgy a vevő szavatossági igényrel léphet fel vele szemben. A műszaki állapotot egyebekben az ügyvéd nem vizsgálja, így a szerződés megkötése előtt érdemes lehet igénybe venni műszaki szakember segítségét.

A konyhabútor és a beépített szekrény az ingatlan részét képezi, avagy azt szabadon elviheti magával az eladó?

Erről a felek szabadon állapodhatnak meg, de eltérő rendelkezés hiányában – a bírósági gyakorlat szerint – ami az ingatlanba állagsérelem nélkül el nem választható módon beépítésre került, az az ingatlan részét képezi (így különösen: beépített konyhabútor, beépített szekrény, kazán, szaniterek, stb.). A későbbi viták elkerülése érdekében az általunk készített adásvételi szerződés mellékletében felsorolásra kerül a hátrahagyott, illetőleg az elszállításra kerülő ingóságokra vonatkozó megállapodás.

Mikor és kinek kell energetikai tanúsítványt beszerezni?

Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint adásvétel esetén az energetikai tanúsítvány elkészíttetéséről az eladó saját költségén gondoskodik és azt a szerződéskötéskor köteles a vevőnek átadni.

III. Az adásvételi szerződés előkészítése



Eladóként honnan tudhatom, hogy nem lesz a hátrányomra egyoldalú a szerződés, ha a vevő ragaszkodik a saját ügyvédjéhez?

Nem jogszabályi előírás, de általános gyakorlat, hogy az adásvételi szerződést elkészítő ügyvédet a vevő bízza meg, de a felek természetesen ettől eltérően is rendelkezhetnek. A szerződést készítő ügyvéd egyebekben nem a vevőt, vagy az eladót képviseli, hanem az ügylet jogszerű, mindkét fél érdekeit szem előtt tartó lebonyolításában nyújt segítséget. Természetesen, ha az eladó kívánja, saját jogi képviselőt bízhat meg a vevő által felkért ügyvéd közreműködésével készített szerződés véleményezésére és esetleges módosítására.

Jól tudom, hogy a foglaló átadásakor előszerződést kötünk és csak az utolsó vételárrész megfizetésekor kötünk végleges szerződést?

Gyakori tévedés, hogy az ügyfelek azt gondolják a foglaló átadásakor előszerződés aláírására, míg a teljes vételár kifizetésekor „végleges” adásvételi szerződés megkötésére van szükség.

Előszerződésre csak abban az esetben szokott sor kerülni, ha a végleges szerződés megkötésének valamilyen akadálya áll fenn (pl.: az ingatlan még építés alatt áll, az le nem zárt hagyatéki eljárás tárgyát képezi, stb.). Ilyenkor a felek abban állapodnak meg, hogy csak egy későbbi időpontban kötnek egymással „végleges” szerződést. A „végleges” adásvételi szerződés az a dokumentum tehát, amely az ingatlan átruházásának „forgatókönyvét” tartalmazza, ebben kerül lefektetésre a felek minden szükséges adata, az ingatlan meghatározása, a vételár, a fizetés ütemezése, a birtokbaadás időpontja stb. Ennek megfelelően jogilag a „végleges” szerződéssel indul az adásvétel, mely azonnal benyújtásra kerül az illetékes földhivatalhoz, így a folyamat megindulása rögtön megjelenik a tulajdoni lapon is, kellő jogi védelmet nyújtva ezzel a vevőnek.

Természetesen, a tulajdonjog „átírására” csak a teljes vételár kifizetését követően kerül sor, mindaddig az eladó marad az ingatlan tulajdonosa. Ez a megoldás pedig az eladónak nyújt jogi védelmet, hiszen a tulajdonjoga a vételár kiegyenlítéséig megmarad. Annak érdekében, hogy a vételár kifizetését követően a vevő tulajdonjog bejegyzése se kerülhessen veszélybe, az ún. „tulajdonjog bejegyzési engedélyt” már a szerződés aláírásakor okirati letétbe szoktuk venni, melyet csak és kizárólag azt követően vagyunk jogosultak kiadni a vevő, valamint az ingatlanügyi hatóság (földhivatal) felé, ha az eladó részére a vételár teljes egészében kifizetésre került.

Milyen adatokra van szükség az adásvételi szerződés előkészítéséhez?

Az adásvételi szerződés elkészítéséhez szükséges adatokat a mellékelt „ADATLAP ingatlan adásvételhez” elnevezésű okirat kitöltésével kérjük megadni, az ott megjelöltek szerint.

Mennyi időt vesz igénybe és hogyan történik az adásvétel lebonyolítása?

A szerződés előkészítése általában 1-2 munkanapot vesz igénybe, ezt követően a szerződés tervezetét e-mailen megküldjük előzetes áttanulmányozásra és véleményezésre az érintett feleknek. Az észrevételek visszaérkezését követően elkészítjük a véglegesnek szánt verziót, annak minden szükséges mellékeltével és e-mailen, vagy telefonon egyeztetjük az aláírás időpontját Ügyfeleinkkel. Amennyiben az ügy hosszadalmasabb előkészítést kíván (pl. jelzálog jog törlése miatt a bankkal előzetesen egyeztetni szükséges, stb.) úgy Ügyfeleinket tájékoztatjuk arról, hogy ez hozzávetőlegesen mennyi idővel növeli meg az ügyintézés menetét. A szerződés és a mellékleteinek aláírása (illetőleg az adatok egyeztetése, a szöveg elmagyarázása, a személyi okmányok lemásolása, stb.) – amennyiben jelentős változtatásokat nem kell eszközölni – hozzávetőlegesen 1-1,5 órát vesz igénybe.

IV. A szerződés egyes rendelkezései és a szerződés teljesítése



Hány részletben fizethetem ki a vételárat?

A legegyszerűbb, egyben legritkább megoldás az, ha a vevő egy összegben, készpénzben a szerződés aláírásával egyidejűleg a teljes vételárat megfizeti. Tekintettel arra, hogy a vevő általában több forrásból, esetleg bankkölcsön igénybevételével tudja csak a megfelelő fedezetet biztosítani, ezért a vételár kifizetése leggyakrabban 2-3 részletben történik. Egyebekben a felek a részletek számában, összegében és a teljesítés határidejében szabadon állapodhatnak meg, erre vonatkozóan nincs jogszabályi előírás. Amennyiben a vevő bankkölcsönt vesz fel, úgy ez az összeg (a banki előírások miatt) csakis az utolsó vételárrész lehet.

Mi a különbség a foglaló és a vételárelőleg között?

A foglaló jogintézményét a Ptk. 6:185. § a következők szerint szabályozza: a másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményeialól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken. Részletekben történő fizetés esetén vételárelőlegnek számít mindazon vételárrész, amit nem foglaló jogcímen adnak át. Ha a szerződést teljesítik, a vételárelőleget a szolgáltatás ellenértékébe ugyanúgy be kell számítani, azonban a szerződés bármely okból történő megghiúsulása esetén az a vevőnek teljes egészében visszajár.

Mekkora lehet a foglaló mértéke?

A foglaló mértékéről a Ptk. csupán annyit mond, hogy a túlzott mértékű foglalót a bíróság mérsékelheti. Ennek megfelelően a felek a foglaló mértékét szabadon állapíthatják meg. Általában a foglaló mértéke a teljes vételár 10%-a szokott lenni. A bírósági gyakorlat a 25%-ot meghaladó foglalót már általában eltúlzottnak tartja.

Mi történik akkor, ha a vevő határidőre nem fizeti meg a vételárat?

Amennyiben vevő a fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti, úgy eladót a Ptk. 6:48. § szerint a késedelembe esés napjától számítottan késedelmi kamat illeti meg. A kamat mértéke – ellenkező megállapodás hiányában – a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező. Ezen túlmenően az eladó a késedelmi kamatot meghaladó kárát is követelheti. Tekintettel arra, hogy a szerződéstől való elállás lehetősége nem szükségszerű következménye a késedelemnek, ezért a szerződésbe ún. póthatáridőt szoktunk megállapítani. A póthatáridő mértéke a felek megállapodásától függ, de általában 30 naptári nap szokott lenni. Amennyiben a vevő a fizetési kötelezettségének a póthatáridő elteltével sem tud eleget tenni, úgy az eladó részére elállási jogot szokás engedni, melynek értelmében az eladó jogosulttá válik az adásvételi szerződéstől egyoldalúan, írásban, a foglaló megtartása és a vételárelőleg visszafizetése mellett elállni.

Mi az a tulajdonjog-fenntartás? Mi a különbség a „tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feljegyzése” és az „eljárás függőben tartása” között?

A Ptk. 6:216. § szerint az eladó az ingatlanon a tulajdonjogát legfeljebb a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntarthatja. A tulajdonjog-fenntartást írásba kell foglalni és tényét az eladó – a vevő személyének megjelölésével – köteles az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetni. Az eladó a tulajdonjog-fenntartás alatt a dolgot nem idegenítheti el, és nem terhelheti meg. A tulajdonjog fenntartásának tehát biztonsági funkciója van mind az eladó, mind pedig a vevő részére, hiszen az eladó a teljes vételár megfizetéséig tulajdonos marad, azonban az adásvétel folyamata már feltüntetésre a tulajdoni lapon, így megfelelő mértékben védi a vevőt is.

Ezen eljárásnak három hátránya azonban mégis van: amennyiben az ingatlan pl. jelzáloggal terhelt, úgy már a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzéséhez is be kell szerezni a jogosult (pl. bank) hozzájárulását; egy esetleges nem várt végrehajtási jog bejegyzését nem akadályozza meg; az ügyfélnek kétszer kell megfizetnie az eljárási díjat (először a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye feljegyzésért, majd később a tulajdonjog bejegyzésért). Ezen három problémára megfelelő megoldást nyújt a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elbírálásának „függőben tartása”. Az Inyvt. 47/A. § (1) bek. b) pontja lehetőséget biztosít arra, hogy a felek által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az adásvételi szerződés benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig a beadványt az ingatlanügyi hatóság (földhivatal) széljegyként tüntesse fel és az eljárást függőben tartsa. Ezen lehetőség egyetlen hátránya hogy nem alkalmazható, ha az ügylet teljesedése (pl. a vételár megfizetése) a 6 hónapos időtartamot meghaladja.

A szerződést nekem kell majd bevennem a földhivatalba?

Budapest területén a teljes földhivatali ügyintézését ügyvédi irodánk intézi, Önnek ezzel semmi teendője nincs, de természetesen, amennyiben ezt kívánja, Ön is eljárhat a földhivatalnál (ilyenkor összeállítjuk Önnek a beadandó anyagot, kérelemmel, mellékletekkel). Amennyiben vidéki ingatlanról van szó, úgy a beadást postai úton intézzük, avagy ha bármilyen oknál fogva személyes ügyintézésre van szükség és Ön nem tud ezzel foglalkozni, úgy külön díj ellenében irodánk el tud járni Ön helyett. Az egyéb kapcsolódó eljárások során (pl.: bankkölcsön igénybevétele esetén a jelzálogszerződés benyújtása, stb.) az Ügyfél személyesen jár el, de külön térítés ellenében természetesen ilyen esetekben is tudunk segítséget nyújtani.

Mennyi időt vesz igénybe a tulajdonjogom bejegyzése és honnan értesülök arról?

A tulajdonjog bejegyzése a tulajdonjog bejegyzési hozzájárulás benyújtásától számított 60 napos ügyintézési határidőn belül elbírálásra kell, hogy kerüljön. Soron kívüli eljárás esetén az ügyintézési határidő 8 nap. Földhivatalonként eltérően a határozatot vagy minden érintett félnek (eladó, vevő, ügyvéd), vagy csak az ügyvédnek küldik meg. Természetesen, ha csak hozzánk érkezik a határozat, akkor azt e-mailben továbbítjuk a feleknek.

Mikor költözhettek be a megvásárolt ingatlanba?

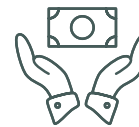
Mi a biztosíték arra, hogy az eladó határidőre kiköltözik az ingatlanból?

A beköltözés – jogi kifejezéssel az ingatlan birtokátruházása vagy birtokbaadása – teljes egészében a felek megegyezésétől függ. Legtöbb esetben ez a teljes vételár kifizetésekor, avagy az azt követő 8 napon belül szokott megtörténni. Amennyiben azt a felek kívánják, a birtokbaadás esetleges késedelmére írásban kötbért lehet kikötni. A kötbér mértéke szintén a felek megegyezésétől függ, ezzel kapcsolatban a Ptk. csak annyit mond, hogy a túlzott mértékű kötbért a kötelezett kérésére a bíróság mérsékelheti. Tapasztalatunk szerint a felek a kötbér mértékét illetően általában napi 5 000 – 20 000 Ft közötti összegben szoktak megállapodni.

Honnan tudom, hogy az eladó nem hagy hátra jelentős közmű és közös költség tartozást? Hogyan tudom a mérőórákat átíratni?

Az ingatlanbirtokbaadásakor ún. birtokátruházási jegyzőkönyvet kell a feleknek készíteni, melyen feltüntetésre kerül minden mérőóra gyári száma és aktuális állása. Ekkor az eladó kötelessége átadni az összes igazolást arról, hogy minden közmű és közös költség tartozás teljes egészében kiegyenlítésre került (ezt szokták „nullás igazolásnak” nevezni). A mérőórák átírását az adásvételi szerződés, valamint a birtokátruházási jegyzőkönyv egy példányának bemutatásával személyesen (egy esetben interneten keresztül) lehet kezdeményezni az egyes közműszolgáltatóknál. Lehetőség van arra is, hogy a birtokbaadást követően a felek együtt jelentik be a tulajdonosváltás tényét. Ekkor a vevő megbizonyosodhat arról, hogy az esetleges tartozást az eladó a szolgáltatóknak befizette, eladó pedig látja, hogy vevő a mérőórákat átíratta. Felhívjuk a figyelmet, hogy jellemzően a közműszolgáltatók a saját nyomtatványaikat is kérik kitölteni az ügyintézés során, melyet célszerű a birtokátruházási jegyzőkönyvvel együtt elkészíteni.

V. Az adásvételhez kapcsolódó költségek (illeték, adó, földhivatali díj, stb)



Ingtalan megszerzésekor a vevő a vételár figyelembevételével vagyonszerzési illetéket fizet, míg az eladót – bizonyos feltételek fennállta esetén – adózási kötelezettség terheli.

Mekkora a vagyonszerzési illeték általános mértéke és azt melyik félnek kell megfizetni?

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 19. § alapján a visszterhes vagyónátruházási illeték általános mértéke a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%, mely a vevőt terheli. Az Itv. 21. § (1) bekezdése alapján, ha a lakástulajdon szerzője a vásárláshoz vissza nem térítendő, lakáscélú állami támogatásban részesül, ennek összegét a lakástulajdon forgalmi értékéből le kell vonni. Az illetéket az adóhatóság ún. fizetési meghagyásban rója ki, melyet általában az adásvételi szerződés megkötését követő 1-6 hónapon belül postai úton küld meg a vevőnek.

Építési telket szeretnék vásárolni és arra házat építeni. Jól hallottam, hogy létezik erre valami illetékkedvezmény?

Igen, az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontja alapján mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak (tulajdoni hányadnak), valamint ilyen ingatlanon alapított vagyoni értékű jognak a megszerzése, ha a vagyonszerző az ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít és a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. A vagyonszerző lakóházépítési szándékáról legkésőbb az illetékfizetési meghagyás véglegessé válásáig (jogerőre emelkedéséig) nyilatkozhat az állami adóhatóságnál.

Fontos, hogy az illetékmentesség fennállásához nem elég pusztán a lakóház megépítésének ténye, a 4 éves határidő lejártáig a megépült lakóházra használatbavételi engedéllyel kell rendelkezni.

Most adtam el az előző lakásomat és a befolyt összeget másik lakás vásárlására kívánom fordítani. Milyen adó, és illetékkedvezmény igénybevételére vagyok jogosult?

Az Itv 21. § (2) bekezdése alapján magánszemély vagyonszerző esetén az illeték alapja a) lakástulajdonok cseréjekor az elcserélt lakástulajdonok; b) lakástulajdon vásárlásakor, ha a vevő a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül eladja, a vásárolt és az eladott lakástulajdon - terhekkal nem csökkentett - forgalmi értékének különbözete.

35. év alatti vagyok, és az első lakásomat vásárolnám meg. Jól tudom, hogy létezik erre valamilyen illetékkedvezmény?

Az Itv. 26. § (6) bekezdése alapján az illetékkötelezettség keletkezésekor a 35. életévét be nem töltött fiatal első lakástulajdonának (tulajdoni hányadának) megszerzése esetén az egyébként fizetendő illeték 50%-ig terjedő kedvezményre jogosult, ha az egész lakástulajdon forgalmi értéke a 15 millió forintot nem haladja meg. Ilyen forgalmi értékű lakás tulajdoni hányadának (részaránytulajdonának) megszerzése esetén a vagyonszerzőt a szerzett tulajdoni hányaddal arányos mértékű kedvezmény illeti meg. További kedvező szabály a 35. év alatti első lakástulajdon szerzőkre nézve, hogy számukra kérelem esetén automatikusan jár 12 havi részletfizetés a megfizetendő illeték tekintetében.

Újépítésű lakást kívánok vásárolni.

Milyen illetékkedvezmény igénybevételére vagyok jogosult?

Az Itv. 26. § (1) bekezdés f) pontja alapján mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a vállalkozó által értékesítés céljára újonnan épített, építettett - ideértve az ingatlan-nyilvántartásban nem lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott és ténylegesen sem lakás céljára használt épület átalakításával, továbbá a lakóépület bővítésével (pl. tetőtér-beépítéssel) létesített - 15 millió forintot meg nem haladó forgalmi értékű új lakás tulajdonjogának, ilyen lakás tulajdoni hányadának megvásárlása. Amennyiben az új lakás forgalmi értéke vagy a 21. § (1) bekezdés szerinti csökkentett értéke nem haladja meg a 30 millió forintot és a vagyonszerző másik lakástulajdon eladását nem igazolja, akkor a megállapított illetékből nem kell megfizetni azt az összeget, amely akkor járna, ha a lakás forgalmi értéke 15 millió forint lenne. Ilyen lakás tulajdoni hányada esetén a kedvezmény a 15 millió forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos részére illeti meg a vagyonszerzőt.

Családon belül kívánunk visszterhesen ingatlant átruházni.

Milyen illetékkedvezmény igénybevételére vagyunk jogosult?

Az Itv. 26. § (1) bek. z) pontja alapján mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a vagyonszerzés, ha egyenes ági rokonok (ideértve az örökbefogadáson alapuló rokoni kapcsolatot is) egymás közötti vagyonátruházásából, házastársak egymás közötti vagyonátruházásából, a házastársi vagyontársaság megszűntetéséből származik. A Ptk. 4:96. § (1) bek. alapján egyenes ági rokoni kapcsolat azonban azok között áll fenn, akik közül egyik a másiktól származik, tehát szülő, nagyszülő, gyermek, unoka, stb., ideértve az örökbefogadáson alapuló rokoni kapcsolatot is. A testvérek azonban nem egyenesági rokonok, közöttük oldalági rokonság áll fenn, így emiatt rájuk illetékkedvezmény, illetve mentesség nem vonatkozik.

Mekkora az ingatlan értékesítéséből származó adó általános mértéke és azt melyik félnek kell megfizetni?

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) 62. § (4) bekezdése alapján az ingatlan (vagy ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog) átruházásából származó jövedelem igazolt költségekkel csökkentett része – ha az átruházás a megszerzés évében vagy az azt követő öt évben történik – adóköteles, melynek alapja

- a megszerzés évében és az azt követő évben a jövedelem 100 százaléka,
- a megszerzés évét követő második évben a jövedelem 90 százaléka,
- a megszerzés évét követő harmadik évben a jövedelem 60 százaléka,
- a megszerzés évét követő negyedik évben a jövedelem 30 százaléka,
- a megszerzés évét követő ötödik és további évben a jövedelem 0 százaléka.

Az ingatlan átruházásából származó adó mértéke – a fent meghatározott adóalap figyelembevételével számított a jövedelem – 15%-a. Az adót a magánszemély eladónak adóbevallásában kell feltüntetnie és az adóbevallás benyújtására előírt határidőig kell megfizetnie.

Milyen költsége van a földhivatali eljárásnak? Mennyibe kerül egy tulajdoni lap?

Az 1996. évi LXXXV. törvény (Díjtv.) alapján a tulajdoni lapról kiállított papír alapú hiteles másolatért 6250 Ft-ot, az e-hiteles tulajdoni lap másolatért 3600 Ft-ot, míg a nem hiteles másolatért 1000 Ft-ot kell fizetni. A földhivatali (ingatlan-nyilvántartási) eljárásért alapesetben a változással érintett ingatlanonként 6600 Ft összegű díjat kell fizetni. A jelzálogjog bejegyzése, valamint – ide nem értve a jelzálogjog törlését – a bejegyzés módosítása iránti eljárás díja változással érintett ingatlanonként 12 600 Ft. A soron kívüli gyorsított ügyintézés díja ingatlanonként 10 000 Ft.



Milyen mértékű az ügyvédi munkadíj és ez az összeg milyen szolgáltatásokat tartalmaz?

Az ügyvédi munkadíj szabad megállapodás tárgya, általában a vételár 1%-a + ÁFA szokott lenni. A munka megkezdése előtt minden esetben megbízási szerződést kötünk ügyfeleinkkel, mely tartalmazza az adott ügyre vonatkozó ügyvédi megbízási díj pontos összegét is. A munkadíj egyebekben tartalmazza az ügyre vonatkozó jogi tanácsadást, a szerződés elkészítését, ellenjegyzését, valamint a teljes kapcsolódó földhivatali eljárás során történő képviseletet is. A munkadíj nem tartalmazza a felmerülő költségeket (pl. tulajdoni lap, földhivatali eljárási díj, stb.).

Ki fizeti az ügyvédi munkadíjat, a tulajdoni lap költségét és az egyéb felmerülő költségeket?

Ellenkező megállapodás hiányában az ügyvédi munkadíjat, a tulajdoni lap költségét és a földhivatali eljárási díjat a vevő fizeti. Amennyiben a megvásárolt ingatlan tehermentesítése szükséges, úgy az ehhez kapcsolódó kiadásokat az eladó fizeti.

VI. Egyéb jogcímen történő átruházással kapcsolatos eltérő szabályok



Ajándékozási szerződés

A Ptk. 6:235. § alapján az ajándékozó a dolog tulajdonjogának ingyenes átruházására, a megajándékozott a dolog átvételére köteles. Ha az ajándékozási szerződés tárgya ingatlan, az ajándékozó a tulajdonjog átruházásán felül köteles a dolog birtokának átruházására is. Ha a szerződés tárgya ingatlan, az ajándékozási szerződést írásba kell foglalni.

Az Itv. 11. § alapján az ajándékozási illeték tárgya a) ingatlan ajándékozása; b) ingó ajándékozása; c) vagyoni értékű jognak ingyenes alapítása, ilyen jognak vagy gyakorlásának ingyenes átengedése, továbbá az ilyen jogról ellenszolgáltatás nélkül történő lemondás. Az ajándékozás csak akkor esik ajándékozási illeték alá, ha arról okiratot állítottak ki, vagy ingó ajándékozása esetén okirat kiállítása ugyan nem történt, de az egy megajándékozottnak jutó ingó forgalmi értéke a 150 000 forintot meghaladja. Nem tárgya az ajándékozási illetéknek a vagyoni értékű jog, ha azt az ajándékozó a maga javára tartja fenn, vagy ha az ingatlant az átruházást megelőzően már fennállott és az ingatlannyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű joggal terhelt ajándékozzák.

Az Itv. 12. § alapján az ajándékozási illeték általános mértéke 18%, a lakástulajdon és a lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog ingyenes szerzése esetén 9%. Az Itv. 17. § (1) bek. p) pontja szerint mentes az ajándékozási illeték alól az ajándékozó egyenes ági rokona (ideértve az örökbefogadáson alapuló rokoni kapcsolatot is), illetve házastársa által megszerzett ajándék.

Tartási és életjáradéki szerződés

A Ptk. 6:491. § alapján a tartásra kötelezett a tartásra jogosult körülményeinek és szükségleteinek megfelelő ellátására, illetve gondozására, a tartásra jogosult ellenérték teljesítésére köteles. A tartási szerződést írásba kell foglalni. A 6:494. § szerint ha a tartási kötelezettség ellenében a tartásra kötelezettre ingatlan tulajdonjogát ruházzák át, és a tartásra jogosult felhívására a tartásra kötelezett az őt terhelő kötelezettség biztosítására megfelelő biztosítékot nem ad, a tartásra jogosult kérelmére az ingatlan-nyilvántartásba az átruházott ingatlan terheként tartási jogot kell bejegyezni.

A Ptk. 6:497. § szerint az életjáradéki szerződés alapján a járadékadásra kötelezett a járadékszolgáltatásra jogosult javára, annak haláláig, meghatározott pénzösszeg vagy más helyettesíthető dolog időszakonként visszatérő szolgáltatására, a járadékszolgáltatásra jogosult ellenérték teljesítésére köteles. Az életjáradékot havonta előre kell teljesíteni. Az életjáradéki szerződésre egyebekben a tartási szerződés szabályait kell alkalmazni.

Mind tartás, mind pedig az életjáradék jogcímén megszerzett ingatlan után az általános szabályok szerinti visszsterhes vagyonszerzési illetéket kell fizetni, ideértve az esetleges illetékkedvezményeket is.

Figyelmeztetések

Jelen kiadvány nem tekintendő jogi tanácsadásnak, kizárólag tájékoztató jellegű és nem teljes körű, így az abban foglaltak esetleges téves értelmezéséből, illetőleg az idő közben bekövetkezett esetleges jogszabályi változásokból eredő felelősséget teljes egészében kizárjuk. Adott jogi problémákra kizárólag az ügy pontos megismerését, valamint megbízási szerződés megkötését követően tudunk megfelelő jogi megoldást nyújtani.

Ügyfeleinkkel minden esetben a munka megkezdése előtt megbízási szerződést kötünk, melyben meghatározásra kerül a munkadíj pontos összege, a díjszámítás módja, tájékoztatást adunk továbbá az egyéb költségek és kiadások várható nagyságáról.

Amennyiben bármilyen további kérdése lenne, úgy az office@hmlegal.eu email címen állunk szíves rendelkezésére.



Horváth & Medgyesi Ügyvédi Társulás
Dr. Horváth Zoltán Levente Ügyvédi Iroda
Dr. Medgyesi Mónika Ügyvédi Iroda
HM Business Advisory Kft.
H-1054 Budapest, Tüköry u. 3. II. emelet | +36 70 455 6962
office@hmlegal.eu | www.hmlegal.eu