



**C1 (FELSŐFOK) JOGI- ÉS KÖZIGAZGATÁSI SZAKIRÁNY
SZITUÁCIÓ I.**

Vizsgázó példánya

15.

Helyszín: ügyvédi kamara - jelöltoktatás és konzultáció
Résztevők: ügyvéd (vizsgázó)
ügyvédjelölt (vizsgáztató)

Feladat:

Ön ügyvédjelölteknek tart oktatást, melynek során válaszol az ügyvédjelöltek kérdéseire. A téma: ingatlan adásvételi szerződés szerkesztése, ha a vételárat a vevő későbbi időpontban pl. bankhitelből fizeti.

A szerződésnek tartalmaznia kell az alábbiakat:

- eladó és vevő neve, születési helye és ideje, anyja neve személyi azonosítója, lakcíme;
- ingatlan pontos megjelölése helyrajzi számmal;
- vételár meghatározása, fizetésének ütemezése;
- jogváltozás jogcíme;
- eladó hozzájárulása vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez.

Ha a vételár megfizetése bankhitelből történik:

- Az eladó a tulajdonjogát a vételár teljes kifizetéséig fenntartja, külön nyilatkozatban adja hozzájárulását ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A tulajdonjog-fenntartást a szerződésnek is tartalmaznia kell. Kérni kell a tulajdonjog-fenntartás feljegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.
- 2006. január 1. óta van még egy lehetőség: az adásvételi szerződés megkötését követően kérni kell a vevő tulajdonjogának bejegyzését azzal, hogy a vételár kifizetéséig a kérelem függőben tartását is kérni kell. Ebben az esetben az eladó nyilatkozhat a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban arról, hogy a bejegyzési engedélyt későbbi időpontban, de legfeljebb az okirat földhivatali benyújtását követő 6 hónapon belül megadja. Ezen nyilatkozat megléte mellett a kérelmet a körzeti földhivatal nem utasítja el, hanem az okiratban meghatározott időtartamra nyilvántartásba helyezi azt.

Fejtse ki véleményét:

- Ön ez utóbbi megoldást tartja jobbnak, mert ez esetben - figyelemmel a rangsor elvére - a bejegyzési engedély megadásának időpontjáig jogok és tények bejegyzésére nincs lehetőség.
- A tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye feljegyzésének a hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.
- A tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzését követően, jóllehet az ingatlan vonatkozásában már érvényes adásvételi szerződést kötöttek a felek, minden további nélkül bejegyezhető például a végrehajtási jog, vagy egyéb tények.