

Tisztelt Olvasó!

Ezúttal szintén egy gyakorlati kérdéssel kapcsolatosan szeretném figyelmüket igénybe venni. Adásvételi szerződések, illetve egyéb ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló, magánszemélyek között létrejött szerződések során találkozunk az alábbi, vagy ehhez hasonló tartalmú kitétel:

„A szerződő felek rögzítik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok, így a jelen szerződés érvényességéhez harmadik személy vagy hatóság hozzájárulása vagy engedélye nem szükséges.”

Ez a kitétel már-már sablonosnak tűnhet, mégis komoly jelentőséggel bír. Amennyiben ugyanis ennek szerződésben történő rögzítésére nem kerül sor, úgy az illetékes Földhivatal hiánypótlás keretében szólítja fel a feleket a fentiekkel kapcsolatos nyilatkozatok megtételére. Ezen túlmenően természetesen nem elegendő a fentieket kijelenteni, hanem a fentiek szerinti nyilatkozatnak valósnak is kell lenni. E nélkül ugyanis szintén nem kerülhet sor a kívánt tulajdonjog megszerzésére, így annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére.

Érdemes tehát részletesen is foglalkozni a fenti nyilatkozatok tartalmával, amelyben többek között a szerződő felek cselekvőképességével, illetve állampolgárságával kapcsolatos kérdések merülnek fel, így e két kérdéskört szeretném kiemelni és rendelkezésre álló keretek között bemutatni:

1. Cselekvőképesség: A Ptk. 11. § (1) bekezdése alapján cselekvőképes mindenki, akinek cselekvőképességét a törvény nem korlátozza vagy nem zárja ki. Aki pedig cselekvőképes, maga köthet szerződést vagy tehet más jognyilatkozatot. Mindezek alapján aki cselekvőképes, az saját akaratnyilatkozatával, saját nevében szerezhet jogokat és vállalhat kötelezettségeket. Bizonyos körülmények (pl. életkor, szellemi vagy testi fogyatékoság, stb.) a fenti cselekvőképességet vagy részben vagy teljesen kizárják. Ezekben az esetben korlátozott cselekvőképességről vagy cselekvőképtelenségről beszélünk. Amikor részben vagy teljesen korlátozott az adott személy cselekvőképessége, az adott szerződés érvényességéhez a jogszabályban rögzítettek szerinti személyek (pl. törvényes képviselő, gyám, stb.) vagy hatóság (pl. illetékes gyámhivatal) megfelelő hozzájárulása vagy engedélye szükséges. Ennek megfelelően amennyiben a szerződő felek cselekvőképesek, úgy erről polgári- és büntetőjogi felelősségük tudatában kötelesek nyilatkozni. Természetesen amennyiben ezzel ellentétes körülményre derülne fény, úgy az egyrészt a szerződés érvényességét érinti, másrészt az, akitől elvárható lett volna, hogy e körülményről tájékoztatást adjon, polgári- és büntetőjogi szempontból is felelőssége vonható.

2. Állampolgárság: Ebben a kérdéskörben alapvetően a szerződő felek három körét különböztethetjük meg. Magyar állampolgárok, külföldi, de közösségi állampolgárok, illetve „egyéb” külföldi állampolgárok. A felek magyar állampolgársága esetén elegendő erről a fentiek szerint nyilatkozni. Utóbbi esetekben azonban a külföldi tulajdonszerzéséhez ez már nem elegendő. Külföldi személy ugyanis termőföldnek minősülő ingatlan tulajdonjogát – bizonyos különleges szerzőismódokon kívül - nem szerezheti meg, továbbá termőföldnek nem minősülő ingatlanok (lakás, lakóház, építési telek, stb,) esetében is az ingatlan fekvése szerint illetékes Közigazgatási Hivatal engedélyének beszerzésére van szükség. Ebben a körben kell megkülönböztetnünk a közösségi állampolgárnak számító és az ebbe a körbe nem tartozó külföldi állampolgárok esetét. Magyarország Európai Unióhoz történő csatlakozását követően a közösségi állampolgárok részére bizonyos kedvezményeket biztosító változtatásokra került sor. Mindezen változtatások azonban csak bizonyos esetekben teszik lehetővé, hogy a külföldi a hivatkozott hivatal engedélye nélkül szerezzék meg az adott ingatlan tulajdonjogát. Mindezen körülmények tisztázása az adott eset teljes ismeretében lehetséges, hiszen mind az ingatlan fajtájától, illetve az azzal kapcsolatos jogi lehetőségektől, illetve a tulajdonjogot szerezni kívánó külföldi Magyarországgal való huzamosabb ideje fennálló jogi kapcsolatától is nagymértékben függ.

A fentiek ismerete alapvető jelentőségű, hiszen bizonyos esetekben a fenti szabályok alapján eleve kizárt az adott személy tulajdonszerzése, bizonyos esetekben pedig többletköltségekkel, illetve további papírmunkával kell szembesülnie a Tisztelt Ügyfeleknek. Bármelyikről is volna szó alapvető érdek, hogy mindezekkel már a szerződéskötést megelőzően tisztában legyünk, a szerződéskötést követően ugyanis már sokkal nehezebb vagy már nem lehetséges korrigálni.

Tisztelettel:

dr. Szováti Szabolcs ügyvéd