

Tisztelt Olvasó!

Az ingatlanok adásvétele során felmerülő jogi kérdések közül rovatunk jelen számában a foglalót mutatom be. A foglalót, mint szerződést biztosító mellékkötelezettséget alapvetően a többször módosított 1959. évi IV. törvény, a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) szabályozza.

A foglaló kifejezéssel talán már mindenki találkozott, ez nem jelenti azonban azt, hogy jogi szempontból történő bemutatása nélkülözhető lenne. Foglalót a szerződés megkötésekor, a szerződés teljesítésére vonatkozó kötelezettségvállalás jeléül lehet adni. Ennek megfelelően a foglaló tulajdonképpen biztosíték arra, hogy a szerződő felek kétszer is meggondolják olyan magatartás tanúsítását, ami a szerződés teljesítését akadályozná.

Foglalóként pénzösszeget vagy más ingóságot, illetve értékpapírt lehet adni. Ekkor is kizárólag akkor minősül a pénzösszeg, ingóság, vagy értékpapír foglalónak, ha az a szerződéskötéssel egyidejűleg ténylegesen átadásra is került. Az átadott dolog azonban kizárólag akkor minősül foglalónak, ha az szerződéskötéskor történik. Ennek keretében szeretném felhívni a Tisztelt Olvasó figyelmét arra, hogy szerződés, de legalább előszerződés megkötésére van tehát szükség ahhoz, hogy az átadott dolog jogi szempontból is foglalónak minősüljön. A gyakorlatban sajnos sokszor egy néhány soros átvételi elismervény formájában adnak át "foglalót", ami azonban jogi szempontból nem foglaló, hiszen szerződéskötés hiányában nem beszélhetünk arról. Nem elég tehát az átadott összeget foglalónak nevezni, szerződéskötésre, legalább előszerződés megkötésére is szükség van. Ennek hiányában a foglaló biztosító ereje nem érvényesül, így az átadott összeg jogi szempontból vételárelőlegnek minősül. Ezen túlmenően ha létrejött ugyan szerződés, de nem egyértelmű, hogy foglaló kikötésére is sor került-e, úgy az sem minősül foglalónak. A törvény ugyanis kifejezetten azt várja el a szerződő felektől, hogy a foglalói minőség egyértelműen és minden kétséget kizáróan rögzítésre kerüljön.

A szerződés teljesítésének megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszafizetni. Ha a szerződés teljesül, úgy a foglaló a vételár összegébe beszámít, amennyiben pedig a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős vagy mindketten felelősek, úgy a foglaló visszajár annak, aki azt a másik félnek átadta. Annak eldöntése, hogy a szerződés megghiúsulása kinek a felelőssége az adott eset körülményeitől függ, amit a felek közötti jogvita esetén a bíróság dönt el.

A foglaló mértékét a törvény konkrétan nem szabályozza, így azt a gyakorlat alakította ki. Ennek megfelelően a bírói gyakorlat szerint a szolgáltatás ellenértékének, azaz vételárnak a 10%-a körüli összeg az a mérték, ami még nem túlzott. Ebben a kérdésben azonban a bíróságnak mérlegelési jogköre van, így adott esetben a szerződéskötés összes körülményét, a felek helyzetét és érdekeit is vizsgálva dönti el a foglaló mértékével kapcsolatos jogvitát.

A fenti ismertetés alapján tehát azt tanácsolom, hogy kizárólag akkor adjanak foglalót, amennyiben teljesen biztosak abban, hogy a szerződésben rögzítetteket teljesíteni tudják (itt utalnék a korábbi számban a vételár banki hitel útján történő teljesítésére, amelynek nem megfelelő előkészítése szintén a foglaló elvesztéséhez vezethet). Abban az esetben pedig, amennyiben biztosak az ingatlan szerződésben rögzítettek szerinti értékesítésében, úgy kérjenek foglalót. Ha ugyanis mindkét fél kellően körültekintő és a szerződés maradéktalanul teljesül, úgy természetesen a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazására nem kerül sor. A nem várt események elkerülése érdekében azonban érdemes érdekeinket - például foglaló útján - bebiztosítani, hiszen jobb félni, mint megijedni...

Tisztelettel:

dr. Szováti Szabolcs ügyvéd