

Tisztelt Olvasó!

Ezúttal egy gyakorlati kérdéssel kapcsolatosan szeretném figyelmüket igénybe venni. Gyakorló ügyvédként tapasztalom, hogy gyakorlatilag minden pénzügyi hitel útján teljesített adásvételi szerződésnél felmerül az általam érinteni kívánt kérdés, így hasznos lehet a tapasztalatok Önökkel történő megosztása.

Banki hitel igénybe vétele esetén számtalan feltételnek kell a hitelt felvevőnek megfelelni, amelyek bemutatása jelen rovat kereteit túllépnék. Kizárólag azzal szeretnék most foglalkozni, hogy milyen feltételek mentén kerül sor a hitel eladó felé történő tényleges teljesítésére. A banknak ugyanis az az alapvető érdeke, hogy amennyiben a vevő által felvett hitel összegét az eladónak, akár készpénzben, akár átutalás útján teljesíti, a vevő tulajdonjoga bejegyzésének akadálya már ne lehessen. Számára ugyanis az lenne a legkellemetlenebb helyzet, ha az, akinek a hitelt nyújtotta, azaz a vevő nem lesz tulajdonos. A vevő ugyanis esetek nagy részében magát a megvásárolni kívánt ingatlant adja fedezetképpen. Amennyiben azonban nem lesz tulajdonos, úgy a fedezetet sem tudja biztosítani a folyósító pénzügyi intézet felé.

A vevő tulajdonjogának végleges bejegyzéséhez pedig az eladó azon nyilatkozata szükséges, amelyben a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez visszavonhatatlan és végleges hozzájárulását adja. Az eladó nyilván akkor adja meg ezt a nyilatkozatot, amennyiben a vételárat megkapta. Kialakul tehát egy "ördögi kör", hiszen a bank akkor folyósít, ha az eladó kiadja a hivatkozott nyilatkozatot, az eladó pedig azt akkor adja ki, ha a vevő a bank útján már teljesített számára. A felmerült helyzetre, azaz a "tyúk és a tojás" speciális esetére több megoldás is kialakult, amelyek közül két módozattal szeretnék behatóbban foglalkozni:

1.

Elterjedt megoldás, amelynek során a tényleges folyósításkor az eladó, a vevő és az ellenjegyző ügyvéd is jelen van a folyósító pénzügyi intézetnél. Ennek során a fent részletezett okirat, amelyet vagy az ügyvéd készít elő, vagy a pénzügyi intézetnél alkalmazott nyomtatvány kerül kitöltésre, rendelkezésre áll. Amennyiben a bank megfelelő módon igazolja az eladó felé, hogy a vevő által igényt hitel visszavonhatatlan átutalási megbízással "elment" az eladó számlájára, vagy az összeg készpénzben az eladó kezeihez kifizetésre került, úgy az eladó a rendelkezésre álló okiratot az ügyvéd előtt aláírja, aki pedig azt ellenjegyzi. Ezt követően minden fél kap egy példányt, az ügyvéd pedig a nyilatkozat illetékes földhivatalhoz történő megküldésével gondoskodik a vevő tulajdonjogának bejegyeztetéséről.

2.

Szintén használatos megoldás, amelynek során az eladó az eljáró ügyvédnél letétbe helyezi hozzájáruló nyilatkozatát, amelynek során a letéteményes ügyvéd igazolást ad ki erről a tényről. Ebben az igazolásban többek között rögzíteni kell, hogy hány eredi példány készült a nyilatkozatból, illetve hány példány került letétbe helyezésre, illetve azt is, hogy mikor, pontosabban milyen feltételek bekövetkeztekor jogosult és egyben köteles a letéteményes ügyvéd a nyilatkozatok illetékes hatóságok és személyek felé történő kiadására. Ez a letéti igazolás a bank számára elegendő ahhoz, hogy biztonsággal folyósítsa a hitel összegét, hiszen tudja, hogy a szükséges nyilatkozat már rendelkezésre áll, míg az eladó számára is megfelelő biztosíték, mivel a letéteményes ügyvéd kizárólag a megállapodásnak megfelelően járhat el a nyilatkozatok kiadásával és felhasználásával kapcsolatosan.

A fenti kérdéskör átbeszélését abból a szempontból találom fontosnak, hogy az esetek nagy részében a felek bizalmatlanul fogadják a kérdés megoldásának módozatait. Természetesen érthetőek az aggályok, hiszen senki sem szeretne "két szék között a pad alá esni", sem a bank, sem a szerződő felek. A szerződés teljesítése érdekében azonban kölcsönös együttműködésre van szükség, így amennyiben a megfelelő biztosítékok fennállnak, úgy közös érdek, hogy a fenti faramuci helyzet megoldódjon.

Tisztelettel:

dr. Szováti Szabolcs ügyvéd