

Mese a dohos lakásról

Kedves Olvasóm! Cikksorozatunkat válogatott polgári jogi témákkal folytatjuk, melyek a való életből vétetnek és melyek a jog ismeretét gyarapíthatják.

Ez alkalommal mesére invitálok mindenkit. A mese egy megtörtént esemény feldolgozása. A mese megoldásához, a helyes magatartás és megközelítés elsajátításhoz a törvény alábbi rendelkezéseit hívjuk segítségül: a Polgári törvénykönyv (Ptk.) előírja, hogy a polgári jogviszonyokban jóhiszeműen, tisztességesen és együttműködve kell eljárni (4. §); a felek a szerződés megkötésénél együttműködni kötelesek és figyelemmel kell lenniük egymás jogos érdekeire. A szerződéskötést megelőzően is tájékoztatniuk kell egymást minden lényeges körülményről (205. §); a szerződéseket tartalmuknak megfelelően kell teljesíteni, a szolgáltatásnak alkalmasnak kell lennie a szokásos használatra, a felek által megállapított célra. A felek a szerződés teljesítése során is együttműködni kötelesek és a teljesítést érintő minden lényeges körülményről kötelesek egymást tájékoztatni (207. §); a kötelezett (pl. eladó) hibásan teljesít, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a törvényben vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. Ha azonban a jogosult (pl. vevő) a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy azt ismernie kellett, a kötelezett mentesül a felelősség alól (305. §); a jogosult a hiba felfedezése után a lehető legrövidebb időn belül köteles a kötelezettel kifogását közölni, ha ezzel késlekedik, azért felel. A szavatossági (pl. kijavítás, kicserélés, árleszállítás) igények a teljesítéstől számított 6 hónapon belül érvényesíthetők (307-308. §); a károkozó a jogellenesen okozott kárt megtéríteni köteles, károsult azonban a kár elhárítása és a bekövetkezett kár csökkentése érdekében minden ésszerűt meg kell tegyen (339-340. §); adásvétel esetén az eladó köteles a vevőt a dolog lényeges tulajdonságairól tájékoztatni (367. §).

Kedves Olvasó, köszönöm a kitartást. Tudom, hogy sok törvényi szabály kapott itt helyt, de – jogot évtizedig oktatóként – meggyőződésem, hogy ezek a szabályok bölcsék és igazságosak. A mese pedig a következőképpen szól: adott egy család, amelyik egy kis lakásban lakik. A lakás dohosodik, fűteni, szellőztetni kell. Egyszer ki is festik, de a festék újra peregni kezd. Aztán nagyobbba költöznének. A kis lakást eladnák, s mivel kevés a pénzük, a lehető legmagasabb áron. De mit csináljanak a dohosodással, penészesedéssel? Ha elmondják a vevőknek, nem veszik meg, vagy sokat kell engedni az árból. Ha nem mondják el, akkor nem járnak el becsületesen és még pert is kaphatnak a nyakukba.

Megkérdezik hát ügyvéd ismerősüket: te mondd csak, mit tegyünk? Az ügyvéd így válaszol: meg kell mondanotok a hibát a vevőnek. A becsület is és a szerződés biztonsága (hogy azt ne támadják meg, ne legyen per) is nagyon fontos, ezért még az árból is érdemes engedni. Amit a szerződésbe belefoglaltok pl. a hibákat, a dohosodást, penészesedést, azzal utóbb már nem jöhetnek vissza hozzátok. A pár eltávozik, lógó orral. Sok hónappal később újra megjelennek az ügyvédnél: eladtuk a lakást. De hibát követtünk el, eltitkoltuk a dohosodást, penészesedést. A vevő most perrel fenyeget. Az ügyvéd: próbáljatok megegyezni. Az egyezség sokkal jobb, mint a per. A per költséges, hosszú és a végén nagyon drága is lehet. A felek ügyvédek által megpróbáltak egyezséget kötni. Az egyezség olyan polgári jogi megállapodás, ahol mindkét fél enged álláspontjából (követeléséből) és így kötnek békét, mert bölcsen felismerik: a háború túl nagy veszteségekkel jár. Az ügyvéd nagy és szent feladata: viták alkalmával abba az irányba terelgetni ügyfeleit, hogy azok nyitottak és készek legyenek egy ésszerű kompromisszumra, ne homályosodjon el látásuk, ne kapjanak vérszemet, ne a bosszú és az érzelem, hanem a nyugodt értelem vezesse őket útiúton.

A béke azonban nehezen születik meg. A mesében is elmaradt. A felek elmentek a bíróságra. Az egyik túl sokat akart az őt ért sérelemért, a másik nem áldozott eleget nyugalmáért. A

per megindult, a felek előadták meséjüket. A bíró szigorú volt és megmondta: nehéz és fájdalmas az eljárás, jobb, ha békét kötnek. Tájékoztatást nyújtott arról, hogy milyen súlyos költségekkel kell a per során számolni. A felek elvonultak és ismét megnézték, hogy egyezséget tudnak-e kötni. Nem tudtak. Visszamentek a bíróságra. *(folytatjuk)*

dr. Wertán Balázs ügyvéd, Pomáz
iroda címe: Huszár u. 17.
www.wertan.hu T: 525-455; 30/6196-496