

Jogi szilánkok
Hibás a lakás!

Lévén az új építésű lakások megvásárlása mind több vevő számára megfizethetetlen, többen és többen vásárolnak használt ingatlant. Aki pedig ingatlanát másokra cserélné, általában el is adja azt, hogy – valamennyi többlet forrást kerítve – másik ingatlant vásároljon. Így használt ingatlanokat eladunk és veszünk.

Aki használt ingatlant vesz, azzal számolhat, hogy a megvásárolt ingatlan korához illő állapotban van, így a boldog tulajdonos ennek megfelelő minőséget szerez. Ezzel együtt rendszerint hibák, hiányosságok is találhatóak az ingatlanban, melyek elhárítása, kijavítása újabb beruházásokat tesz szükségessé. Ez általánosságban mindenki számára ismert, mégis sok vita és jogvita adódik az eladott-megvásárolt ingatlanok hibái kapcsán. A kérdés az, hogy felel-e (vagy részben eltérő jogi szóval élve szavatol-e) az eladó az ingatlan hibáiért. A helytálló válasz csak a konkrét szerződéses helyzet gondos vizsgálatával adható meg.

Az adásvételi szerződés az a gyújtópont, amikor a dolog, az ingatlan gazdát cserél. A Polgári törvénykönyv több fontos szabályt is tartalmaz az (ingatlan) adásvételi szerződésekre és mind az eladónak, mind a vevőnek fontos kötelezettségei vannak a szerződéskötése kapcsán.

Az eladó feltétlen kötelezettsége, hogy a vevő részére a dologra vonatkozó minden fontos tényről **megfelelő tájékoztatást** adjon. Fontos körülmény, amely a vételi szándék kialakulását, a szerződési feltételeket, és a vételár kialakítását befolyásolja. Az eladó tájékoztatást köteles nyújtani az eladásra kerülő ingatlan műszaki állapotáról, annak hiányosságairól, a kapcsolódó feladatokról. A tájékoztatási kötelezettség **elmulasztása szerződésszegés**, jogkövetkezményei bírósági eljárásban megállapíthatók (i. a. a szerződés megtámadása, tévedés vagy megtévesztés címén, vagy a szolgáltatott ingatlan hibáiért való szavatosság, helytállás). A fentiek alapján egyrészt jogi, másrészt a jóerkölcsből és az üzleti, szerződési tisztességből folyó kötelezettség a teljes és őszinte tájékoztatás, ugyanakkor **jól felfogott eladói érdek** is fűződik hozzá, ugyanis a feltárt hibákért az eladó szavatossági felelőssége nem áll fenn!

A vevő sem dőlhet hátra kényelmes karszékében mondva: minden fel nem tárt hiba alapján jogi eszközökkel úgyis felléphet az eladóval szemben. Egyrészt kötelezettsége és érdeke az ingatlan gondos megvizsgálása, ugyanis a szerződéskötéskor felismerhető hibák alapján nem lehet sikerrel fellépni, másrészt csak az olyan hibák miatt lehet sikerrel fellépni, amelyek az épület építési módja és korának megfelelő állapotán túl, attól függetlenül hibaként jelentkeztek. Nem lehet továbbá azon hibákra alapítva sikerrel fellépni, melyek oka a szerződés megkötését követően keletkezett.

A legfontosabb azonban arra felhívni a figyelmet, hogy pert indítani költséges, időigényes, ezért a szerződéskötés kapcsán gondosan és körültekintően eljárni, a vétel tárgyát alaposan megvizsgálni és nem kevésbé jó és alapos szerződést kötni – aranyat ér!

dr. Wertán Balázs ügyvéd

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