

Új jogi kihívások az ingatlanok világában

Papp Olga

Az ingatlanpiac aktuális folyamatai és anomáliái mindig kihívások elé állítják az adásvételekkel foglalkozó ügyvédeket is. Néhány éve észrevehetően megnőtt azoknak az eseteknek a száma, amelyekben valamilyen probléma, jogvita merül fel az eladói és a vevői oldal között az adásvétel során. Mivel a népszerű környékeken a kereslet meghaladja a kínálatot és magasak az árak, a vevők egyre többször kénytelenek kompromisszumot kötni az igényeiket illetően. Probléma forrását jelentheti többek között az adásvétel tárgyát képező ingatlan rendezetlen jogi helyzete (például lakásmegosztás esetén), folyamatban lévő kivitelezésnél az eladó késedelme, stb. Piacra kerülnek és vevőre találnak olyan ingatlanok is, melyeknek a rossz tulajdonságai, hibái (műszaki állapot, építési szabályoknak való meg nem felelés stb.) csak a szerződéskötést követően derülnek is, és erre kell megoldást találni. Egyes vevők olyan megbízottakkal szerződnek, akik banki követeléssel érintett ingatlanokat közvetítenek, de gyakran több hátránnyal szembesülnek, mint sikerrel. Kiemelendő, hogy ritkán van már bizalom az adásvételi szerződést kötő felek között, ezért terjednek olyan, szerződésszegés esetére kikötött jogkövetkezmények, amelyek néhány éve még ritkaságnak számítottak, gyakorlatilag nem fordultak elő. A kevésbé kelendő ingatlanok esetében az eladók is hajlanak az engedményekre, ez a helyzet például akkor, amikor már a teljes vételár megfizetése előtt a vevő birtokába adják az ingatlant. Van azonban olyan, amikor a vevő visszaél ezzel a bizalommal. Egy további terület az új, építés előtt vagy alatt álló házak és lakások adásvétele, amikor a szerződésben különösen nehéz egyensúlyt teremteni az eladó és a vevő érdekei, jogai és kötelezettségei között. Manapság tehát mire érdemes különösen figyelni félként és jogi képviselőként? Az előadásban különböző megtörtént esetekkel színesítve igyekszem bemutatni néhány problémát és megoldási lehetőséget.