

Milyen feltételekkel adhatom el a jelzáloggal terhelt lakásomat, amelyre hitelt vettem fel?

A bankok a hitelnyújtás feltételeként az esetek többségében valamilyen fedezetet igényelnek, hogy ezzel teremtsenek biztosítékot arra, hogy az általuk kölcsönadott pénzt a kamataival együtt visszakapják.

Ilyen fedezet lehet például a jelzáloggal terhelt lakás. A jelzáloggal terhelt lakás azért jelent a banknak fedezetet, mert abban az esetben, ha az adós fizetése képtelenné válik, a bank zálogjoga alapján a jelzáloggal terhelt lakás árából más hitelezőket megelőzően lesz jogosult megtérítésre, azaz a lakás le lesz kötve a bank követelése javára.

A jelzálogjog önmagában a lakás értékesítését tehát nem akadályozza. Ilyenkor az eladó és a vevő előtt több lehetőség áll, lehetséges például az, hogy a vevő zálogjoggal terheltten vegye meg a lakást. De gyakoribb megoldás az, hogy a vételár terhére a felek tehermentesítik az ingatlant, azaz a vevő által megfizetett vételár egy részét a banknak utalják át, amely miután a tartozást felé rendezték, hozzájárul a zálogjog törléséhez.

Sok esetben azonban a bankok nemcsak jelzálogjogot, hanem elidegenítési és terhelési tilalmat is bejegyeztetnek az ingatlanra, amely kizárja, hogy a tulajdonos a bank hozzájárulása nélkül értékesítse a lakását. Az elidegenítési és terhelési tilalom tehát nagyon erősen korlátozza a tulajdonost: lényegében azt jelenti, hogy a tulajdonjog másra nem ruházható át és a tulajdon tárgya biztosítékul sem adható.

Közös tulajdonban álló házunkban több lakás van. Az egyik tulajdonostárs nem hajlandó lemondani az elővásárlási jogáról. Mit tehetek, hogy a lányomnak eladhassam az ingatlant?

Az elővásárlási jogról nem kell kifejezetten lemondani: azt az elővásárlásra jogosult vagy gyakorolja, vagy ha a megszabott megfelelő határidőn belül nem nyilatkozik arról, hogy élni kíván-e elővásárlási jogával, úgy kell tekinteni, hogy azt nem gyakorolja.

Az elővásárlási jog azt jelenti, hogy ha az eladó el kívánja adni a dolgát, az ajánlatot az elővásárlási jog jogosultjával is közölnie kell, és ha a jogosult az ajánlatban rögzített feltételeket magára nézve elfogadja, a szerződést az eladó köteles vele megkötni. Közös tulajdonú ingatlanok egyes részeinek – eszmei hányadainak – értékesítése esetén a tulajdonostársakat a törvény erejénél fogva illeti meg az elővásárlási jog.

Az ajánlatot a tulajdonostárs a valós tartalma szerint, teljes terjedelmében köteles közölni. Ha utóbb az derül ki, hogy a tulajdonostárs azért közölt a ténylegestől eltérő magasabb vételárat (vagy előnytelenebb feltételeket), hogy ezzel az elővásárlási jog gyakorlását megakadályozza, a sérelmet szenvedett tulajdonostárs a tudomásszerzéstől számítva akkor is gyakorolhatja az elővásárlási jogot, ha a korábbi ajánlatra nemleges választ adott.

A teljesség követelményének az a közlés felel meg, amely a kötendő szerződés valamennyi tartalmi elemére kiterjed. Az ajánlatot - ide értve az ajánlat elfogadását is – írásban kell közölni.

Az ajánlat közlésekor a tulajdonostárs a körülmények által indokolt határidőt köteles szabni. A szerződés tartalmától is függően a határidőt úgy kell meghatározni, hogy az alkalmas legyen az ügy összes körülményére figyelemmel a szerződéses feltételek megfontolására és a válaszadásra.

Eladtuk a házunkat, a vevőknek már a vételár megfizetése előtt átadtuk a kulcsokat. A házat azóta sem fizették ki, de közben elkezdték átépíteni. Mit tehetünk?

Ha a vevők az adásvételi szerződésben meghatározott határidőig nem fizetik meg a ház vételárát, az eladók előtt két lehetőség áll: követelhetik továbbra is a vételár teljesítését, vagy ha arra az elhatározásra jutnak, hogy ez többé nem áll érdekükben, elállhatnak a szerződéstől.

Az elállás előtt a vételár megfizetésére póthatáridőt lehet adni, vagy bizonyítani kell, hogy a késedelem miatt az eladók már nem érdekeltek a szerződésben, de ez sem kötelező, ha az adásvételi szerződés alapján egyértelmű, hogy a vételárát meghatározott időpontban - és nem máskor - kellett volna megfizetni.

Az elállás a szerződést a megkötésére visszamenően szünteti meg, az elállás után a felek között az eredeti állapotot kell helyreállítani. A már teljesített szolgáltatások mindkét félnek visszajárnak, ha a vevők már a vételár egy részét megfizették, a részletet, az eladók pedig a házukat kapják vissza. Természetesen hosszabb tartamú lakáshasználat után igazságtalan lenne, ha az eladók csak a házat kapnák vissza, ezért ezen felül használati díjat is fizetni kell részükre. A vevőknek visszajáró pénz után pedig kamat is jár.

Ha a házat a vevők az átalakítások miatt csak értékcsökkenéssel tudják visszaadni, kötelesek lesznek az értékcsökkenéssel elszámolni és a különbséget pénzben kiegyenlíteni. Más a helyzet akkor, ha az átalakítások értéknövelők, ilyenkor az eladókat terhelheti fizetési kötelezettség.

Ha a vevők a vételárát saját maguknak felróhatóan, rosszhiszeműen nem fizetik meg, a fentiekén túlmenően kártérítés is követelhető tőlük.

Eladtam a lakásomat, a pénzből Olaszországban vennék lakást, ahol élek, a másik részét a testvéremnek szeretném adni. Ilyenkor mi az eljárás? Kell-e adóznom?

A lakás eladójának személyi jövedelemadót kell fizetnie a lakás értékesítéséből származó jövedelem után, ha az ingatlant az eladás előtti öt éven belül szerezte. Az adó mértéke 25 százalék. Az adót az eladónak adóbevallásában kell megállapítania és az adóbevallás benyújtására előírt határidőig kell megfizetnie.

Nem az egész vételárként megkapott összeg adóköteles, hanem annak csak a szerzés időpontja, illetve az ingatlannal kapcsolatos kiadások alapján csökkentett része.

A vételárból le kell vonni azokat a költségeket, amelyeket az eladó a lakásra fordított, mindenképp azt az összeget, amelyen az eladó az ingatlant megvásárolta. Öröklés vagy ajándékozás esetén azt az összeget lehet levonni, amit a szerzésekor az illeték megállapításánál alapul vettek. Ezen kívül le lehet vonni egyéb a lakásra fordított kiadásokat is, például a számlákkal igazolt felújításokat, értéknövelő beruházásokat.

Az adó alapjául szolgáló jövedelmet tovább szűkíti, hogy a lakás értékesítéséből származó, a fentiek szerint csökkentett összeg is csak akkor adóköteles teljes egészében, ha az értékesítésre a megszerzés évében vagy az azt követő első évben sor kerül, a másodikban a jövedelem 90, a harmadikban 60, a negyedikben 30 százaléka után kell megfizetni a 25 százalékos adót, az ötödiktől kezdődően pedig teljes az adómentesség.

Jelenleg már nem él az a kedvezmény, amely alapján ha a lakás értékesítéséből keletkező jövedelmet lakás vásárlására, építésére vagy bővítésére szánjuk, az adó visszajár. Adómentesség 2008-tól csak akkor jár, ha a jövedelemből helyet vásárolunk magunk vagy hozzátartozónk számára egy idők otthonában.

Ketten örököltünk egy szántóföldet. A társtulajdonos el akarja adni a földet, én nem. Mit tehetek?

A közös tulajdonban álló földet értékesíteni csak valamennyi tulajdonostárs teljes egyetértése esetén lehet. Ilyen, egyhangú elhatározás nélkül a szerződés érvénytelen lesz.

Arra természetesen van lehetőség, hogy a tulajdonostárs saját tulajdoni hányadát értékesítse. A másik tulajdonost azonban ekkor sem kerülheti meg, a tulajdonostársakat egymás tulajdoni hányadára elővásárlási jog illeti meg.

Az elővásárlási jog azt jelenti, hogy amennyiben valamelyikük el kívánja adni a tulajdonosi részesedését, és vevőt is talál, akkor a vevőtől kapott ajánlatot valós tartalma szerint, teljes terjedelmében közölnie kell tulajdonostársával, és ha a tulajdonostárs a vételi ajánlatot magára nézve elfogadja, a szerződést az értékesítő tulajdonostárs köteles vele megkötni.

A tulajdonostárs a kívülálló harmadik személlyel a szerződést csak akkor kötheti meg, ha a másik tulajdonos az ajánlatra megfelelő határidő alatt semmilyen nyilatkozatot nem tesz, amit úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni.

Termőföld kívülálló személy részére történő értékesítése esetén figyelemmel kell lenni arra is, hogy a tulajdonostárson kívül elővásárlási jog illelheti meg a haszonbérlet, felesbérlet és részesművelőt; jogi személy vagy jogi személyiség nélküli más szervezet haszonbérlet esetén annak helyben lakó természetes személy tagját, illetve helyben lakó részvényesét; a helyben lakó szomszédot; a helyben lakót; illetve a magyar államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerint.

Eladtam a házam. A vevők a vételárat nem fizették ki. Ráadásul rávettek arra is, hogy fizessem ki helyettük az illetéket. Utána további 500 ezer forintot is kértek tőlem, mondván, ezzel lehetnek abban biztosak, hogy nem adom el másnak a házat. A vevők azóta eltűntek. Forduljak rendőrséghez?

Aki jogtalan haszonszerzés végett mást tévedésbe ejt vagy tévedésben tart, és ezzel kárt okoz, csalást követ el. Tehát, ha a vevők szándéka eredendően arra irányult, hogy az eladót tévedésbe ejtsék és ennek révén pénzt szerezzenek, felmerül a csalás gyanúja.

A csalás akkor is csalás, ha a tévedésbe ejtés nem kifejezetten fondorlatos vagy elháríthatatlan, a csalás egyszerű hazugsággal is megvalósítható. A kifejtett magatartás eredményeként azonban a tévedésbe ejtett félnek kárnak mindenképpen be kell következnie.

A csalás büntetésének mértéke is a kár nagyságához igazodik: a büntetés két évig terjedő szabadságvesztés, közérdekű munka vagy pénzbüntetés, ha a csalás kisebb kárt okoz. A kár akkor tekinthető kisebbnek, ha több mint húszezer forint, de a kétszázezer forintot nem haladja meg. Ha a kár kétszázezer forint és kétmillió forint közé esik, a büntetés három évig terjedő szabadságvesztés.

A büntetést tovább súlyosbítja, ha a csalást bűnszövetségben, vagy üzletszerűen követik el. Bűnszövetségről akkor beszélünk, ha két vagy több személy bűncselekményeket szervezeten követ el, üzletszerűségről pedig akkor, ha az elkövetők ugyanolyan vagy hasonló jellegű bűncselekmények elkövetése révén rendszeres haszonszerzésre törekszenek.

A büntetésen felül a csaló természetesen az okozott károk megtérítésére is köteles.

Amennyiben Önnek is megoldandó kérdése van, keressen bizalommal a 06-30-69-060-79-es mobil vagy 06-66-447-950-es vezetékes számon!