

Tulajdonjog-fenntartással értékesítette ingóságát? Az új Ptk. alapján erre figyeljen!

A 2014. március 15-én hatályba lépett új Polgári törvénykönyv is lehetővé teszi a tulajdonátruházó szerződések körében azt, hogy az eladó a tulajdonjogát a vételár kifizetéséig fenntartsa – hívta fel az Origó figyelmét a Kovács Réti Szegheő Ügyvédi Iroda szakértője. Dr. Kapetz Mónika szerint a különösen a nagyobb értékű ingóságok esetében az eladónak érdeke a tulajdonjog-fenntartás tényét a nyilvántartásba bejegyeztetni, mert csak ezzel védheti meg magát egy rosszhiszemű vevő eljárásával szemben.

A tulajdonjog-fenntartás intézménye hasonló feladatot tölt be, mint a zálogjog, hiszen az ilyen ügyletek során az eladó hitelezői funkcióba kerül, mivel a vételár egy részét nem kapta meg, míg a vevő ezen összeg erejéig adóssá válik.

A Ptk. lehetővé teszi, hogy az eladó a zálogjognál erősebb biztosítékot válasszon, a tulajdonjogát a vételár kifizetéséig fenntartsa. A jogalkotó a biztosítéki szerep erősítése érdekében ezen jogintézmény nyilvánosságát is biztosítani kívánja, ezért a korábbi szabályozás módosításának eredményeként előírja a tulajdonjog-fenntartás nyilvántartásba vételét.

Új rendelkezés

Az ingatlanforgalomban ez nem jelent újdonságot, hiszen az ingatlanok esetében a tulajdoni lapok eddig is tartalmazták a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényének feljegyzését a teherlapon.

Újdonsága azonban a rendelkezésnek, hogy az eladó köteles a tény a vevő személyének megjelölésével az ingatlan-nyilvántartásban feljegyeztetni – emelte ki a Kovács Réti Szegheő Ügyvédi Iroda szakértője.

A jogalkotó azonban az új Ptk.-ban az ingóságokra is kiterjeszti a nyilvántartásba vételi kötelezettséget. Ha az ingó dolog tulajdonjogát közhiteles nyilvántartás tanúsítja és jogszabály a dolog elzálogosítását a lajstromba való bejegyzéshez köti, akkor a megfelelő lajstromba, egyéb ingó dolgok esetén a hitelbiztosítéki nyilvántartásba kell bejegyeztetni a vevő személyét és a tulajdonjog-fenntartás tényét.

A közjegyzői kamara vezeti a nyilvántartást

A hitelbiztosítéki nyilvántartást a Magyar Országos Közjegyzői Kamara vezeti. A nyilvántartás hiteles tanúsítja, hogy a nyilatkozattevő a nyilvántartásban rögzített időpontban és az ott rögzített tartalommal hitelbiztosítéki nyilatkozatot tett – húzta alá dr. Kapetz Mónika.

A nyilatkozat valósággal egyezőségéért és az abban szereplő adatok helyességéért a nyilatkozatot tevő felel, tehát a nyilvántartás nem minősül közhitelesnek.

A nyilatkozatokat kizárólag elektronikus úton lehet majd megtenni, az érintett felek hatósági közreműködés nélkül, maguk tehetik meg a szükséges intézkedéseket a zálogjog nyilvántartásba vétele érdekében.

A hitelbiztosítéki nyilvántartás regisztrációhoz kötött, ezért egy alkalommal személyesen kell megjelenni a közjegyző előtt.



A jogkövetkezmények kérdése

Jelentős jogkövetkezményeket fűzött a jogalkotó, ahhoz, ha az eladó elmulasztja nyilvántartásba vetetni a tulajdonjog-fenntartást. Amennyiben a vevőtől jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzi meg valaki a dolog tulajdonjogát, akkor a bejegyzés hiányában a szerző az ingóságon tulajdonjogot szerez, illetve a vevő által az ingó dologon harmadik személy javára alapított zálogjog a vevő rendelkezési joga hiányában is létrejön.

A fentiekre tekintettel tehát különösen a nagyobb értékű ingóságok esetében az eladónak érdeke a tulajdonjog-fenntartás tényét a nyilvántartásba bejegyeztetni, mert csak ezzel védheti meg magát egy rosszhiszemű vevő eljárásával szemben.

A Kovács Réti Szegheő Ügyvédi Iroda szakértője szerint így mindenképpen javasolt az eladóknak a szükséges regisztráció elvégzése után a nyilvántartás használata, illetve a vevőknek a szerződés megkötése előtt ezen nyilvántartások adatainak ellenőrzése.