

Új szabályai lesznek az adásvételi szerződéseknek március közepétől

Rendkívül jelentős változásokat hoz a március 15-től hatályba lépő új Polgári törvénykönyv a vállalkozással adásvételi szerződést kötő fogyasztó életében – hívta fel az Origó figyelmét a Kovács Réti Szegheő Ügyvédi Iroda szakértője. Dr. Vida Enikő kiemelte, bő másfél hónap múlva szigorodnak az elővásárlási jog megsértésével kötött szerződések megtámadására vonatkozó szabályok és az is a jelentős változások körébe sorolható, hogy érdemes lesz élni a hitelbiztosítéki nyilvántartásba történő bejegyzés lehetőségeivel.

Az új polgári kódex lehetőséget ad a tulajdonjog biztosítékként történő fenntartására. Ez ennyit jelent, hogy az eladót a vételár kiegyenlítéséig továbbra is megilleti majd a tulajdonjog fenntartás joga.

Új szabály, hogy a tulajdonjog fenntartás tényét be kell jegyeztetni a megfelelő nyilvántartásba. Ingatlan esetén ez az ingatlan-nyilvántartás, ingó dolgok esetén, vagy az újonnan felállítandó hitelbiztosítéki nyilvántartás vagy a már létező közhiteles nyilvántartások – ismertette a Kovács Réti Szegheő Ügyvédi Iroda szakértője.

Amennyiben az ingóra vonatkozó tulajdonjog fenntartás bejegyzése elmarad, az eladót nem védi a tulajdonjog fenntartás biztosítéka, mivel a vevőtől jóhiszeműen és ellenérték fejében szerző fél megszerzi az ingó dolog tulajdonjogát és a vevő által harmadik személy javára alapított zálogjog is létrejön.

Fogyasztói adásvétel

A fogyasztó vevőt védő új rendelkezés, hogy a felek eltérő megállapodása hiányában az eladó vállalkozó a szerződés megkötését követően késedelem nélkül, de legkésőbb harminc napon belül köteles a vevő rendelkezésére bocsátani a dolgot.

Az új Ptk. egyértelművé teszi, hogy a fogyasztóval kötött adásvétel esetén a kárveszély akkor száll át a vevőre, amikor a vevő vagy az általa kijelölt harmadik személy birtokba veszi a dolgot. A kárveszély a dolog fuvarozónak történő átadásakor azonban csak akkor száll át a fogyasztó vevőre, ha a fuvarozót a vevő bízta meg, és a fuvarozót nem az eladó ajánlotta.

Elővásárlási jogra vonatkozó szabályok

Bizonyos feltételek esetén arra is lehetőség lesz, hogy az elővásárlási jogosultak a már megtett elfogadó nyilatkozatukat visszavonják. Ezen visszavonó nyilatkozatot attól számított 8 napon belül jogosultak megtenni, hogy a tulajdonos joghatályosan tájékoztatta őket arról, hogy a dologra vonatkozóan többen éltek elővásárlási jogukkal.

Az új Ptk. rögzíti azt is, hogy, ha ugyanazon dolgon több személynek van szerződésen alapuló elővásárlási joga, a jog gyakorlása csak az elővásárlási jogok keletkezésének sorrendjében történhet – figyelmeztetett dr. Vida Enikő.



Harminc napos igényérvényesítési határidő

Az új törvény meghatározza az elővásárlási jog megsértése esetén történő igényérvényesítés határidejét. Az elővásárlási jog megsértése esetén a sérelmet szenvedő fél a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül kérheti a bíróságot, hogy állapítsa meg a szerződés vele szembeni hatálytalanságát.

A hatálytalanság megállapíthatóságának az is feltétele, hogy az elővásárlásra jogosult az igényérvényesítéssel egyidejűleg ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tegyen, és igazolja teljesítőképességét. Fontos szabály, hogy a hatálytalanságból eredő igények a szerződéskötéstől számított három év elteltével nem érvényesíthetők – mutatott rá végezetül a Kovács Réti Szegheő Ügyvédi Iroda szakértője.