

---

---

# HÍRLEVÉL

---

---

2011. január-februári szám

---

---

## Tartalom

### POLGÁRI JOG

A kötbér, azaz a *kötelem* megszegésének *bére* ..... 2

### INGATLANJOG

Mire figyeljünk új építésű otthonunk megvásárlásakor? ..... 4

### ADÓJOG

Hová lettek a forrásadók? ..... 7

### EGYÉB

SMS-ben történő értesítés a kerékbilincsről  
Ne bánts a kocsimat! Az kerékbilincses áfium ellen való orvosság,  
avagy az SMS mint a kerékbilincs galád felszerelése ellen való  
antidotum ..... 9

---

## A kötbér, azaz a kötelelem megszegésének bére

---

Egy eszményi világban az adott szó, a becsület felülírhatatlan kötelességet ró az egymás kezébe csapó felekre, azonban fájdalommal tudatjuk kedves olvasóinkkal, hogy a „gentlemen’s agreements” lovagias kora leáldozott. Az üzleti élet terepe korántsem a széplelkek játszótere; közelebb van egy negatív utópiához, ahol jobb mindenkitől és mindentől félnünk. Ez az a közeg, ahol a Polgári és a Murphy-féle Törvénykönyv tartalma egyszerre érvényesül. Ami elromolhat ugyanis, az el is romlik, és ha így történik, mindannyiunk szívesebben hivatkozna egy alapos szerződésre, mintsem a bőrét mentő kötelezett elillant becsületszavára.

Amíg minden szerződő fél egyet akar, és mindenki jól teszi a dolgát, nincs gond, az ördög – szokásával ellentétben és éberem ugyan, de – alszik. Amint azonban a szerződés valamelyik pillére megrogog, a sorok között szunnyadó patás felriad álmából, aminek köszönhetően az utolsó „és”-en, netán „vagy”-on múlhat egy vagyon.

Némiképp elrettentőnek tűnő felvezetésem célja a figyelemfelhívás: ne a falra vessük az ördögöt, az ügyis a részletekben rejlik; inkább úzzuk el papíron!

Cikksorozatunkban a különböző ördögűző praktikák, a szerződéses kötelezettségek teljesítését biztosító jogintézmények bemutatására törekszünk, a vonatkozó jogszabályok és bírói gyakorlat ismertetésével, valamint a gazdasági élet jellemzőinek figyelembevételével. Első cikkünk az egyik, talán legelterjedtebb jogintézménnyel, a kötbérrel foglalkozik.

---

### A kötbérről általában

---

A kötbér az a pénzösszeg, amely megfizetését a kötelezett előzetesen, írásban vállalja arra az esetre, ha a szerződés neki felróható okból nem, vagy nem megfelelően teljesül.

A gazdasági életben elsősorban a késedelmes, meghíúsult vagy hibás teljesítés szankciójaként alkalmazzák, azonban kötbér bármilyen szerződéses esetére kiköthető, ennél fogva gyakorlatilag minden lényegesnek vélt szerződéses rendelkezés biztosítékként rögzíthetünk egyedi kötbért, némi anyagi nyomást gyakorolva a kötelezettségek maradéktalan teljesítése érdekében. Kiköthetünk kötbért akár az értesítési kötelezettség, akár az előírt nyilatkozat megtételének, vagy éppen valamely dokumentum átadásának elmulasztása, de még a munkavédelmi, higiéniai előírások megsértése esetére is.

A kötbérre vonatkozó szerződéses kikötések nem értelmezhetők kiterjesztően. Amennyiben a felek például csak késedelmi kötbért kötöttek ki, úgy a teljesítés meghíúsulása vagy hibás teljesítés esetén nem követelhető kötbér, hiszen más szerződéses esetére irányoztuk elő a szankciót. A büntetni célzott magatartás pontos meghatározása, a szankciónak a szerződés logikai rendszerébe történő beillesztése, és

érvényesíthetőségének biztosítása tehát döntő jelentőségű és fokozott körültekintést, tervezést igényel.

Kötbérigényünk nem zárja ki, hogy emellett a szerződésességből eredő egyéb jogainkat, így például a minket megillető szavatossági jogokat vagy akár a kötbér összegét meghaladó kárigényünket is érvényesítsük.

---

### A kötbér funkciója és kárátalány jellege

---

A kötbér alapvető szerepe, hogy az egyedileg körülírt, kötelezettnek felróható szerződéses esetén átalánykártérítésként szolgáljon javunkra. A vétkes fél a kötbér megfizetésével nem szabadul a kötelezettség alól; tehát nem megváltja azt, hanem mintegy a kötelelem megszegésének bérét fizeti meg.

Amennyiben valamelyik szerződő fél az adott – kötbérrel szankcionált – kötelezettség teljesítése körében nem úgy járt el, ahogyan az az adott helyzetben általában elvárható és ezen szerződéses esetére kötbér megfizetését írtuk elő, igényünk nyílik annak követelésére. Kötbérigényünk független attól, hogy ténylegesen származott-e kárunk a szerződésességből. A kikötött kötbér összegénél kisebb vagy azzal megegyező összegű kár felmerülését ugyanis nem kell bizonyítani, ez a kötbér kárátalány jellegéből

következik. Akkor azonban, ha a kár összege magasabb, mint a kötbér összege, akkor követelhetjük a kötbéren felül bennünket ért kár megtérítését is. Ebben az esetben a különbséget tekintetében bizonyítanunk kell a kár összegét, a kárunk felmerülése és a kötelezett jogellenes (szerződésszegő), felróható magatartása közötti okozati összefüggést, illetve minden egyéb olyan körülményt és tény, amelyet az általános kártérítési igény érvényesítése kapcsán is.

Másik oldalról megközelítve: a szerződésszegés következtében bennünket megillető kártérítés összegébe a kötbért be kell tudnunk, és annak összege erejéig bizonyítás nem szükséges. A visszatartó erőn túl a reparáció is fontos célja tehát a kötbérnek, azaz megfizetése olyan helyzetbe kell hozzon, hogy az *adott szerződésszegés tekintetében* minket anyagi veszteség maradéktalanul megtérüljön.

Érdeemes megjegyezni, hogy a kötbért csak a kártérítés összegébe lehet betudni. Előfordulhat például, hogy egy termék vagy mű elkészítésére irányuló szerződés a megrendelőnek felróható okból lehetetlenül, ám a félkész terméket arányos ellenérték fejében hajlandó átvenni. A megrendelő természetesen nem hivatkozhat arra, hogy a kikötött meghíúsulási kötbérbe betudta a megfizetett vállalkozói díjat, hiszen azt nem kártérítésként fizette – ellenszolgáltatást kapott érte. Abban az esetben tehát, ha a kiadásunk fejében ellenszolgáltatáshoz is jutottunk, a minket terhelő kötbért ezen felül meg kell fizetnünk.

A kötbérrel terhelt szerződésszegés folytán részünkről felmerült költségek betudásakor is körültekintően kell eljárunk. Például, ha a kötelezett hibás terméket szállít, és a kicserélés teljesítéséig őrzési, raktározási kiadásaink vannak, ezek megtérítését külön is követelhetjük. Ezen költségeink megfizetésére a kötelezett a szavatossági igényünk teljesítésével összefüggésben köteles, tehát nem minősülnek kártérítésnek, így az ezen felül fizetendő kötbérbe sem tudható be.

---

### **A nemteljesítés és a késedelem esetére kikötött kötbér egymáshoz való viszonya**

---

A szerződés teljesítésének elmaradása adódhat abból, hogy a teljesítés lehetetlenült, s ez okból a kötelezett képtelen teljesíteni, de abból is, hogy a kötelezett teljesítésre irányuló akarata hiányzik. Amennyiben a kötelezett a teljesítést alapos és jogos ok nélkül

megtagadja, választhatunk a késedelem és lehetetlenülés jogkövetkezményeinek alkalmazása között.

Ha a késedelem szabályait választjuk, akkor a kötelezettel szemben érvényesíthetjük a kikötött késedelmi kötbért és továbbra is követelhetjük a szerződés teljesítését.

Amennyiben a lehetetlenülés következményeit kívánjuk alkalmazni, akkor a teljesítés elmaradása miatt kikötött kötbért követelhetjük, és az annak összege fölött felmerült kár megtérítését, a korábban ismertetett szabályok szerint.

Más oldalról megvilágítva úgy is megközelíthetjük a kérdést, hogy a nemteljesítés esetére kikötött kötbér, és a szerződés teljesítése nem követelhető egyidejűleg, ennek lehetősége fogalmilag kizárt. A késedelmes teljesítés vagy a hibás teljesítés szankciójaként előírt kötbér megfizetése önmagában nem mentesíti a kötelezettet a szerződés teljesítése alól, így - mint említettük - az továbbra is követelhető. Ezzel szemben a teljesítés meghiúsulásának következményeként igényelt kötbér mellett nyilvánvalóan értelmetlen és indokolatlan is lenne a teljesítést követelni, hiszen az említett jogkövetkezmény alkalmazásával azt ismertük el, hogy a szerződésszegő fél részéről teljesítésre már nem kerül sor.

Nem kizárt ugyanakkor az, hogy meghatározott esetekben ugyanazon teljesítéssel kapcsolatosan a meghíúsulási kötbér és a késedelmi kötbér alkalmazására egyaránt sor kerüljön. Ilyen helyzettel állunk szemben akkor, amikor a szerződés teljesítése utóbb – a késedelem jogkövetkezményeinek alkalmazását követően – marad el. Ilyenkor külön kötbérkövetkezménye van a teljesítés meghiúsulásának és a késedelmi kötbér érvényesítése mellett, illetve azt követően a meghíúsulási kötbér is érvényesíthetővé válik.

---

### **A kötbér összegének bírói mérséklése**

---

Ha a felek által kikötött kötbér összege indokolatlanul magas, azt a bíróság - kivételesen indokolt esetben - a felek akarata ellenére is mérsékelheti. Ilyen kivételes eset lehet például, ha a szerződésszegés kizárólag a teljesítésben a vállalkozó részéről igénybe vett közreműködőnek (pl. alvállalkozónak) róható fel. A kötbér mérséklésénél a szolgáltatás értékének és a kötbér összegének aránya mellett a szerződésszegés súlya és következménye is latba esik.

Rendkívül fontos és rendszerint figyelmen kívül hagyott szabály, hogy pénztartozás késedelmes megfizetésének esetére a késedelmi kamaton felül kötbér érvényesen nem köthető ki. Ha a felek pénztartozás késedelmes fizetése esetére kötbért kötnek ki, ezt a bírói gyakorlat késedelmi kamatnak tekinti és az erre irányadó szabályokat alkalmazza.

---

### A kötbérre vonatkozó technikai megjegyzések

---

A jogintézmény elméleti hátterének ismertetése után meg kell említenünk pár gyakorlati kérdést is, amely megkönnyíti a kötbér alkalmazását.

A kötbér, amennyiben azt a magánszemély nem a jövedelemszerző tevékenységével összefüggésben kapja, kártérítésnek minősül, s mint ilyen jövedelem, mentes a személyi jövedelemadó alól.

A kötbér után általános forgalmi adót nem kell fizetni, és arról számlát sem kell kiállítani. Javasoljuk, hogy kötbérigényünket mindenképpen írásban jelentsük be a kötelezett felé, összecszerűen megjelölve követelésünket, annak jogalapját, továbbá mind kiszámításának (főleg az időarányosan növekvő, vagy valamilyen változón alapuló kötbérösszegeknél), mind pedig a teljesítés általunk elvárt módját.

---

## Mire figyeljünk új építésű otthonunk megvásárlásakor?

---

Az „új” utáni sóvárgás csírája gyermekkorban is jól észlelhető. Az ismeretlenben rejlő „jobb” reménye a megszokottól rendszerint a felfedezés felé hajt bennünket. Talán történelmi hagyományainktól, társadalmi hátterünktől sem választható el teljesen az új egyenlő jobb relációja, illetve feltételezése, és mindez üzleti döntéseinket is nagyban befolyásolja.

Bár mindenhol az ingatlanpiac vergődéséről hallunk, olvasunk, az új építésű ingatlanok továbbra is kelendőek. Nyilvánvalóan ezen a területen is tapasztalható némi visszaesés, de a kínálat még mindig vagy most talán még inkább bőségesnek mondható. Az új építésű lakásokat nagyon sokan kedvelik, hiszen az új jellegből fakadó nyilvánvaló előnyökön túl az illetékkedvezmények is vonzóvá teszik ezeket az ingatlanokat. Fontos azonban, hogy a várható előnyök ne tegyenek óvatlanná bennünket és mind a beruházó, valamint az ingatlan kiválasztásakor, mind pedig az adásvételi szerződés aláírásakor, azt követően, és az építkezés folyamata alatt is kellő körültekintéssel járjunk el!

Valamennyi apró részletre természetesen nem lehet ehelyütt kitérni, de tapasztalataink szerint van néhány olyan központi kérdés, mely rendre elkerüli a talán túlságosan is jóhiszemű vevők figyelmét. Sajnálatos módon gyakori probléma, hogy az ingatlan nem megfelelő minőségben kerül kivitelezésre, a kivitelező jobb esetben csak jelentősen csúszik az építkezéssel, rosszabb esetben el sem készül vele, netán időközben felszámolják. Adott esetben már a vállalt teljesítési határidő sem világos, illetve kellően egzakt a felek számára. Az is rendszeresen előfordul, hogy a vevő nem jut hozzá a neki jogszerűen járó kötbérhez vagy éppen a birtokbaadás után jelentkező, hibás teljesítésből eredő követeléseinek nem tud érvényt szerezni. Az említett problémák nem mindig a beruházó hibái, ezért igyekezzünk a magunk részéről is mindent megtenni annak érdekében, hogy minimálisra csökkentsük a kockázatainkat.

---

### Az érdekek ütközése

---

Bár a felek érdekei jórészt közös tőről fakadnak (pl. a beruházó ingatlant kíván felépíteni, a vevő ezt szeretné megvásárolni, a beruházó mielőbb pénzt szeretne látni, a vevő általában a mielőbbi költözést – ami fizetéssel jár – szorgalmazza), mégis számtalan olyan pontot találhatunk,

amelyek tekintetében jelentős érdekkülönbségek tapasztalhatóak.

Utópisztikus például azt feltételezni, hogy minden beruházónak érdeke a tökéletes minőség, mondván hosszú távon csak akkor maradhat a piacon. A beruházó rendszerint pénzt fektet ebbe az üzletbe, amely többszörösét szeretné mielőbb viszont látni. Az

ingatlanpiac ezen területe – tisztelet a kivételnek – inkább rövid vagy középtávú befektetői gondolkodást tükröz és csak ritkább esetben találkozhatunk igazán hosszú távra tervező, a jó hírnevüket is ápolni igyekvő befektetőkkel. Ennek okait talán taglalni is felesleges, hiszen a gyors meggazdagodásról szőtt álmokat, vagy a túlzottan olcsó munka hátrányait mindenki pontosan ismeri. Anélkül, hogy az érdekek ütközésének további vizsgálatába mélyednénk, az mindenképpen világos, hogy egy ingatlan értékesítése kapcsán is tengernyi ellentétes hajtóerővel találkozhatunk. Az ellentétes érdekek okán a felek közötti megállapodások, szerződések különös jelentőséggel bírnak.

---

### Mire figyeljünk a szerződéskötés előtt? (az ingatlan és a beruházó kiválasztása)

---

Bár kétségtelen, hogy egy újjépítésű ingatlan adásvétele során az adásvételi szerződés tartalma az egyik legfontosabb tényező, érdemes néhány szót szólni a szerződéskötést megelőző, illetve azt követő teendőkről. Ideális esetben úgy keresünk új otthont, hogy meghatározzuk igényeinket és felkutatjuk az azoknak megfelelő paraméterekkel bíró ingatlant.

Nem könnyíti meg a helyzetünket, hogy induló beruházások esetén többnyire csak tervasztalon létezik a megvásárolni kívánt lakás, így nincs lehetőségünk arra, hogy azt körbejárva alaposan megtekintsük és megvizsgáljuk az adásvétel tárgyát, bár előfordul, hogy az építkezés már elkezdődött, és legalább az alapokat, a falakat módunkban áll szemrevételezni. Ritka az az eset, amikor már elkészült új építésű ingatlant vásárolunk, hiszen azok vételára gyakran jóval magasabb, mint a tervezés vagy az építkezés idején megvásárolt ingatlanoké. Bár nem tükrözi tökéletesen a valóságot, leegyszerűsítve úgy is megközelíthetjük a kérdést, hogy az előbbi esetekben a beruházóba vetett bizalom általában a vevőre nézve kedvezően befolyásolja a vételárat. Az első és talán az egyik legfontosabb tanácsunk tehát az, hogy az említett bizalom okán kellő körültekintéssel járjunk el a beruházó kiválasztásakor! Segíthet döntésünkben, ha megvizsgáljuk az általa korábban kivitelezett beruházásokat, azok kapcsán a teljesítési határidők betartását, a munka minőségét. A jó referencia ezen a területen is fontos támpontot adhat.

---

### A szerződéskötés és azzal kapcsolatos teendők

---

Miután sikerrel túl vagyunk a beruházó és az ingatlan kiválasztásán, következhet a szerződéskötés, a felek akaratának írásba foglalása. A beruházók többnyire mintaszerződésekkel dolgoznak, így első lépésként javasoljuk, hogy feltétlenül szerezzék be annak egy példányát! A szerződések igen változatosak lehetnek. Találkozhatunk egy-két vagy akár több tíz oldalas szerződésekkel, de akadnak olyanok is, amelyek csak a hozzájuk külön kapcsolódó általános szerződési feltételekkel együtt értelmezhetőek, azokkal képezve egy egységet. Bár minden szerződés más és más, mégis vannak olyan – akár a jogügylet jellegéből fakadóan – tipikusnak mondható rendelkezések, melyek szinte valamennyi tervezetben felfedezhetőek és a vevők számára komoly kockázatot rejtenek. Ezek közül szemezgetünk és próbáljuk néhány tipikus veszélyre felhívni a figyelmet.

Általános jelleggel azt mondhatjuk, hogy az új építésű ingatlanok piacán gyakoriak az eladói érdekeket hatásosabban képviselő szerződések. Ne lepődjünk meg ezen és ne is vegyük zokon! Ez többnyire így természetes és általában éppen a felek közötti érdekellentétekből adódik. Ilyen esetekben nem célravezető és nem is előremutató a beruházó képviselőjének vagy az eljáró ügyvédnek a fejét követelni, helyette konstruktív javaslatokkal érdemes előállni.

Vevői szemmel a legfontosabb kérdések egyike az ingatlan meghatározása, illetve műszaki paramétereinek pontos ismerete. Korábban már utaltunk az új építésű ingatlanok azon általános jellemzőjére, hogy azok többnyire még csak tervek szintjén vagy félkész állapotban léteznek. Kulcsrakész ingatlan hiányában érdemes a tervrajzokat alapos vizsgálat tárgyává tenni. Ne higgyük, hogy – mint a focihoz és a politikához – ehhez is mindenki ért! Tervrajz és tervrajz között is vannak különbségek. Gyakori hiba, hogy a vevők nem tulajdonítanak kellő jelentőséget a marketing célokot szolgáló alaprajzok és a kiviteli tervek közötti különbségnek. Javasoljuk, hogy kérjék ki szakember segítségét, ellenkező esetben kellemetlen meglepetések érhetik, mikor kiderül például, hogy a vakolás vastagságával nem számoltak és a mosógép nem fér be a tervezett helyre, a kiállások sem megfelelő helyre kerültek. Így utólag – jóval nagyobb bosszúság és kényelmetlenség mellett - kell átrendezni a lakást annak

érdekében, hogy a klímaberendezés megfelelő helyre kerülhessen vagy a villanyt a lakásból távozva is le lehessen kapcsolni anélkül, hogy utána még sötétben kelljen átbetorkálnunk a nappalin és az ott található, sípcsont magasságban elhelyezkedő üvegasztalon. A szakértői tanács különös jelentőséggel bírhat akkor, amikor a vevőknek még módosítási lehetőségeik is vannak, hiszen az átgondolatlan változtatások ugyanolyan többlet kiadással járhatnak, mint azok, amelyek végül valóban hasznosnak bizonyulnak.

Egy új építésű, még félkész állapotban lévő ingatlan esetében különös szerepet kapnak a határidők és azok közül is kiemelt fontosságúak a műszaki átadáshoz, valamint a birtokbaadáshoz kapcsolódó határidők és azok egyértelmű, jól átgondolt megjelölése. A mintaszerződések gyakran keverik egymással a két eseményt, feltéve, hogy egyáltalán különbséget tesznek közöttük. Nem csupán a határidő lényeges tehát, hanem magának a műszaki átadás-átvételnek, illetve a birtokbaadás fogalmának világos meghatározása, nem beszélve azok jogkövetkezményeiről. Műszaki átadás-átvételnek rendszerint azon bejárást tekintjük, amelyen a felek szemrevételezik az ingatlant és megjelölik a felfedezett hiányosságokat, határidőt biztosítva az eladó számára azok kijavítására. Néhány kivételes esettől eltekintve, ekkor az ingatlan még nincs kulcsrakész állapotban. Előbbivel szemben a birtokbaadásra akkor kerülhet sor, ha az ingatlan szerződés szerűen elkészült és az – a jogerős használatbavételi engedély alapján – a vevő által is birtokba vehető.

Tekintettel arra, hogy az említett fogalmak és határidők központi jelentőséggel bírnak, ezért az azokhoz kapcsolódó szankcióknak is alkalmasnak kell lenniük arra, hogy a beruházót szerződés szerű teljesítésre bírják. E körben általában a kötbér a legjellemzőbb és leggyakrabban alkalmazott szankció. Figyeljünk arra, hogy a kötbér szó említése önmagában nem jelent garanciát arra nézve, hogy azt meg is kapjuk a beruházótól, így a kötbér alkalmazásának részletszabályait különös gondossággal fogalmazzuk meg! Nem mindegy például, hogy a kötbér-fizetési kötelezettség a műszaki átadás-átvételhez, a birtokbaadáshoz vagy esetleg más esemény bekövetkezéséhez kapcsolódik, hiszen abban az esetben, amennyiben a beruházó már a műszaki átadás-átvételre történő felajánlással vagy magával a műszaki átadás-átvétellel szabadul a kötbér-fizetési kötelezettsége alól, akkor viszonylag kevés biztosítékunk marad arra, hogy – finoman fogalmazva – azt követően is kellő

motiváltsággal jár el a műszaki átadás-átvétel során felmerült hibák kijavítása, a használatbavételi engedély beszerzése, vagy esetleg a társasház megalapítása során. Ugyancsak központi kérdés lehet, hogy a beruházó mikor és milyen feltételek mellett tesz eleget kötbérfizetési kötelezettségének. Ez utóbbi körben a vevői beszámítás lehetőségének kikötése gyakran megfelelő biztosítékot jelenthet, hiszen ekkor az esedékes vételár részlet összegét egyoldalúan magunk csökkenthetjük a részünkre járó kötbérrel.

A biztosítékok kapcsán érdemes megemlíteni, hogy gyakran nem a klasszikus szerződéses biztosítékok, hanem más megoldások az igazán célra vezetők. A fizetési konstrukció megfelelő kidolgozása vagy a fizetési kötelezettség ellenőrzött készülségi fokhoz való kötése az egyik legfőbb vevői biztosíték, hiszen a teljes vételár vagy – hitelből történő fizetés esetén – a teljes önerő megfizetése eleve hátrányos helyzetet teremthet a vevő számára, ugyanis annak folyamánként a beruházó vevőtől való függése nagyban csökken.

Az egyes szerződésekben számos olyan további rendelkezést említhetünk, amelyek megfelelő szabályozása alapvető fontosságú a felek, így a vevő számára is, de minden kérdéskörre értelemszerűen nem lehet ezen keretek között kitérni. Csupán említés szintjén hivatkozunk arra, hogy ilyen alapvető fontosságú lehet például a jótállási, illetve szavatossági jogok engedélyezése, a módosítási igényekkel kapcsolatos szabályrendszer, a közüzemi mérőórákkal, illetve azok átírásával kapcsolatos eljárás, a társasház megalapítása vagy a társasház közös területeinek átadása körüli teendők és kötelezettségek. Különös figyelmet érdemel jogaink ingatlan-nyilvántartási védelme (esetleges előszerződés esetén nem is beszélhetünk ilyenről), az adásvételt követően a megvásárolt ingatlan, netán a telekingatlan tulajdoni lapján javunkra bejegyzett jogok, feljegyzett tények, azok ügyintézési rangsora.

Javasoljuk, hogy ezen szerződéses rendelkezések tekintetében is kellő körültekintéssel járjanak el és szükség esetén kérjék szakember segítségét!

---

## A szerződés utóélete

---

A vevők ingatlan iránti csillapíthatatlan vágya gyakran eredményezi azt, hogy a szerződéskötést követően már könnyelművé válnak, hátradőlnek és azt gondolják, hogy

nincs is további teendőjük, pedig éppen ellenkezőleg, attól kezdve kell csak igazán odafigyelni arra, hogy a teljesítés valóban szerződészerű legyen, a kivitelezés üteme és minősége a tervezettek szerint haladjon! Ennek különösen a fizetési kötelezettségek teljesítése vagy a műszaki átadás-átvétel előtt van jelentősége, hiszen azt követően jelentősen csökken a vevő mozgásteré, kevesebb lehetősége marad az igényérvényesítés gyorsabb vagy békésebb módjára.

A fentiek figyelembevételével javasoljuk, hogy új építésű ingatlanok vásárlása esetén okvetlenül vegyék a fáradságot arra, hogy különös körültekintéssel járjanak el és minden esetben alaposan tájékozódjanak a szerződés részleteiről! Reméljük, hogy tanácsainkkal mi is hathatósan hozzájárultunk ahhoz, hogy a jövőbeni jogvitáikat és kockázataikat csökkenteni tudják.

## Hová lettek a forrásadók?

**2010-től bevezetésre kerültek bizonyos jövedelmek esetében a forrásadók Magyarországon, azonban, tekintve, hogy 2011-től eltörölték őket, rövid életűnek bizonyultak. Valószínűsíthetően nem jelentettek komoly államháztartási bevételt, de talán nem is ez volt a mögöttes cél a megalkotásukkor.**

2010-től a „*külföldi szervezet*” új fogalomként jelent meg a magyar adójogban. A megfogalmazás szerint külföldi szervezetnek minősült azon külföldi személy, illetve üzletvezetés helye szerint külföldi illetőségű, ha a magyar jogszabályok szerint alapított jogi személy, jogi személyiséggel rendelkező társas cég, személyi egyesülés, egyéb szervezet, külföldi vállalkozó kamatot, jogdíjat, szolgáltatási díjat fizetett neki. Kivételt képeztek azon országok jogi entitásai, melyek üzletvezetésének helye olyan államban volt, amellyel Magyarország kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezményt kötött.

A törvényi előírások 30%-os forrásadót írtak elő úgy, hogy bizonyos kamatjövedelmeket mentesítettek az adóztatás alól. Így mentes maradt többek között az MNB-től, az állami alrendszerektől, a Magyar Fejlesztési Banktól, valamint a hitelintézetektől kapott kamat és a késedelmi kamat, továbbá mentességet élvezett a közösségi vagy OECD tagállamok tőzsdéjén bevezetett értékpapírok kamata is.

A társasági adóhoz hasonló szabályokat tartalmazott a személyi jövedelemadóról szóló törvény is, bár érdemes megjegyezni, hogy főszabályként 20%-os személyi jövedelemadó egyébként is terhelte a magánszemélyeket kamatjövedelem esetében. A forrásadóval kapcsolatos rendelkezések szerint azon külföldi illetőséggel bíró magánszemély, aki olyan országban volt illetőséggel bíró, amellyel nem volt hazánkknak kettős adóztatás

elkerülésére vonatkozóan egyezménye és kamat, jogdíj, vagy szolgáltatás címén juttatásban részesült, szintén 30%-os forrásadóval kellett számolnia, úgy, hogy a társasági adóhoz hasonlóan mentesültek bizonyos kamatjövedelmek a szigorúbb adófizetési kötelezettség alól.

Ezen forrásadók hazai megszüntetését a szaktárca az illetőségigazolások beszerzéséhez kötődő adminisztrációs nehézségekkel indokolta. Az illetőség igazolásának beszerzése, az ahhoz kötődő adminisztráció valóban sok esetben problematikus volt, ami gyakorlati szempontból jellemzően akkor merült fel, ha a külföldi személy kamatjövedelemre (legjellemzőbb jövedelem) vált jogosulttá.

Problémát jelentett, sőt sok szempontból most is nehézkes, hogy nagyon sok külföldi magánszemély, aki magyarországi kamatjövedelemben részesült, és jövedelme mentesült a forrásadó alól, nem is tudta, hogy esetlegesen illetőségigazolást kell beszereznie tekintettel arra, hogy bár olyan államban bírt illetőséggel, amellyel volt hazánkknak kettős adóztatás elkerüléséről egyezménye, de nem volt tudatában annak, hogy az ehhez kapcsolódó illetőségét igazolni köteles. Előfordult, hogy levonták tőle a forrásadót, majd hosszabb procedúra árán sikerült csak a levont adót visszakapnia. Jelentős adminisztrációt jelentett a kamatjövedelem kifizetésének oldalán is ezen szabály, ami akkor volt igaz, ha a kifizetést

nem közvetlenül egy hitelintézettől kapta a magánszemély – a hitelintézettől megszerzett kamatjövedelem mentesült a forrásadóztatás alól –, hanem egy pénzügyi közvetítő, esetlegesen egy elszámoló házon keresztül. Ebben az esetben ugyanis a kamatjövedelem kifizetésekor a levonandó adó mértéke, komoly problémákat jelentett, amihez még társult annak problematikája, hogy az esetleges kettős adóztatásról szóló egyezmény miként befolyásolta az adó mértékét. Az adminisztrációs terhek megléte bár jelentős volt, ezt sok szempontból mégsem a forrásadóztatás okozta. A külföldi magánszemélyeknek fizetett kamatjövedelem a forrásadóztatástól függetlenül komoly adminisztrációs terhet jelentett, hiszen az illetőségigazolást a forrásadótól függetlenül be kellett szereznie a magánszemélynek ahhoz, hogy az illetékes kettősadóztatásról szóló egyezményt alkalmazni lehessen vele, valamint a kamatjövedelemhez kötődő adatszolgáltatást az európai uniós normáknak megfelelően elvégezzék.

A forrásadóztatás jellemzően a társasági adó alanyai esetében jelentett új terhet, mert ezen esetben valóban szükségessé vált sok olyan esetben az illetőségigazolás beszerzése, amely esetekben korábban nem kellett.

A fentiek ellenére kétséget kizáróan jelentős szerepe volt a törvényi rendelkezéseknek. A túl nagy adminisztráció mellett – ami nem vitatható (sok esetben korábban is megvolt) –, egy szerény lépést jelentett a külföldre történő, adóelkerülést célzó jövedelem-kivitellel szemben.

Általános gyakorlat volt Magyarországon – melyet ezen szabály lényegesen megnehezített –, hogy valamely adóparadicsomban létesített „off-shore cégtől” a magyarországi tulajdonos pusztán kölcsönt vett fel hosszú évekre, amely cég valamilyen egyszerű, ellenőrizhetetlen szolgáltatás útján „jutott” olyan bevételhez, ami alapján a kimentett jövedelmét hazahozta.

Egy közösségi szinten 2009-ben elfogadott ajánlás – 2009/784/EK – szintén az értékpapírokból származó jövedelmekhez kapcsolódó forrásadóztatás eljárásának Európai Unió belüli egyszerűsítését célozta meg. Megfogalmazása szerint sok esetben rendkívül bonyolult, időigényes folyamat az adó levonása, amit Magyarországon is tapasztaltak az érintettek 2010-ben. Kiváltképpen igaz ezen megállapítás akkor, ha az adólevonásra kötelezett személy esetlegesen egy pénzügyi közvetítő volt. Maga az ajánlás is azt célozza, hogy a tagállamok az illetőségigazolás mellett más alternatív

megoldásokat dolgozzanak ki az illetőség igazolása céljából, valamint az adó visszatérítését gyorsítsák fel, egyszerűsítsék.

A magyar szabályozás alapvetően az illetőségigazolásokhoz kötötte a forrásadóval szembeni mentességet, így kétségtelen, hogy komoly adminisztrációval járt, amit érdemes lett volna a törvényi előírások módosításával megváltoztatni.

A forrásadóztatás szempontjából egyébként a magyar kormány nincs könnyű helyzetben. Kiemelhető, hogy a külföldi szervezet fogalmának megalkotásával párhuzamosan átalakult az ellenőrzött külföldi társaság fogalma is. Az új megfogalmazás szerint már lehetővé vált, hogy egy ciprusi társaság – ezen ország az elsődleges „off-shore” célpont hazánkban – ellenőrzött külföldi társasággá váljon, ami önmagában jelentős előrelépés, de egyben azt is jelenti, hogy nem lehet könnyen forrásadóval sújtani az ellenőrzött külföldi társaságokba irányuló kifizetéseket. Felmerülhet ugyanis, hogy egy Cipruson található társaság anyavállalatnak lesz tekintendő – anya-leányvállalati irányelv 90/435/EGK – egy magyarországi társasággal szemben, és ezzel osztalékjövdelemre lesz jogosult, melynek forrásadóztatását tiltja főszabályként – egyéb rendelkezések teljesülése mellett – az uniós jog.

Problémát jelenthet a hazai jogalkotás számára a Kamatjogdíj irányelv is (2003/49/EK), amely szerint főszabályként mentesek az Európai Unió belüli a kamat- és jogdíjfizetések a forrásuk szerinti államban az adófizetés alól, ha azok haszonhúzója egy másik tagállam vállalkozása vagy ott lévő állandó telephely.

A kormányzat számára ezen szabályok kétségtelenül problémát jelenthetnek a Magyarországról történő, adóelkerülési szándékkal létrehozott „off-shore” jellegű entitások irányába történő kifizetések megfékezése céljából, hiszen az uniós tagság miatt egy Ciprusra irányuló kifizetés – legyen az jogdíj, kamat, osztalék – forrásadóztatása nem is olyan egyszerű. Talán szabályozási szempontból célszerűbb egy új fogalom, mint a külföldi szervezet, megteremtése, mely, bár könnyen kijátszható fogalom volt (hiszen Magyarországnak van kettős adóztatást kizáró egyezménye Ciprusal) az adóelkerülők számára, de egyben irányt mutatott arra, hogy annak fejlesztésével, a fogalom pontosításával miképpen lehet fékezni az adóelkerülési célzattal történő kifizetéseket.

## SMS-ben történő értesítés a kerékbilincsről

**Alcím: Ne bántsd a kocsimat! Az kerékbilincses áfium ellen való orvosság, avagy az SMS mint a kerékbilincs galád felszerelése ellen való antidotum**

Rossz helyen parkolt? Mire visszaért kerékbilincs és egy színes matrica várta, amit ráadásul levakarni is alig tudott az ablakról? Ha elérhető közelségben marad és olvassa a bejövő sms-eket, nem lehetnek ilyen gondjai. 2010. január 1-jétől jogszabály biztosította lehetőségük van az autósoknak arra, hogy szabálytalanul leparkolt autójuk kerékbilincsel való felszerelésének vagy elszállításának megelőzése érdekében SMS-ben értesítést kapjanak a közterület-felügyelőtől. A lehetőség hasznosságához képest méltatlanul csekély mértékű tájékoztatást a magunk részéről azzal kívánjuk orvosolni, hogy az alábbiakban bemutatjuk a jogintézményt és rövid áttekintést nyújtunk annak fontosabb szabályairól és a gyakorlati teendőkről.

### A kerékbilincs használatának alapvető szabályai

Amennyiben a meghatározott várakozási övezetben díjfizetés vagy érvényes engedély nélkül várakozó, illetve a közterületen szabálytalanul elhelyezett jármű balesetveszélyt nem jelent, és a forgalmat nem akadályozza, akkor annak rögzítésére - a jármű elszállításáig vagy további intézkedésig - a közterület-felügyelő kerékbilincset alkalmazhat. A kerékbilincs alkalmazásának költsége a jármű üzemben tartóját terheli.<sup>1</sup>

A kerékbilincs ellenzői gyakran arra hivatkoznak, hogy az amúgy is rossz helyen parkoló jármű így még tovább ott marad és akadályozza a forgalmat, így nem praktikus megoldás. Ezt a problémát megfelelően szabályozzák a vonatkozó előírások, így még a fenti esetben sem rögzíthető a jármű, ha például a közúti forgalom folyamatosságát, biztonságát vagy a közbiztonságot veszélyeztetné. Ugyancsak nem rögzíthető például a tűzcsapnál vagy tűzcsapszekerénynél, illetve a tűzoltási felvonulási úton álló jármű, sőt a veszélyes anyagot szállító jármű, vagy éppen az út menti ingatlan autóbehajtójánál elhelyezett jármű sem. Az ilyen „nem rögzíthető” járművet el kell szállítani.

### Az SMS-ben történő értesítés szabályai

A kerékbilincs alkalmazását szabályozó rendelet<sup>2</sup> alapján a szabálytalanul várakozó vagy megálló gépjárművel szembeni intézkedés megkezdése előtt a közterület-felügyelő köteles a járműnyilvántartásban ellenőrizni a járművet. Amennyiben a nyilvántartás tartalmazza az üzemben tartó „rövid szöveges üzenet fogadására szolgáló elérhetőségét vagy telefonszámát”, akkor egy alkalommal meg kell kísérelni az üzemben tartó értesítését az intézkedés megkezdéséről.

Ha az értesítésre válaszolva az üzemben tartó vállalja, hogy 15 percen belül a helyszínre érkezik és a járművet eltávolítja, úgy az intézkedést fel kell függeszteni.

Ha az üzemben tartó 15 percen belül valóban megérkezik, és a szabálytalanságot megszünteti, akkor költségtérítésre nem kötelezhető és vele szemben szankció sem alkalmazható.

Amennyiben az üzemben tartó nem érkezik a helyszínre a megadott időn belül, akkor a közterület-felügyelő az intézkedést folytatja

Ha az üzemben tartó 15 percen túl érkezik a helyszínre és a közterület-felügyelő rendelkezésére a jármű rögzítését vagy elszállítását végző személy már a helyszínre érkezett, továbbá a jármű rögzítésének vagy elszállításának előkészületét is megkezdte, akkor is csak csökkentett

<sup>1</sup> Vö. 1999. évi LXIII. törvény a közterület-felügyeletről 20. § (6) bekezdés.

<sup>2</sup> Vö. 55/2009. (X. 16.) IRM rendelet a kerékbilincs közterület-felügyelet általi alkalmazására, a járművek elszállítására, valamint a felmerült költségekre vonatkozó szabályokról.

(50%-os mértékű) költség számítható fel. Ha az előbbi feltételek valamelyike nem valósult meg, akkor értelemszerűen csökkentett költség sem számítható fel, annak ellenére, hogy a tulajdonos 15 percen belül nem ért a helyszínre.

### Gyakorlati teendő

Az SMS fogadására szolgáló elérhetőség járműnyilvántartásba való bejegyzése a közlekedési igazgatási hatóság (okmányiroda) előtt előterjesztett kérelemre, önálló eljárásban vagy egyéb adatváltozás bejegyzésére irányuló eljárás keretében, igazgatási szolgáltatási díj (önálló eljárás esetén 2.300,- Ft, egyéb adatváltozással együtt az adott eljárásra meghatározott összeg) megfizetése ellenében történik.



#### Csurgay Ügyvédi Iroda

1065 Budapest  
Bajcsy-Zsilinszky út 51. I. em. 5.

Telefon: 06 1 354 04 85  
Fax: 06 1 354 04 85  
E-mail: [iroda@acsurgay.hu](mailto:iroda@acsurgay.hu)

Web: [www.acsurgay.hu](http://www.acsurgay.hu)

Tájékoztatjuk, hogy a hírlevélben található tartalmak nem minősülnek sem tanácsadásnak, sem ajánlattételnek, sem pedig ajánlattételre történő felhívásnak. A hírlevél általános tájékoztatás, mely elsődlegesen azt a célt szolgálja, hogy Ön rendszeresen értékes információkat szerezhessen a jogszabályok aktuális változásairól, azok gyakorlati alkalmazásáról és munkánk során szerzett tapasztalatainkról.

A hírlevél jellegénél és formai korlátainál fogva sem lehet teljes, így konkrét ügyekben, illetve amennyiben kérdése merülne fel vagy további információra lenne szüksége, kérjük, feltétlenül vegyen igénybe professzionális jogi segítséget!

A hírlevél tartalmát elsődlegesen az irodánk által kezelt ügyek határozzák meg, ám annak kialakításához Ön is nagyban hozzájárulhat. Ennek érdekében kérjük, hogy konstruktív javaslatait, új kérdéskörökre, konkrét témákra vonatkozó ötleteit és kritikáit észrevételeit – a fentiekben megjelölt e-mail címre történő továbbítás útján – feltétlenül juttassa el irodánk részére!

A hírlevélben található összes szöveg, illetve szövegrész – a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (Szt.) rendelkezéseinek megfelelő – szerzői jogvédelem alatt áll. A személyhez fűződő és vagyoni jogok a Csurgay Ügyvédi Irodát illetik meg, így minden további felhasználáshoz az iroda előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges.