



AZ ÜGYVÉD VÁLASZOL

Dr. Juhász György

Házvétel: foglaló, adásvételi szerződés

Tisztelt Ügyvéd Úr!

Társasházi lakásunkat szeretnénk eladni és hitel felvételével családi házba költözni. Találtunk is egy megfelelőnek tűnő házat. Este, sötétben néztük meg. Miután viszonylag sürgős nekünk, ezért át is adtunk 500 ezer forint foglalót, amiről az eladó adott egy elismervényt. Másnap aztán alaposabban körbenéztük az ingatlant, és láttuk, hogy nem cserép-, hanem palatetős. Ekkor visszamondtuk a megállapodást, mivel minket palatetős ház nem érdekel. Ekkor az eladó megígérte, hogy visszaadja a pénzt. Ennek már több hónapja. Ma már a telefont sem veszi fel. Visszajár-e nekünk az átadott pénz? Ha igen, mi a teendő, hogy visszakaphassuk?

Tisztelt Olvasó!

A foglalót a szerződés (előszerződés) megkötésekor, annak biztosítására kell átadni. Leveléből az derül ki, hogy a foglaló átadásáról készült papírt csak az eladó írta alá. Magát a foglaló átadását nem kell feltétlenül írásban rögzíteni, az ingatlan adásvételi szerződést (előszerződést) viszont igen. Miután a szerződés csak a felek egybehangzó nyilatkozatával jön létre, és a törvény az ingatlanokra kötött adásvételnél kötelező írásbeli alakot ír elő, így az önök mint vevők aláírása nélkül nem jött létre az adásvételi szerződés. Ha megállapodásukat előszerződésnek tekintjük, azt is csak írásban lehetett volna megkötöni, így az az önök aláírásának hiányában szintén nem jött létre. Amennyiben maga a szerződés nem jött létre érvényesen, úgy az annak biztosítására kikötött foglaló mint szerződéses biztosíték sem érvényes. Az átadott összeg nem minősül foglalónak, az önöknek visszajár. Megegyezés hiányában peres eljárásban követelhető vissza.

Abban az esetben, ha az átvételi elismervényt önök mégis aláírták, akkor a szerződés (előszerződés) – a papír tartalmának függvényében – létrejött, a kikötött foglaló is érvényes. Ekkor jut jelentőséghez az a tény, hogy önök tévedésben voltak. Nem olyan házat szerettek volna venni, amelyet az eladó kínált. Önök a szerződést a tévedés felismerésétől számított egy éven belül, a másik félhez, az eladóhoz intézett írásbeli nyilatkozatukkal támadhatják meg. Ha ez nem vezet eredményre, akkor haladéktalanul a bírósághoz kell fordulni, kérve hogy tévedés jogcímén

állapítsa meg a szerződés érvénytelenségét. Ahhoz, hogy a pert megnyerjék, több kérdést kell bizonyítaniuk. Egyrészt, hogy tévedésük valamilyen lényeges kérdésre vonatkozott. Szerintem a tető anyaga, szerkezete ilyennek minősül. Ez mindenesetre olyan kérdés, amit a bíróság az összes körülményt mérlegelve fog eldönteni. Másik lényeges dolog, hogy megtámadásuk csak akkor lesz eredményes, ha tévedésüket a másik fél okozta vagy legalább azt felismerhette. Ha tehát szoba sem került a tető anyaga, akkor ez az Önök terhére esik. Ha viszont az eladó kifejezetten azt állította, hogy cserép, akkor egyértelműen jogosan élnek megtámadási jogukkal. Az, hogy mi hangzott el a foglaló átadása előtt, az szükség esetén tanúkkal bizonyítható.

Ha a megtámadás eredményes, akkor a bíróság a szerződést viszámenőleges hatállyal érvénytelennek minősíti, a felek között a szerződéskötés előtti eredeti állapotot állítja helyre, azaz az átadott összeg visszajár.

Akár olyan megvilágításba is lehetne helyezni történetüket, hogy a szerződés az eladó hibájából hiúsult meg, ekkor a foglaló duplán járna vissza. Ezt az utat nem javaslom.

Tanulásként leszűrhető, hogy egy ingatlan megvásárlása előtt érdemes azt szakemberrel alaposan átnézni, a földhivatalban és esetleg máshol is tájékozódni. Ezzel nagyon sok kellemetlenségtől kímélhetjük meg magunkat. Miután térségünkben jelenleg túlkínálat van az ingatlanpiacon, kevés az esély, hogy ez alatt a pár nap alatt happolják el előlünk a kinézett lakást, házat. Talán az idő előrehaladtával még egy kicsit alkudni is tudunk.

Növény-biotechnológia és a gazdaságfejlesztés

A Szegedi Tudományegyetem Természettudományi Kar Növény-életi Tanszéke és határon túli partnerintézménye, a temesvári „Bánát” Agrártudományi Egyetem Növény-biotechnológiai Intézete Phare-pályázataik eredményeiről tartanak konferenciát a Szegedi Akadémiai Bizottság Biológiai Szakbizottsága szervezésében a SZAB-székházban december 1-jén. Román részről a Phare CBC Román-Magyar Közös Kisprojekt Alap által támogatott projekt zárásaként 4 előadás hangzik el a búza és néhány zöldségnövény tájfajtainak szárazságtűréséről, míg magyar részről a jelenleg folyó Phare CBC Határon Átnyúló Gazdaságfejlesztés Támogatási Alap segítségével megvalósuló tanszéki infrastrukturális fejlesztésekről és a legújabb tudományos eredményekről lesz szó. Ezen „Képzés és innováció a biológiai felsőoktatásban” című projekt keretében a nyár folyamán 10 temesvári PhD-hallgató vett részt a szegedi kísérletekben, jelenleg pedig 3 hallgató tölti PhD-idejét egy vagy két szemeszterét Szegeden. A két intézmény közötti együttműködés évtizedének utóbbi éveit alatt számos Phare-pályázatot nyertek el mindkét oldalon. Az eredményes közös munka elismeréseképpen a közelmúltban Dr. Erdei László, az SZTE Növényéleti Tanszék tanszékvezető egyetemi tanárának a „Bánát” Agrártudományi Egyetem Doctor Honoris Causa címet adományozott.

DR. SZABÓ MARGIT EGYETEMI DOCENS,
A SZEGEDI AKADÉMIAI BIZOTTSÁG
BIOLÓGIAI SZAKBIZOTTSÁGÁNAK TITKÁRA, SZEGED

Emlékév és időjáték József Attilával

József Attila Földeákon készült fényképe az ideai emlékében kulturális jelképpé vált. A földeáki emberközeli kép a médiákban a vizuális embléma kitüntetett szerepét kapta. Két képet közelíték egymás felé. Az egyik a napfényes Tisza-parton 1930-ban pünkösdi napján, a másik 1930 elején a földeáki községháza udvarán készült. A Tisza-parton, egy tekerős gramofon körül a földön ül egy négytagú, vidám társaság. Ott van köztük fehér ingben József Attila és nővére. A Tisza-parti kirándulás előtt József Attila még Földeákon is járt. Látogatását a községháza udvarán egy egészalakos fénykép öröközte meg.

Az Ime, hát meglettem hazámat... kezdetű, 1937-ben elkezdett József Attila-vers két sora a földeáki kép jövő felől érkező felirata lehetne: „Mióta éltem, forgószélben / próbáltam állni helyemen.” Ez az idézet a földeáki József Attila-emléktáblára került. A két régi kép elé helyeztem a földeáki József Attila-emléktábla friss fényképét. Az ideai falunapra javaslatom alapján valósult meg a földeáki József Attila-emlékhely, melynek emléktáblájánál május 14-én mondtam avatóbeszédet, szövege a Marosvidék című folyóirat 2005. augusztusi számában olvasható. Kezdeményeztem, a földeáki József Attila-emlékhely szerepét a magyar irodalmi emlékhelyekről szóló lexikon újabb kiadásában és a kulturális turizmus országos és térségi ajánlatában is. A képek találkozhatnak és megszólíthatnak?

Nemrég József Attila szobrát nézegettem. Másfele is jártál, ott is megálltál a költő emléktáblája előtt. Napok óta József Attila Megfáradt ember, Nem én kiáltok, Betlehemi királyok, Bánat, Mondk mit érlel, Medáliák, Kül-



A földeáki József Attila-kép, mai fényképezésben Fotó: Bogoly József Ágoston

városi éj, Téli éjszaka, A város peremén, Esmélet, Meghalt Juhász Gyula című verseit olvastad. Képpen a kép. Jelenben a múlt. Így rakódik össze újra József Attilával itt minden, az emlékében, Makó, Kiszombor, Szeged, Hódmezővásárhely, Földeák és Mezőhegyes között és távolabb egy képzeletbeli József Attila-emléktúra útvonalán.

Életének színhelyei is sorra

megjelennek. Makón a gimnázium, a volt DMKE-kollégium, az Espersit-ház, a Maros-part, barátainak, támogatóinak otthonai. Kiszomboron a kukoricaföldek és a házitanítói helyek. Találkozása Juhász Gyulával. A mezőhegyesi nyári házitanítósodás. A földeáki látogatások Földeáki [Felberbauer] Lajosnál. A vásárhelyi Makai Ödön-féle ház. Az egyetem épülete Szegeden, Pesten, Bécsben és

A gazda szeme hizlalja a jószágot

Tartja a mondás, és valóban, a gondos gazda figyel és lát. Ha például azt látja, hogy az állatai sűrűn veszeksznek, csipkedik, marják egymást, folyton harcolnak, mai szóval stresszesek, akkor tudja, hogy kissé túllőtt a célon. Túl sok állatot tett az ölbe. Ezt nem lehet „orvosolni” üteggel, az csak további stressz, az tovább ront a helyzeten. A túlszűfoltást meg kell szüntetni. Nem hízik, ugyanis nem gyarapszik a stresszes hízó vagy tyúk, és a marakodás miatt sérül is. Csökken az értéke. A nagyüzemi gazdaságokban, etológiai vizsgálatokkal pontosan meg is határozták, hogy melyik állatfajból mennyit lehet tartani egy négyzetméteren, ahol még nem jelentkeznek a káros, túlszűfoltásból eredő stresszes tünetek. Hiába diktálna a pénzügyi logika, hogy egy négyzetméteren minél nagyobb súlygyarapodást kell előállítani, minél több állatot kell tartani, a biológiai törvények határt szabnak. Tehát a „gazdaságosságunk”, a „nyereségnek” is vannak határai!

Mivel az élet biológiai törvényszerűségei egyetemesek, ezért ugyanez nálunk, embekeknél is megfigyelhető. Nem véletlen, hogy olyan intézményekben (kórház, börtön, lak-tanya, irodaház, stb.), ahol huzamosabb ideig emberek vannak összezárva, szintén meg van határozva a limit, hogy egy-egy szobában (egy négyzetméteren) hány főt lehet elhelyezni. Ha ez nem érvényesül, akkor jön a stressz, a marakodás, a veszekedés. Hiszen a zsúfolt helyeken az emberek nem tudják tartani a „három lépés távolságot”, nincs meg a biztonsági zónájuk. Ha egy másik egyed a biztonsági zónán belül kerül, akkor az idegrendszer védekező, figyelő állapotba kerül. Ez energiaigényes. Ha nem tudja kipihegni magát a szervezett, akkor az idegrendszer kifárad, tönkremegy, ingerlékeny, agresszív lesz az ember. Egy ideig ugyan el lehet nyomni idegnyugtatókkal, de hosszú távon ez sem egészséges. A győgszer csökkentti a teljesítő-képességet, költség, stb. Akinek van szeme, az lát(hat). Pl. ugyanezt a jelenséget az útjainkon. Túl sok ember (jármű) van beszorítva, túl kevés helyre (útra). (Főleg, ha még le is zárunk jó pár utcát, mondván a rövidítés káros...) Folyamatosan a „három lépés” távon belül, azaz féktávon belül hömpölygünk. Stressz, marakodás, tülekedés, túlszűfoltás van a közlekedésben. Az „útleg” itt sem lesz hosszú távú megoldás. A bírság itt már csak tüneti kezelés. További stressz! Akit ugyanis

Szeged és Makó közt kétszer leszorítanak a saját sávjából a kanyarban szemből előzők, büntetlenül, az igen rosszul viseli, ha a biztonsági öv miatt „macerálják” a városban belül. Mindkét oldalnak van igazsága, csak meg kellene találni az egészséges „gazdaságossá-gi” határokat. Ez pedig a „gazda”, a vezető feladata lenne!

Ha a cigarettagyárak és -forgalmazók extra egészségügyi hozzájárulást fizetnek, mert a termékük káros az egészségre, akkor az autógyártók, forgalmazók miért ne fizethetnének extra utépítési hozzájárulást? Hiszen evidens, hogy az egyre több autó csak egyre több és szélesebb úthálózaton fog elférni... Nem lehet aránytalanul, csak az egyik oldalt fejleszteni. Egy fejlődés akkor „fenntartható” ha arányos. Nincs közlekedés utak nélkül. Elegendő úthálózat nélkül döröcsög autót gyártani és eladni, mert idővel nem lehet majd azokat használni. Kinek hoz folyamatos hasznát a folyamatos autógyártás? Kinek az érdeke hát az utépítés, még ha ez költség is? Csak az állam? Nem logikus gondolat, hogy az autógyárak járuljanak hozzá az úthálózat fejlesztéséhez? Ma ez szétválás, az államé (az embereké) a költség, az utépítés, az autógyáraké pedig a haszon, a bevétel. Az egyik oldalon csak költség, a másikon pedig csak haszon jelenik meg. Még akkor is megérné (mindkét oldalnak), ha mondjuk a gyárak (forgalmazók) csak megelőlegeznének egy összeget, amit később, néhány év alatt leírhatnának az adóikból. Így nem lenne magas kamatköltség az utépítéseken. Az autós vásárló pedig hamarabb szánja el magát vásárlásra egy forgalmidugó-mentes környezetben. Mindkét félnek haszna lehetne belőle. Ha lenne az illetékeseknek ilyen vagy ehhez hasonló ötlete.

Miért a spanyolok csinálnak világhírű sonkát a mangalicából? A szürke marhánk immunis a szivacsos aghyártaggyulladás szemben. Miért nem könyörögnek érte versengve a hamburgerláncok? Csak kallódik az állomány ahelyett, hogy termelne. A gabonánk a világon egyedülálló beltartalmi (siker) értékkel bír. Az egyik legjobb gabona a világban. Mégse tudjuk eladni... Miért nem tudjuk hát működtetni az értékeinket? Miért nem tudjuk kiaknázni a potenciális lehetőségeinket? Kinek a dolga lenne ez? Nem ezek-kellene foglalkozni legalább olyan vehemenssen, mint a politikai csatározásokkal? Igen, gondos gazda kellene, rátermett,

Párizsban. Aztán korábbról még Ferencváros, Öcsöd, Szabadszálás... Ugyanaz a táj, ugyanaz a ház néz rád, mint egykor József Attilára. Peregnék az emlékeid a versekről, de már a te világodban a te napod fénye és árnya alatt. Újraolvasáskor a versek már másként mutatkoznak?

A költő Medvetánc című kötetét forgattad, valamit kerestél. Majd a sorsára gondoltál. Budapest, Szeged, Vásárhely és Makó között többször utazott. Gimnazista korában Makóról néhány-szor még gyalog is bement Szegedre. A Szépség koldusa című első kötetéből, a Megfáradt ember című vers hangulatából most is árad a nyugalom. A költeményhez József Attila a következő írásos ajánlást fűzte: „A jó makói-aknak.” Már búcsúzott a makói diákevektől. Küzdelmes fiatalság után a férfikor még nehezebb időket hozott. A költő Esmélet című versében a képezt, a táj, a kinn és benn egymásra vetül: „Nappal hold kél bennem s ha kinn van / az éj - egy nap süt idebent.” Milyen lehetett a ma látott táj József Attila idejében? Esős tavaszok emléke szegélyezte az utat. A fehérre meszelt tanyákat akác-fák vették körül. Nyáron szárazság honolt a földeken. A versek üzenete erősödött, egyre csak ezt hallottad: „... a gyümölcs, a búza, fény és szalma, csak dőlt a nyáron át.” Időjárték. Őszi fagyot küldött előre a téli éjszaka. Újraolvassuk a verseket. József Attila a Nem én kiáltok című, 1924-ben írt versében üzen a mai olvasónak: „...hiába fűrsz-töd önmagadban, / csak másban moshatod meg arcodat.”

Honnan jön az emlékezés, a megértés és újraolvasás igénye? A múltból? A jövőből? A maradás-dóság mindig a jövő felől érkezik. BOGOLY JÓZSEF ÁGOSTON, FÖLDEÁK

Előfizetőink és olvasóink számára ingyenesen hívható zöldszámot biztosítunk (06/80/821-821), melyen elmondhatják a Délmagyarország, a Délvilág című lapok terjesztésével, kézbesítésével kapcsolatos észrevételeiket. Ezen a telefonszámon jelezhetik azt is, ha az aznapi lapszámot bármely ok miatt nem kapták kézhez. Szombati napokon délelőtt 10 óráig a 62/466-847-es telefonszámon fogadjuk reklamációikat.

KOSZTA PÉTER, SZEGED