

Tájékoztató ingatlan adásvételi szerződés kötelező alaki és tartalmi követelményeiről

Tisztelt Ügyfelünk!

Amennyiben Ön MFB Pénzügyi Vállalkozás Refinanszírozási Konstruktó II. Program („**Program**”) keretében kölcsönt igényel a Magyar-Mikrohitelző Központ Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaságtól („**Hitelező**”), és a megjelölt kölcsöncél ingatlan vásárlása és ahhoz kapcsolódó beruházás, a kölcsön engedélyezéséhez megfelelő alaki és tartalmi követelményekkel rendelkező ingatlan adásvételi szerződést kell benyújtania.

Az ingatlan adásvételi szerződésre vonatkozó szabályokat az ingatlan – nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény („**Inytv.**”) és az Inytv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet („**Inytv. vhr.**”), a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („**Ptk.**”), valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („**Üttv.**”) fogalmazza meg.

A jelen tájékoztatóban összefoglaltuk Önnek a fenti jogszabályok támasztotta legfontosabb elvárásokat, valamint a sikeres hitelbírálat érdekében alkalmazandó - Hitelező által támasztott - elvárásokat. A tájékoztatóval is szeretnénk Önnek segítséget nyújtani a minél gyorsabb ügyintézéshez.

Felhívjuk szíves figyelmét, hogy az ingatlan adásvételi szerződés csak írásban érvényes, és azt ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmasság végett ügyvédnek (erre vonatkozó feltételek teljesülése esetén kamarai jogtanácsosnak) kell okirati ellenjegyzéssel ellátnia, vagy közjegyzői okiratba kell foglalni.

Kérjük, hogy a jelen tájékoztató tartalmáról tájékoztassa az ingatlan adásvételi szerződést elkészítő ügyvédet (kamarai jogtanácsost), illetve közjegyzőt, még az ingatlan adásvételi szerződés megkötése előtt, illetve kérjük, hogy a megkötni kívánt ingatlan adásvételi szerződést megkötését megelőzően juttassa el Hitelező részére ellenőrzés végett azzal, hogy ez a megkötött és ingatlan-nyilvántartáshoz előterjesztett ingatlan adásvételi szerződés folyósítási feltételek körében történő benyújtása és ennek Hitelező általi ellenőrzése alól nem mentesít.

A jelen tájékoztatóban foglalt feltételek tájékoztató jellegűek, továbbá az egyedi esetek sajátosságára tekintettel, a Hitelező a felsorolt feltételektől eltérő, vagy azokat kiegészítő elemek feltüntetését is előírhatja az ingatlan adásvételi szerződésben, illetve a jelen tájékoztató nem jelent felelősségvállalást a megkötött ingatlan adásvételi szerződés érvényességéért, hatályosságáért, ügyleti célra vagy ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmasságáért.

A. **Ingatlan adásvételi szerződés kötelező alaki kellékei**

1. Az ingatlan adásvételi szerződést írásbeli alakban kell megkötni.
2. Írni nem tudó vagy nem képes személy, továbbá külföldi személy írásbeli jognyilatkozata abban az esetben érvényes, ha azt közokirat vagy olyan teljes bizonyító erejű magánokirat tartalmazza, amelyen a nyilatkozó fél aláírását vagy kézjegyét bíróság vagy közjegyző hitelesíti, vagy amelyen ügyvéd (kamarai jogtanácsos) ellenjegyzéssel vagy két tanú aláírással igazolja, hogy a nyilatkozó fél a nem általa írt okiratot előttük írta alá vagy látta el kézjegyével, vagy az okiraton lévő aláírást vagy kézjegyet előttük saját aláírásának vagy kézjegyének ismerte el. Az olvasni nem tudó, továbbá az olyan személy esetén, aki nem érti azt a nyelvet, amelyen az írásbeli nyilatkozatát tartalmazó okirat készült, az írásbeli jognyilatkozat érvényességének további feltétele, hogy magából az okirattól kitűnjön, hogy annak tartalmát a tanúk egyike vagy a hitelesítő személy a nyilatkozó félnek megmagyarázta.

3. Az ingatlan adásvételi szerződést – ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmassága végett - ügyvéd (kamarai jogtanácsos) okirati ellenjegyzésével kell ellátni, vagy közjegyzői okiratba kell foglalni. Ügyvédi (kamarai jogtanácsosi) ellenjegyzés esetében az ellenjegyző ügyvédnek (kamarai jogtanácsosnak) az okiratot a neve és székhelye, a kamarai azonosító száma, az ellenjegyzés ténye („ellenjegyzem” szöveg feltüntetése), továbbá az ellenjegyzés helye és időpontja feltüntetése mellett alá kell írnia, valamint az okiraton az aláírása oldalán el kell helyeznie hagyományos és szárazbélyegzőjének lenyomatát (szárazbélyegző elhelyezése az okirat másolati példányain is szükséges).
4. Az ingatlan adásvételi szerződést a feleknek nyilvánvalóan azonosíthatóan kell aláírniuk. A nyilvánvaló azonosíthatóság azt jelenti, hogy a felek aláírásuk alatt olvashatóan megjelölik saját nevüket és az okirat szerinti ügyletkötői minőségüket (pl. eladó, vevő, haszonélvező).
5. A több lapból álló okiratot folyamatos sorszámozással kell ellátni, valamint a szerződő felek, az ellenjegyző, illetőleg a tanúsító személyek eredeti kézjegyét az okirat minden oldalának tartalmaznia kell.
6. Az okiratnak tartalmaznia kell aláírásának helyét és napját (keltezés).
- B. Az ingatlan adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemei**
7. Az ingatlan adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a szerződő felek azonosító adatait, így
 - (i) természetes személyek esetében:
 - (a) családi és utónév,
 - (b) születési családi és utónév,
 - (c) születési hely és idő,
 - (d) édesanyja születési neve,
 - (e) lakcím,
 - (f) személyi azonosító jel,
 - (g) adóazonosító jel,
 - (h) állampolgárság.
 - (ii) nem természetes személyek (jogi személyek, egyéb jogalanyiságú szervezetek) esetében:
 - (a) név (cégnév),
 - (b) nyilvántartási szám (cégjegyzékszám),
 - (c) nyilvántartó hatóság,
 - (d) statisztikai számjel,
 - (e) adószám,
 - (f) székhely.

8. Az ingatlan adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az adásvétel tárgyát képező ingatlan pontos megjelölését (település (kerület, amennyiben alkalmazandó), helyrajzi szám, természetbeni cím, adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőség mértéke).
9. Lakóingatlan besorolás esetén a vásárlás tényleges és Hitelező által elfogadhatónak ítélt célját meg kell jelölni.
10. Az ingatlan adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a jogváltozás jogcímét (adásvételre vonatkozó jognyilatkozatok).
11. Az ingatlan adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy az ingatlanra energetikai tanúsítvány készítése kötelező-e, amennyiben nem, a kötelezettség alól mentesítő jogszabályi rendelkezést, amennyiben igen, azt, hogy a tanúsítványt az Eladó elkészítette és a tanúsítvány azonosító számát.
12. Az ingatlan adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az eladó vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére szóló feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájáruló, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas alakú és tartalmú, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott vagy közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatát (bejegyzési engedély), vagy azt, hogy ezt az eladó külön okiratban adja meg. A külön okiratban megadott bejegyzési engedély alaki és tartalmi követelményeire az ingatlan adásvételi szerződés alaki és tartalmi követelményei megfelelően alkalmazandóak. Bejegyzési engedély külön okiratban történő megadása esetében a Hitelező által elvárt, hogy annak 6 példányát az eladó (hasznélvezeti eladó) az ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezze a teljes vételár megfizetésének feltételével azzal, hogy a letéteményes ügyvéd köteles a letétbe helyezést a Hitelező részére igazolni, továbbá a letéteményes ügyvéd köteles a teljes vételár megfizetésének Vevő és/vagy Hitelező általi, Eladó nyilatkozatával vagy banki terhelési értesítővel történő igazolása ellenében (ezen túli kiadási / felszabadítási többletfeltétel nem alkalmazható) a letéteményes köteles a letett bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz előterjeszteni és ezt Hitelező részére igazolni.
13. Az ingatlan adásvételi szerződés esetében az Inyvtv. 47A. § (1) bekezdés b) pontja szerinti függőben tartást kell alkalmazni, azaz Vevő az ingatlan adásvételi szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelmével terjeszti elő azzal, hogy e kérelemben azt kéri, hogy az illetékes körzeti földhivatal a tulajdonjog bejegyzési kérelmet a tulajdonjog bejegyzési engedély csatolásáig, de legfeljebb a kérelem előterjesztését követő 6. hónap elteltéig tartsa függőben, és a tulajdonjog bejegyzési engedély csatolása esetében a kérelem eredeti ranghelyében jegyezze be a tulajdonjogot. Tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feljegyzése nem fogadható el.
14. Amennyiben az adásvétel tárgyát képező ingatlan az adásvételi szerződés megkötésekor *harmadik személy pénzügyi intézmény (finanszírozó) javára zálogjoggal* terhelt, be kell szereznie a jelzálogjogosult pénzügyi intézmény hivatalos igazolását a jelzálogjoggal biztosított tartozás fennálló összegéről (tőke, ügyleti kamat, késedelmi kamat, egyéb járulékok). A fennálló tartozás összege a Program feltételei, és a Hitelező irányadó belső szabályzatai szerint kerül figyelembe vételére a zálogtárgy fedezeti értéke, vagy a keret összege, illetve az igényelt kölcsön egyéb feltételei meghatározása során.

15. Amennyiben az adásvétel tárgyát képező ingatlan az adásvételi szerződés megkötésekor *harmadik személy pénzügyi intézményen (finanszírozón) kívüli személy javára terhelt* (e 15. pont tekintetében nem minősülnek mentesítendő tehernek a Hitelező által elfogadott, Hitelező biztosítéki jogait nem korlátozó közérdekű használati jogok, szolgalmi jogok, illetve jogszabályon alapuló elővásárlási jogok, illetve amennyiben a teher haszonélvezeti jog (használat joga), az alábbi 20. pont irányadó), harmadik személy pénzügyi intézményen (finanszírozón) kívüli személy terhei alól a tehermentesítésnek az adásvétel keretében kell megtörténnie és a Vevőnek az adásvétel keretében az ingatlan tulajdonjogát harmadik személy pénzügyi intézményen (finanszírozón) kívüli személy javára szóló per-, teher-, igény- és jogtól mentesen kell megszereznie. A jelen 15. pont szerinti tehermentesítés esetén az ingatlan adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a szerződő felek feltétel nélküli és visszavonhatatlan megállapodását és hozzájárulását, hogy a benyújtandó törlési engedély alapján a fennálló terhek törlése a Vevő tulajdonjogának bejegyzését megelőző ranghelyen történjen meg az ingatlan-nyilvántartásban.
- (i) A tehermentesítés céljára az eladónak be kell szereznie valamennyi, az adásvételi szerződéskötéskor fennálló teher jogosultjának előzetes tehermentesítési szándéknyilatkozatát (*pay-off letter*), amelyben
- (a) a jogosultnak meg kell határoznia a tehermentesítés feltételét képező kifizetés (végtörlesztés) teljes, valamennyi járulékot magában foglaló összegét,
 - (b) a fenti (a) pont szerinti tehermentesítési összeg teljesítési helyéül kijelölt és elfogadott fizetési számlát,
 - (c) azt az időtartamot, ameddig a fenti (a) pont szerinti tehermentesítési összeg fenti (b) alpont szerinti tehermentesítési számlán történő jóváírása a tehermentesítés szerződésszerű teljesítésének minősül,
 - (d) a fennálló teher ingatlan-nyilvántartási törlésére szóló és ennek megfelelő alakú és tartalmú törlési engedélyét a Hitelező által elfogadott letéteményesnél letétbe kell helyeznie azzal, hogy a felszabadítás és kiadása feltétele a fenti (a) pont szerinti tehermentesítési összeg fenti (b) alpont szerinti tehermentesítési számlán a fenti (c) pont szerinti határidőben történő jóváírása, és ennek banki terhelési értesítővel (teljesítési igazolással) történő igazolása letéteményes részére azzal, hogy a Hitelező a jogosult személyének vizsgálata alapján diszkrecionális döntéssel elfogadhatja a letétbe helyezés helyett a jogosult arra vonatkozó kötelezettségvállalását, hogy a fenti (a) pont szerinti tehermentesítési összeg fenti (b) alpont szerinti tehermentesítési számlán a fenti (c) pont szerinti határidőben történő jóváírása esetében 8 (nyolc) banki munkanapon kiadja a fennálló teher ingatlan-nyilvántartási törlésére szóló és ennek megfelelő alakú és tartalmú törlési engedélyét.

- (ii) Amennyiben a fenti (i) (a) alpont szerinti tehermentesítési összeg a vételár kölcsönösszegen felüli részét (saját erő) nem haladja meg, a tehermentesítésnek a saját erő felhasználásával, a kölcsönből finanszírozott vételárhátralék esedékessé válásának előfeltételeként kell megtörténnie.
- (iii) Amennyiben a fenti (i) (a) alpont szerinti tehermentesítési összeg a vételár kölcsönösszegen felüli részét (saját erő) meghaladja, azonban nem haladja meg a kölcsönből finanszírozott vételárhátralék összegét, a tehermentesítésnek a kölcsönből finanszírozott vételárhátralék felhasználásával kell – kölcsön folyósítása előfeltételeinek teljesülését követően - megtörténnie úgy, hogy ebből elsőként a kölcsönösszegeből finanszírozott vételárhátralék fenti (i) (a) alpont szerinti tehermentesítési összeggel egyező összegű része kerül közvetlenül a teher jogosultja részére megfizetésre, míg a kölcsönösszegeből finanszírozott vételárhátralék fennmaradó része a törlési engedélyek kiadását és ingatlan-nyilvántartási előterjesztését, széljegyként történő iktatását követően teljesíthető az eladó részére. A jelen (iii) alpont szerinti teljesítési módot eladónak szerződésszerűként kell elfogadnia.
- (iv) Amennyiben a fenti (i) (a) alpont szerinti tehermentesítési összeg mind a vételár kölcsönösszegen felüli részét (saját erő), mind a kölcsönből finanszírozott vételárhátralék összegét meghaladja, azonban nem haladja meg a vételár kölcsönösszegen felüli részét (saját erő) és a kölcsönből finanszírozott vételárhátralék együttes összegét, az adósnak a teljes saját erőt a Hitelező kezéhez kell elsőként utalnia, és a tehermentesítés a Hitelezőhöz utalt saját erő és kölcsönből finanszírozott vételárhátralék együttes összege felhasználásával kell – kölcsön folyósítása előfeltételeinek teljesülését követően - megtörténnie úgy, hogy a Hitelező a hozzá utalt saját erő és a kölcsönből finanszírozott vételárhátralék összegéből elsőként fenti (i) (a) alpont szerinti tehermentesítési összeget utalja el a teher jogosultja részére, míg a kölcsönösszegeből finanszírozott vételárhátralék fennmaradó része a törlési engedélyek kiadását és ingatlan-nyilvántartási előterjesztését, széljegyként történő iktatását követően teljesíthető az eladó részére. A jelen (iv) alpont szerinti teljesítési módot eladónak szerződésszerűként kell elfogadnia.
- (v) Amennyiben a teher végrehajtási jog, a tehermentesítési szándéknyilatkozatot a bírósági végrehajtó teljes kintlévőségre (beleértve végrehajtói és végrehajtói kari díjakat, költségeket, jutalékot, sikerdíjat is) vonatkozó hivatalos igazolása helyettesíti, míg a tehermentesítési összeg teljesítési helye a végrehajtói letéti számla (azaz közvetlenül a végrehajtási jog végrehajtást kérői jogosultja részére nem történhet kifizetés).
- (vi) Amennyiben a fenti (i) (a) alpont szerinti tehermentesítési összeg a teljes vételár összegét meghaladja, a Hitelező egyedi jóváhagyása, tehermentesítéshez szükséges többletforrások eladó általi Hitelező által elfogadott módon történő rendelkezésre bocsátása, és a tehermentesítési eljárás egyedi Hitelező általi jóváhagyása szükséges.

16. Az előbbi 15. ponttól eltérően amennyiben az eladó a vevő kapcsolt vállalkozása, a tehermentesítésnek kizárólagosan saját erő felhasználásával és a kölcsönből finanszírozott vételárhátralék esedékessé válásának előfeltételeként kell megtörténnie, e célra a kölcsönből finanszírozott vételárhátralék nem használható fel.
17. Amennyiben a fenti 15. pont alapján tehermentesítés válik szükségessé, a tehermentesítés (és a kölcsönösszeg folyósításának ebből eredő speciális) időigényét kérjük fokozottan vegyék figyelembe az adásvételi feltételek meghatározása során, különös figyelemmel arra, hogy amennyiben a kölcsönből finanszírozott vételárhátralék a tehermentesítés forrása, ennek folyósítására a fenti 15. (i) (c) alpont szerinti határidőn túl csak az előzetes tehermentesítési szándéknyilatkozat Hitelező által elfogadott megfelelő módosításával nyílt mód.
18. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapja elintézetlen, folyamatban lévő kérelmet (széljegy) nem tartalmazhat.
19. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan nem képezheti házassági vagy élettársi vagyonközösség tárgyát, kivéve, ha a házastárs vagy élettárs is eladóként szerződő fél, vagy a Ptk. szerinti alakban és tartalommal az értékesítéshez hozzájárulását megadja a Hitelező által elfogadott módon.
20. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan nem képezheti haszonélvezeti jog, használat joga vagy egyéb hasonló dologi jog tárgyát, kivéve, ha a jog jogosultja eladóként szerződő fél és tehermentesítés a tulajdonjog átruházása keretében, arra vonatkozó elvárások megfelelő alkalmazásával biztosított, vagy a jog jogosultja a kölcsönből finanszírozott vételárhátralék esedékességének előfeltételeként e jog törléséhez ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas alakban és tartalommal hozzájárul. Tehermentesítés esetén az ingatlan adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a szerződő felek feltétel nélküli és visszavonhatatlan megállapodását és hozzájárulását, hogy a benyújtandó törlési engedély alapján a fennálló terhek törlése a Vevő tulajdonjogának bejegyzését megelőző ranghelyen történjen meg az ingatlan-nyilvántartásban.
21. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan nem képezheti haszonélvezeti jog vagy egyéb hasonló dologi jog tárgyát, kivéve, ha a jog jogosultja a kölcsönből finanszírozott vételárhátralék esedékességének előfeltételeként e joga gyakorlásáról írásban lemond.
22. Az ingatlan adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az Eladó és az ingatlan értékesítés általános forgalmi adó pozícióját, így különösen, hogy az Eladó az általános forgalmi adónak alanya-e, az ingatlan tulajdonjogának átruházása tekintetében általános forgalmi adó kötelezettség terheli-e, továbbá, hogy un. fordított adózás szabálya alkalmazandó-e.
23. Az ingatlan adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a vételár összegszerű és szöveges meghatározását, és a vételár teljesítésének pontos, naptári napokkal meghatározott ütemezését.

24. A kölcsönrel finanszírozott vételárrész kizárólag a vételár hátralékát képezheti, és az ingatlan adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a Vevő a vételárhátralékot azzal azonos összegű, Hitelezőtől igényelt MFB Pénzügyi Vállalkozás Refinanszírozási Konstruktó II. Program keretében igényelt kölcsön felhasználásával teljesíti. Amennyiben a Hitelező a kölcsönösszeget közvetlenül az Eladó ingatlan adásvételi szerződésben foglalt fizetési számlájára utalással folyósítja, Eladó ezt szerződésszerű teljesítésnek fogadja el.
25. A vételárhátralékon felüli vételárrészek teljesítését az Eladónak az ingatlan adásvételi szerződés aláírásával, vagy azzal azonos alakíságokkal megadott külön nyilatkozatban kell a vételárhátralék esedékessé válásának előfeltételeként igazolnia.
26. A vételárhátralék kizárólag átutalással, Eladó vagy letéteményes ügyvéd ingatlan adásvételi szerződésben meghatározott letéti számlájára teljesíthető, amely teljesítést az Eladónak az ingatlan adásvételi szerződés aláírásával szerződésszerűnek kell elfogadnia.
27. A Hitelező a kölcsön összegét egyebek között akkor folyósítja, ha (i) a folyósításig a kölcsön felhasználásával teljesíteni kívánt vételárhátralék teljesítési határideje nem telik el, vagy (ii) amennyiben eltelt, a szerződő felek az ingatlan adásvételi szerződés módosításával a teljesítési határidőt legalább 30 nappal meghosszabbítják, vagy az Eladó a vételárhátralék teljesítésére az ingatlan adásvételi szerződéssel azonos alakíságokkal megadott nyilatkozatával legalább 30 nappal meghosszabbítják póthatáridőt biztosít, mindkét esetben azzal, hogy Eladó vállalja, hogy a meghosszabbított póthatáridő elteltéig az ingatlan adásvételi szerződéstől nem áll el, továbbá a kölcsönösszeg folyósítása esetében azt kizárólag a vételárhátralékra számolja el, késedelmi kamatot, kötbért, egyéb járulékot nem számol fel, továbbá (iii) a folyósítás időpontja függőben tartás határidejét megelőző 10. banki munkanapnál későbbi nem lehet.
28. Javasoljuk, hogy a vételárhátralék fizetési határidejét a kölcsönigénylése és kölcsönszerződés megkötése szükséges időigényére, a kölcsön folyósítási feltételeire és ezek teljesítéséhez szükséges időre, a vételárhátralék Tájékoztatóban körülírt elvárt előfeltételeire tekintettel állapítsák meg.
29. Az ingatlan adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a kölcsönösszeg Hitelező általi folyósítását követően a szerződő felek az ingatlan adásvételi szerződést nem módosíthatják, illetve annak hatályát sem egyoldalúan, sem közös megegyezésükkel nem szüntethetik meg (ennek ellenére megtett jognyilatkozat érvénytelen), kivéve, ha ehhez a Hitelező előzetesen írásban hozzájárult.
30. Az ingatlan adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a Vevő a Hitelező javára a kölcsönösszeg és járulékai erejéig szóló első zálogjogi ranghelyű jelzálogjogot, és ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat, kölcsönszerződés erre vonatkozó egyedi rendelkezése esetében vételi jogot alapít, amelyek a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg kerülnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, illetve feljegyzésre. Amennyiben az ingatlan az ingatlan adásvételi szerződés megkötésekor terhelt, szükséges továbbá, hogy az Eladó ranghely fenntartásáról a Hitelező javára lemondjon, és e tény az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.

31. Az ingatlan adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a szerződő felek kötelezettségvállalását, miszerint a másik fél kérésére bármely további ellenszolgáltatás nélkül kötelesek aláírni, kiadni és benyújtani minden olyan további dokumentumot és megtenni minden olyan intézkedést, ami általában elvárható abból a célból, hogy az ingatlan tulajdonjogának Vevőre történő átírása mielőbb megtörténjen, továbbá, hogy Vevőnek az ingatlanra vonatkozó jogai, tulajdonosi jogcíme és érdekei védelemben részesüljenek, valamint hogy az ingatlan adásvételi szerződésben meghatározott jogügyletet megvalósítsák.