

Compravendita immobiliare in Ungheria agli avvocati

A differenza di quanto previsto dalla normativa italiana, dove per procedere alla compravendita immobiliare è necessario il rogito notarile, in Ungheria, ai sensi dell'art. 32 (2), c) e d) della legge CXLI del 1997 “sulla procedura catastale”, è facoltà delle parti della compravendita decidere se procedere con il rogito presso un avvocato o presso un notaio.

Giova sottolineare come, nonostante tale previsione normativa consenta di scegliere liberamente a quale professionista rivolgersi, la quasi totalità delle compravendite immobiliari venga effettuata dagli avvocati, che, nel ruolo di pubblici ufficiali, controllano l'identità del venditore e dell'acquirente, che l'atto abbia tutti i requisiti previsti dalla legge e che lo stesso risponda alla reale volontà delle parti.

Per quanto concerne il principio che regola l'acquisto della proprietà di beni mobili o immobili, l'ordinamento ungherese si discosta dalla tradizione codicistica francese, sulla cui base si fonda anche l'ordinamento italiano, dove il trasferimento della proprietà avviene secondo il principio c.d. „consensualistico”.

L'ordinamento ungherese si fonda, infatti, sul principio c.d. “realistico” proprio della tradizione romana e ancor oggi presente in molti ordinamenti di impostazione germanica. Il passaggio della proprietà avviene, quindi, non sulla base del consenso reciprocamente scambiato fra le parti, ma solo a seguito della consegna, qualora si tratti di beni mobili, ovvero a seguito della avvenuta trascrizione presso il Catasto, qualora si tratti di beni immobili.

La trascrizione, quindi, riveste una fondamentale importanza non solo al fine di tutelarsi nei confronti di terzi eventuali successivi acquirenti, ma anche al fine di verificare se si stia acquistando dall'effettivo proprietario dell'immobile.

Giova sottolineare, sul punto, che assai frequentemente in Ungheria si concludono contratti di compravendita con i venditori che, non avendo ancora completato il procedimento di trascrizione, in realtà non possono considerarsi proprietari dell'immobile.

Qualora si dovesse operare in tal modo si correrebbe, quindi, il rischio, qualora il Venditore non risultasse essere proprietario, di non avere acquistato alcunché, potendosi solo in tal caso richiedere il risarcimento dei danni subiti al venditore.

Un altro aspetto di fondamentale importanza è quello di regolare contrattualmente con attenzione il momento in cui il Venditore rilascia, come richiesto della legge ungherese, una espressa dichiarazione con cui consente all'acquirente di richiedere la trascrizione del proprio acquisto. In mancanza di tale espressa dichiarazione, infatti, il Catasto non procede alla trascrizione.

ITALIA
VIA LEOPARDI N° 22
31010 MARENO DI PIAVE TV
+39.347.8022372

UNGHERIA
1055 BUDAPEST
HONVED U. 38.IV/7
+36.70.3452680

E-MAIL:
sacco@consulenzalegaleungheria.it

WEB:
www.consulenzalegaleungheria.it

L'acquisto immobiliare, come a tutti ben noto, rappresenta un momento particolarmente delicato sia per i venditori, che rischiano di non ricevere l'intero corrispettivo pattuito, sia per gli acquirenti, i quali rischiano di effettuare un acquisto a non domino.

Al fine di evitare tali problematiche è assolutamente suggeribile che entrambi siano assistiti e tutelati passo a passo da specialisti del settore.

Per quanto riguarda il venditore, per meglio tutelarne il diritto a percepire il corrispettivo della compravendita, l'ordinamento ungherese prevede la possibilità di effettuare la vendita con riserva della proprietà fino all'integrale corresponsione del prezzo di acquisto.

Per quanto riguarda i rischi del compratore, solo una volta analizzata la visura catastale aggiornata dell'immobile nonché i precedenti passaggi di proprietà di cui il medesimo immobile è stato oggetto, è possibile essere certi dell'effettiva titolarità del venditore e dei rischi eventualmente derivanti dalla precedenti compravendite.

Avv. Davide Sacco