

Kedves Felhasználóink és leendő Felhasználóink!

Visszatérő probléma **ingatlan adásvételénél, ingatlan árverésnél**, mikor az új tulajdonos hozzánk fordul a közművet átírtatni, új szerződést kíván kötni, akkor szembesül az előző tulajdonos, vagy bérlő által felhalmozott – kiegyenlítettlen – tartozással.

Értetlenül állnak a helyzet előtt, ekkor rendszerint arra hivatkoznak, hogy ők az ingatlant **tehermentesen** vásárolták.

Amennyiben **az ingatlan tulajdonjogát adásvétel útján szerezték meg**, akkor ez a szerződés ügyvéd előtt kötött és az adásvételi szerződés kötelezően feltünteti az ingatlan terheit. Azonban az ügyvéd a tulajdoni lap tanúságát veszi alapul. Amennyiben a Földhivatal által nyilvántartott adatok alapján az ingatlan mentes minden olyan jogi akadálytól, vagy kötelezettségtől, amely a vevő tulajdonszerzését, vagy az ingatlan használatát korlátozná, bekerül a szerződésbe az alábbi mondat:

„Eladó szavatolja, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes”

Vizsgáljuk meg, hogy ez mit jelent valójában:

1. **Permentesség:** Az ingatlan ellen nincs folyamatban olyan per, amely a tulajdonjogot érintené.
2. **Tehermentesség:** Az ingatlant nem terhelik olyan jogok, mint például jelzálog, elidegenítési és terhelési tilalom, haszonélvezeti jog vagy szolgalmi jog.
3. **Igénymentesség:** Nincs harmadik félnek olyan követelése vagy joga az ingatlannal kapcsolatban, amely a tulajdonjogot korlátozná, netán az ingatlan értékét csökkentené.

Azonban az igénymentesség nemcsak a látható, a tulajdoni lapon szereplő jogokat jelenti, hanem az olyan rejtett kockázatokat is, amelyek később problémát okozhatnak, például a **hátralékos közüzemi tartozásokat**.

Tehát, ha fenti problémába ütközünk, biztos, hogy az adásvételénél az eladó nem mutatta be vevő részére a szolgáltatók által, általunk kibocsátott nullás igazolást. Ebből adódik, hogy az adásvétel tárgya, maga az ingatlan nem igénymentes.

Sajnos az ingatlan árverésen szerzett ingatlanokkal még nagyobb arányban fordul elő ez a probléma. Rendszeresen találkozunk olyan ingatlanárverési adatlapokkal, melyen csak a tehermentesség van feltüntetve.

Fontos kiemelnünk Ügyfeleinknek, mivel saját érdekük, hogy köztartozás mentes ingatlan tulajdonjogát szerezzék meg, minden esetben kérjenek az eladótól, árverezőtől nullás igazolást az adott ingatlanra vonatkozóan.

Mikor ezzel a problémával szembesülnek az ügyfélszolgálatainkon, akkor már késő sajnos.