

## **Milyen feltételekkel adhatom el a jelzáloggal terhelt lakásomat, amelyre hitelt vettem fel?**

A bankok a hitelnyújtás feltételeként az esetek többségében valamilyen fedezetet igényelnek, hogy ezzel teremtsenek biztosítékot arra, hogy az általuk kölcsönadott pénzt a kamataival együtt visszakapják.

Ilyen fedezet lehet például a jelzáloggal terhelt lakás. A jelzáloggal terhelt lakás azért jelent a banknak fedezetet, mert abban az esetben, ha az adós fizetése képtelenné válik, a bank zálogjoga alapján a jelzáloggal terhelt lakás árából más hitelezőket megelőzően lesz jogosult megtérítésre, azaz a lakás le lesz kötve a bank követelése javára.

A jelzálogjog önmagában a lakás értékesítését tehát nem akadályozza. Ilyenkor az eladó és a vevő előtt több lehetőség áll, lehetséges például az, hogy a vevő zálogjoggal terheltlen vegye meg a lakást. De gyakoribb megoldás az, hogy a vételár terhére a felek tehermentesítik az ingatlant, azaz a vevő által megfizetett vételár egy részét a banknak utalják át, amely miután a tartozást felé rendezték, hozzájárul a zálogjog törléséhez.

Sok esetben azonban a bankok nemcsak jelzálogjogot, hanem elidegenítési és terhelési tilalmat is bejegyeztetnek az ingatlanra, amely kizárja, hogy a tulajdonos a bank hozzájárulása nélkül értékesítse a lakását. Az elidegenítési és terhelési tilalom tehát nagyon erősen korlátozza a tulajdonost: lényegében azt jelenti, hogy a tulajdonjog másra nem ruházható át és a tulajdon tárgya biztosítékul sem adható.

**Ismerősöm kb. 8 hónapja vásárolt egy ingatlant. A vételár felével rendelkezett csak, így hitelt kellett felvennie. Az életkora miatt ő már nem kapott, így a hitelt a barátnője vette fel. Az ingatlan fele ezért a barátnő nevére lett bejegyezve, viszont a törlesztő részleteket teljes egészében az ismerősöm fizeti. Ha a kapcsolat megromlik, és szakítás lenne a vége, a hölgyé marad az ingatlan fele?**

Ha a hölgy az ingatlan-nyilvántartásba  $\frac{1}{2}$  arányban tulajdonosként be lett jegyezve, az azt jelenti, hogy ő az ingatlannak felerészben a tulajdonosa, a tulajdonosi jogok őt a kapcsolattól vagy annak megszakadásától függetlenül megilletik. Az, hogy a törlesztő-részleteket más fizeti helyette, vele szemben a tulajdonrésze elvonására irányuló igényt önmagában nem alapoz meg.

Természetesen a helyzet jogszerű rendezése érdekében fontos pontosan tisztázni azt, hogy milyen jogcímen fizetik be a hölgy helyett a törlesztő-részleteket: például az kölcsönnek vagy ajándéknak minősül-e? Ha a hölgynek adott kölcsönről van szó, annak visszafizetését a kölcsönadó követelheti, ajándék visszakérésére azonban csak nagyon szűk körben van mód. Ezek a kérdések a felek egybehangzó akaratnyilatkozata, illetve nyilatkozat hiányában a felek feltehető akarata szerint dőlnek el.

A felek szerződési akaratától függően a törlesztő-részletek megfizetése akár a hölgy tulajdonrészének megvásárlására is elvezethet: ugyanis a hölgy adásvételi szerződéssel akár el is adhatja tulajdonrészét, ebben az esetben a helyette befizetett törlesztő-részletek a javára megfizetett vételárrészletnek minősülhetnek.

**Egy ismerősöm két éve azzal keresett meg, hogy hitelt szeretne felvenni, de ehhez zálogingatlanra lenne szüksége. Azt ígérte, hogy ha a házam a hitel biztosítékaul adom, „honoráriumként” a hitel egy kisebb részét közvetlenül nekem átadja, azt vissza sem kell fizetnem. Ez így is történt. Az ismerősöm egy ideig a törlesztő-részleteket is pontosan fizette, több hónapja azonban arra hivatkozva, hogy nincs pénze, nem törleszt. A bank nálam jelentkezett. Mit tehetek?**

A zálogjog lényege, hogy a hitelező a zálogtárgyból, ha az adós nem teljesít, kielégítést kereshet. A zálogtárgy a hitelező biztosítéka, az kifejezetten arra az esetre van lekötvve, ha az adós nem fizeti meg az adósságát, és ez a lekööttség független attól, hogy a zálogtárgy az adósé-e vagy sem: a zálogtárgyra a hitelező végrehajtást vezethet akkor is, ha az harmadik személy tulajdona. Aki tehát zálogba adja a házát, az azt az igen nagy kockázatot vállalja, hogy végül esetleg neki kell az adós helyett fizetni, illetve ha nem tud fizetni, ő veszítheti el a házát az adós helyett.

A hitelezőnek ugyanis nem kötelessége azt vizsgálni, hogy az adós miért nem fizet, és nem kötelezettsége az sem, hogy először az adóson próbálja behajtani az adósságot, hiszen éppen azért kötötte le zálogként az ingatlant, hogy abból nemfizetés esetén biztos megtérüléshez juthasson. Ha esedékességkor a hitelt az adós nem fizeti vissza, a bank közvetlenül a zálogkötelezetthez fordulhat.

Ha a bank az általa adott hitel összegét a zálogtárgyból veszi vissza, a zálogtárgy tulajdonosa azt túrni köteles, de egyben a banknak az adóssal szembeni követelése is átszáll rá: ezt követően a bank jogutódjaként ő léphet fel az adóssal szemben. Természetesen e fellépés sikere azon múlik, hogy az adósnak is van-e vagyona.

**Amennyiben Önnek is megoldandó kérdése van, keressen bizalommal a 06-30-69-060-79-es mobil vagy 06-66-447-950-es vezetékes számon!**