

TÁJÉKOZTATÓ (3)

A lakáscélú támogatás biztosítékaul az állam javára bejegyzett jogok törlése

Törlés önkéntes visszafizetés nyomán

Ha a támogatást igénybevevő személy tehermentesíteni kívánja az ingatlant, az állami támogatást a **10032000-01034080 „Lakástámogatások visszafizetése”** bevételi számlára kell visszafizetnie. **2020. március 1-jétől** a jelzálogjog töröltetése érdekében a támogatást igénybevevő személynek kérelemmel kell fordulnia a támogatott ingatlan fekvése szerint illetékes **megyei kormányhivatalhoz, Pest megye vagy a főváros területén fekvő támogatott lakás esetén Budapest Főváros Kormányhivatalához** (a továbbiakban: **kormányhivatal**), ahol az állami támogatás kincstári bevételi számlára történő visszafizetését, illetve kamattámogatás esetén a támogatott hitel megszűnésének banki igazolását ellenőrzik. Ha az ellenőrzés az előbbieket rendben találja, akkor a kormányhivatal az illetékes ingatlanügyi hatósághoz címzett törlési engedély, valamint ingatlan-nyilvántartási kérelem ingatlanügyi hatósághoz való megküldésével intézkedik a jelzálogjog töröltetésére. Ha a támogatási ügyben az állami igény érvényesítésére hatósági eljárás indul, a támogatás visszafizetése akkor fogadható el önkéntes teljesítésként, ha a ténylegesen folyósított támogatás kamatokkal növelt összegét legkésőbb a végleges döntés kézhezvételét megelőző napon utalták. Lehetőség van olyan önkéntes befizetésre is, amelynek a büntetőeljárás terheltje vagy a feltételes ügyészi felfüggesztéssel érintett személy kíván eleget tenni annak érdekében, hogy a bíróság az okozott kár részbeni vagy egészében történő megtérítését a büntetéskiszabás körében értékelni tudja, vagy teljesítse az ügyészi rendelkezést. A befizető azonosítás érdekében – támogatási ügyenként külön-külön – a támogatott személy (aki helyett, akivel egyetemlegesen a büncselekmény terheltje teljesít) neve, adószáma és a támogatott ingatlan helyrajzi száma szükséges, míg a tényleges befizetőnek (a büncselekmény terheltjének, a feltételes ügyészi felfüggesztéssel érintett személynek) elegendő a neve, és ha még lehetséges, a címe. Ha a teljesítés részleges, a fennmaradó követelés mértékéig az adósok hatósági határozattal egyetemlegesen kötelezhetők a visszafizetésre.

Törlés jelzálogjog újabb ingatlanra való közvetlen átjegyzése nyomán

Az eljárás a támogatott személy bejelentésére/kérelmére indul. Ha a támogatással épített/vásárolt lakás elidegenítését követően a tulajdonos lakásigényét másik lakás vásárlásával/építésével kívánja kielégíteni, a kormányhivataltól kérheti a jelzálogjog, továbbá az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom másik ingatlanra történő átjegyeztesét. Az átjegyzésről szóló határozat alapján az illetékes ingatlanügyi hatóság előbb az újabb lakásra jegyzi be a terhet, majd az eredetiről törli. Ha az eljáró hatóság a közvetlen átjegyzésről hozott érdemi döntésében vagy a visszafizetési kötelezettség felfüggesztésének megszüntetése nyomán a támogatást részben vagy egészben visszafizetendő költségvetési támogatásnak minősíti és a támogatás összegét előzetesen kincstári letéti számlán nem helyezték el, a kormányhivatal a kötelezettet tértivevényes levélben, a kézhezvételtől számított nyolc napos határidő megjelölésével önkéntes teljesítésre hívja fel. A felhívás eredménytelensége esetén a kormányhivatal a visszafizetésre kötelezésről hatósági határozattal dönt. Azokban az esetekben, amikor a kormányhivatal részbeni átjegyzésről hoz határozatot, és visszafizetési kötelezettséget állapít meg, valamint a támogatott személy a jelzálogjognak másik ingatlanra történő átjegyzése iránti kérelmét megelőzően a támogatás összegét kincstári letéti számlára befizette, akkor a letétbe helyezett összeg arányos része a központi költségvetés javára visszafizetett támogatásnak minősül, amelynek átvezetésére a

lakástámogatási hatóság határozattal intézkedik. Ha az elhelyezett letét összege meghaladja a visszafizetésre előírt összeget, akkor a Magyar Államkincstár a visszafizetési számlára át nem vezetett összeget a letevő, vagy a letevő rendelkezése szerinti személy számára visszautalja.

Törlés megelőlegező kölcsön kamattámogatása esetén

Ha az igénylő házaspár gyermekvállalását teljesíti, úgy a hitelintézet kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál az általa nyújtott lakásépítési/lakásvásárlási kedvezményt megelőlegező kölcsön tőkeösszegére bejegyzett jelzálogjog töröltetését az ingatlan-nyilvántartásból, és egyúttal bejegyezteti az állam javára a lakásépítési vagy lakásvásárlási kedvezmény utáni jelzálogjogot. A megelőlegező kölcsönhöz kapcsolódó állami kamattámogatás biztosítékául bejegyzett jelzálogjog töröltetéséről a kormányhivatal a támogatott kérelmére az illetékes ingatlanügyi hatósághoz címzett törlési engedély, valamint ingatlan-nyilvántartási kérelem ingatlanügyi hatósághoz való megküldésével, abban az esetben intézkedik, ha az ingatlan tulajdoni lapjára a lakásépítési kedvezményt az ingatlanügyi hatóság bejegyezte. Az ügyintézés határideje 30 nap. Ha az igénylő házaspár gyermekvállalását nem, vagy csak részben teljesíti, úgy köteles az állam javára a meg nem született gyermekre eső összeg után – a folyósító hitelintézet útján – részletekben megfizetni az állam által a megelőlegezés időtartama alatt a hitelintézet számára kifizetett kamatösszeget. A kormányhivatal a támogatott ingatlanról mindaddig nem törölteti a jelzálogjogot, amíg a támogatottak igazoltan vissza nem fizetik a hitelintézet által megállapított összeget. Ha a kormányhivatal – a hitelintézet engedélye nyomán – a megelőlegező kölcsön kamataival, költségeivel kapcsolatos állami igény felfüggesztéséről határoz, és az ügyfél az ingatlanát tehermentesíteni akarja, a törlési engedély kibocsátása előfeltételeként az állam által az ügyfél helyett addig ténylegesen megfizetett összeg helyezendő kincstári letétbe.

Törlés abban az esetben, amikor a fedezeti és a cél ingatlan elkülönül

Ha a hitelintézet által állami kamattámogatással nyújtott kölcsönökből épített, vásárolt, bővített, illetve korszerűsített ingatlan nem volt fedezete a kölcsönnek, úgy erre az ingatlanra – az ingatlan-nyilvántartásba az említett követelések megszűnéséig, illetőleg teljes visszafizetésükig – az állam javára elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztek be. Ha a törléshez való hozzájárulás iránti kérelmet arra való tekintettel nyújtják be, hogy:

- a) a hitel futamideje alatt annak céljából szolgáló ingatlan válik a hitel fedezetévé, vagy
- b) a hitelcél szerinti ingatlant értékesítették, vagy
- c) az ingatlan lebontása természeti katasztrófa következtében vált szükségessé,
- d) a kölcsönt visszafizették

a kormányhivatal a törlés iránt intézkedik.

Törlés visszafizetésre kötelező hatósági határozat teljesítését követően

Az eljárás hivatalból folyik a hatósági eljárás lezárását követően. Ha a végleges határozat alapján a kötelezett eleget tesz a fizetési kötelezettségének, megszűnik az állam igénye az ingatlanra, a bejegyzett jelzálogjog a biztosító ténnyel (az elidegenítési és terhelési tilalommal) együtt törölhető az ingatlan-nyilvántartásból.

Törlés eredménytelen végrehajtás, elévülés esetén

Hivatalból törölteti a kormányhivatal a jelzálogjogot a más hitelező kezdeményezésére indult bírósági végrehajtási eljárásban a végrehajtás eredménytelenségét vagy annak eredményességét, de az állami igény kielégítetlenségét megállapító bírósági végrehajtó által kiadott értesítés alapján, ha a jogszabályban előírt 5 vagy 10 év már letelt, és a végrehajtási ügyben az államot képviselő szerv nem fizetett költségelőleget. Továbbá akkor is, ha a végrehajtási eljárás a második ingatlanárverés

sikertelensége következtében szünetel, és a szünetelés alatt az állami igény időtartama eltelt. Ha az államot képviselő szerv költségelőleget fizetett, akkor a törlési engedély kiadása előtt a kormányhivatal az adóst felhívja, hogy a végrehajtási eljárásban a zálogjogosulti bekapcsolódás okán felmerült valamennyi költséget térítse meg, és a törlési engedélyt csak a teljesítést követően adja ki. A törlés iránt a kormányhivatal az illetékes ingatlanügyi hatósághoz címzett törlési engedély, valamint az ingatlan-nyilvántartási kérelem ingatlanügyi hatósághoz való megküldésével intézkedik. Az állami igény érvényesítése iránt indult bírósági végrehajtási eljárás eredménytelensége nyomán a jelzálogjogot törölni akkor lehet, ha a végrehajtáshoz való jog is elévült. Nyugszik az elévülés a végrehajtási eljárás felfüggesztésének az időtartama alatt. A jelzálogjog bejegyzése az elévülés nyugvása szempontjából a végrehajtási eljárás felfüggesztésével esik egy tekintet alá. Az ügyintézés határideje a megkeresés, a kérelem beérkezésének napját vagy a hivatalból való észlelés napját követő naptól számított 30 nap.

Törlés a határozott idő lejártakor

Az ügyfél által benyújtandó a kérelem, szükség szerint meghatalmazás, adásvételi szerződés vagy használatbavételi engedély/a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének bejelentése megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány, a 2011. december 14. napjától benyújtott utólagos kedvezmény iránti kérelem esetén az utólagos támogatás jóváírására (igénybevételére) kötött szerződés. Az elidegenítési tilalomra meghatározott jogszabályi határidő lejártának megállapítása mellett feltétel az is, hogy az ügyfél támogatási ügyében nem lehet a támogatás visszafizetési kötelezettség felfüggesztéséről rendelkező közigazgatási döntés érvényben. Ha az újabb ingatlan megszerzését a támogatott személy nem igazolta, a támogatás visszafizetésének van helye attól függetlenül, hogy időközben az államot illető biztosítékok jogszabályban meghatározott időtartama eltelt. Ha az állami támogatás visszakövetelése iránti bírósági, illetve közigazgatási hatósági eljárás indult, a törlésnek a határozott idő elteltével sincs helye. Ha a törlési kérelem benyújtásakor a támogatási szerződésből, illetve jogszabályból folyó, alapvetően adminisztratív (bejelentés, bemutatás, bejegyzés), **utóbb pótolható** kötelezettség elmulasztására merül fel adat, a támogatott személyt a lakástámogatási hatóság a kötelezettsége teljesítésére hívja fel. A törlés iránti intézkedés a kötelezettség teljesítését követően történik. Ha a támogatott a felhívás ellenére a kötelezettségét nem teljesíti, vele szemben támogatás visszafizetése iránti eljárást indul. A törlés iránt a kormányhivatal a törlési engedély, valamint ingatlan-nyilvántartási kérelem nyomtatványok ingatlanügyi hatósághoz való megküldésével intézkedik. Az eljárás kérelemre indul, az ügyintézési határidő 30 nap.

Eljárás tűz, gázrobbanás, ipari katasztrófa, árvíz, földcsuszamlás, földrengés következtében megsemmisült ingatlan esetén

Figyelemmel a polgári jogi szabályra, amely szerint a zálogtárgy elpusztulásának, illetőleg értékcsökkenésének pótlására szolgáló biztosítási összeg, kártérítés a zálogtárgy helyébe lép, illetőleg a zálogfedezet kiegészítésére szolgál, valamint jelzálogjog esetében mind a tulajdonos, mind a jogosult ennek az értéknek a zálogtárgy helyreállítására fordítását követelheti, a kormányhivatal a tűz, gázrobbanás, árvíz, földcsuszamlás, földrengés következtében megsemmisült lakóingatlanra tekintettel kifizetett biztosítási összegnek a zálogtárgy helyreállítására, vagyis a támogatott ingatlan felépítésére való fordítását követeli, kivéve a támogatott és együttköltöző családtagjaik szándékos károkozását vagy az általuk bűncselekménnyel okozott kárt, amely esetén a támogatási összeget vissza kell követelni, és úgy rendelkezni, hogy az állami igényt fedező biztosítási összeget a biztosító a Magyar Államkincstár által vezetett számlára utalja. A biztosítási összeg rendeltetésszerű felhasználását jelentheti az is, ha a károsult támogatott a lakásigényét újabb lakás vásárlásával elégíti ki, és a kormányhivatal

átjegyzésről határoz. Ha biztosítás, kártérítés, kártalanítás útján a keletkezett kár nem térül meg, akkor a kormányhivatal az ingatlanon lévő állami igény törléséhez a határozott idő lejártát – ha végrehajtás indult, akkor a végrehajtási jog elévülését – követően járul hozzá. Ha a támogatott ingatlan pusztulását szándékosan vagy bűncselekménnyel okozták, a támogatást akkor is visszaköveteli a kormányhivatal, ha a zálogtárgy helyébe más biztosíték nem lép. Utóbbi esetben az állami jelzálogjog, illetve az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom az újabb ingatlanra nem jegyeztethető át.

Ha a kormányhivatal a fenti ügyekben a törléshez nem járul hozzá, az ügyfél a jognyilatkozat pótlása iránt bírósághoz fordulhat.

* * *