

## 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. A jelzálogjog töröltetése érdekében a támogatást igénybevevő személynek kérelemmel kell fordulnia a támogatott ingatlan fekvése szerint illetékes **megyei kormányhivatal megyeszékhely szerinti járási hivatalához, Pest megye vagy a főváros területén fekvő támogatott lakás esetén Budapest Főváros Kormányhivatalának XIII. Kerületi Hivatalához** (a továbbiakban: **járási hivatal**), 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 járási hivatal 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, illetve teljesítse az ügyészi rendelkezést. A befizető azonosítás érdekében – támogatási ügyenként külön-külön – a támogatott személy (aki helyett, akivel egyetemlegesen a bűncselekmény terheltje teljesít) neve, adószáma és a támogatott ingatlan helyrajzi száma szükséges, míg a tényleges befizetőnek (a bűncselekmény 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 a támogatási összeg letétbe helyezése nyomán

A törlési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő kibocsátásához az ügyfél részéről benyújtandó a hozzájárulás iránti kérelem, a visszafizetési kötelezettség felfüggesztését elrendelő végleges hatósági határozat, valamint az igazolás a támogatás összegének letéti számlára történő befizetéséről. Az ügyintézési határidő a törlésre irányuló kérelem benyújtását követő 15 nap, ha a támogatás összegének letéti számlán történő jóváírása megtörtént. Az állami támogatás visszafizetési kötelezettsége felfüggesztésének időtartama alatt, ha a másik lakás megszerzése még nem történt meg, a támogatott személy kérelmére a jelzálogjog töröltetéséről a járási hivatal az illetékes ingatlanügyi hatósághoz címzett törlési engedély, valamint ingatlan-nyilvántartási kérelem megküldésével intézkedik, ha az állam által nyújtott támogatás összegét letétbe helyezték a Kincstár által vezetett **10032000-01501315 „Kincstár Lakáscélú kedvezmények letéti számla”-ra.**

#### 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 járási hivaltól kérheti a jelzálogjog, továbbá az azt biztosító elidegenítési és

terhelési tilalom másik ingatlanra történő átjegyeztetését. 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 járási hivatal a kötelezettet tértivevényes levélben, a kézhezvételtől számított nyolc napos határidő megjelölésével önkéntes teljesítésre hívja fel. A felhívás eredménytelensége esetén a járási hivatal a visszafizetésre kötelezésről hatósági határozattal dönt. Azokban az esetekben, amikor a járási hivatal 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 biztosítékaul bejegyzett jelzálogjog töröltetéséről a járási hivatal 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 15 nap. Ha az igénylő házaspár gyermekvállalását nem, vagy csak részben teljesíti, úgy köteles az állam javára a meg nem született gyermekekre eső összeg után – a folyósító hitelintézet útján – részletekben megfizetni az állam által a megelőlegezés időtartama alatt a hitelintézet számára kifizetett kamatösszeget. A járási hivatal a támogatott ingatlanról mindaddig nem törölteti a jelzálogjogot, amíg a támogatottak igazoltan vissza nem fizetik a hitelintézet által megállapított összeget. Ha a járási hivatal – 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 céljául szolgáló ingatlan válik a hitel fedezetévé, vagy
- b) a hitelcél szerinti ingatlant értékesítették, vagy
- c) az ingatlan lebontása természeti katasztrófa következtében vált szükségessé,

a járási hivatal 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 járási hivatal 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 járási hivatal 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 töröltetés iránt a járási hivatal 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 15 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 töröltetés iránt a járási hivatal a törlési engedély, valamint ingatlan-nyilvántartási kérelem nyomtatványok ingatlanügyi hatósághoz való megküldésével intézkedik. Az eljárás kérelemre indul, az ügyintézési határidő 15 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 járási hivatal 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 együttműködő 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 járási hivatal átjegyzésről határoz. Ha biztosítás, kártérítés, kártalanítás útján a keletkezett kár nem térül meg, akkor a járási hivatal 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 járási hivatal, 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 járási hivatal a fenti ügyekben a törléshez nem járul hozzá, az ügyfél a jognyilatkozat pótlása iránt bírósághoz fordulhat.

\* \* \*