

## TÁJÉKOZTATÓ (3)

### A lakáscélú támogatás biztosítékaul az állam javára bejegyzett jogok törlése

#### Törlés önkéntes visszafizetés nyomán

Ha a támogatást igénybevevő tehermentesíteni kívánja az ingatlant, az állami támogatást a **10032000-01034080 „Lakástámogatások visszafizetése”** bevételi számlára kell visszafizetnie. A jelzálogjog töröltetése érdekében a támogatást igénybevevőnek 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 (kerületi) 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 (kerületi) hivatal az illetékes ingatlanügyi hatósághoz címzett törlési engedély, valamint ingatlan-nyilvántartási kérelem nyomtatványok ingatlanügyi hatósághoz való megküldésével intézkedik a jelzálogjog töröltetéséről. Az ügyintézési határidő 15 nap. Ha a támogatási ügyben hatósági eljárás indul, a támogatásnak a kamatmentes visszafizetése akkor fogadható el önkéntes teljesítésként, ha a tőkeösszeget legkésőbb a hatósági ellenőrzés/eljárás megindításáról szóló értesítés kézhezvételét megelőző napon utalták. Az ezt követően befizetett összeg részteljesítésnek minősül, a kamatfizetési kötelezettség fennmarad. Lehetőség van olyan önkéntes befizetésre is, amelynek a büntetőeljárás terheltje kíván eleget tenni annak érdekében, hogy a bíróság az okozott kár részbeni vagy egészében történő megtérítését a büntetéskiszabás körében értékelni tudja. 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) elegendő a neve, és ha még lehetséges, a címe. Ha a teljesítés részleges, a fennmaradó követelés mértékéig az egyetemlegesen kötelezett személyek hatósági határozattal 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 jogerős 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. A 2012. szeptember 19-étől benyújtott átjegyzési kérelmek esetén a letét és a felfüggesztés tényét a járási (kerületi) hivatal állapítja meg. Az állami támogatás visszafizetési kötelezettsége felfüggesztésének időtartama alatt, ha a másik lakás megszerzése még nem történt meg, a támogatott kérelmére a jelzálogjog töröltetéséről a járási (kerületi) 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 (kerületi) hivataltól kérheti a jelzálogjog, továbbá az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom másik ingatlanra történő átjegyzését. 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 (kerületi) hivatal a kötelezettet térítvevényes levélben, a kézhezvételtől számított nyolc napos határidő megjelölésével önkéntes teljesítésre hívja fel. A felhívás eredménytelensége esetén a járási (kerületi) hivatal a visszafizetésre kötelezésről hatósági határozattal dönt. Azokban az esetekben, amikor a járási (kerületi) hivatal részbeni átjegyzésről hoz határozatot, és visszafizetési kötelezettséget állapít meg, valamint a jelzálogjognak másik ingatlanra történő átjegyzése iránti kérelmét megelőzően a támogatott 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 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 (kerületi) 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 (kerületi) hivatal a támogatott ingatlanról mindaddig nem törölteti a jelzálogjogot, amíg a támogatottak igazoltan vissza nem fizetik a hitelintézet által megállapított összeget. Ha a járási (kerületi) 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 nyújtott állami kamattámogatású kölcsönökből épített, vásárolt, bővített, illetve korszerűsített ingatlan nem fedezete a kölcsönnek, úgy erre az ingatlanra – az ingatlan-nyilvántartásba az említett követelések megszűnéséig, illetőleg teljes visszafizetésükig – az állam javára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni. Ha a törléshez való hozzájárulás iránti kérelmet arra való tekintettel nyújtják be, hogy:

- a) a hitel futamideje alatt annak céljával szolgáló ingatlan válik a hitel fedezetévé, vagy
  - b) a hitelcél szerinti ingatlant értékesítették, vagy
  - c) az ingatlan lebontása természeti katasztrófa következtében vált szükségessé,
- akkor a járási (kerületi) hivatal a törlés iránt intézkedik.

### **Törlés visszafizetésre kötelező hatósági határozat teljesítését követően**

Az eljárás hivatalból folyik a hatósági eljárás lezárását követően. Ha a jogerős határozat alapján a kötelezett eleget tesz 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 (kerületi) 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 (kerületi) hivatal az adóst felhívja, hogy a végrehajtási eljárásban a zálogjogosulti bekapcsolódás okán felmerült valamennyi költséget térítse meg, és törlési engedély csak a teljesítést követően adja ki. A töröltetés iránt a járási (kerületi) 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 töröltetni 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, 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 jogerős használatbavételi (Lakhatási, fennmaradási) engedély, illetve használatbavétel tudomásulvételét 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, attól függetlenül a támogatás visszafizetésének van helye, 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** támogatotti kötelezettség mulasztása kerül felszínre, a támogatott személyt a lakástámogatási hatóság a kötelezettsége teljesítésére hívja fel (Ket. 94. § (1) bekezdés a) pont). 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 (kerületi) 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 (kerületi) 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 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 járási (kerületi) hivatal átjegyzésről határoz. Ha biztosítás, kártérítés, kártalanítás útján a keletkezett kár nem térül meg, akkor a járási (kerületi) 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 (kerületi) 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 (kerületi) hivatal a fenti ügyekben a törléshez nem járul hozzá, az ügyfél a jognyilatkozat pótlása iránt bírósághoz fordulhat.

\* \* \*