

# Jelzálogjog töröltetése

Kedves Partnereink!

A jelzálogjog olyan szerződést biztosító kötelezettség, melyet jelzáloghitel felvételénél a bank bejegyeztet a hitel fedezetéül szolgáló ingatlanra a területileg illetékes Földhivatalnál az ingatlan-nyilvántartásba. (Persze nem csak ingatlan esetén lehet jelzálogjogot alapítani, lehet bármilyen nagyobb értékű eszközre vagy akár védjegyre is.) Az adós rendeltetésszerűen sajátjaként használhatja az ingatlant. Ha az adós nem törleszti a hitelét a szerződésnek megfelelően, akkor a jelzálogjog alapján a bank értékesítheti a szerződéskötéskor felajánlott ingatlant.

Ahhoz, hogy egy ilyen jelzálogjoggal terhelt ingatlant el lehessen adni (illetve valaki tehermentesen tudja megvenni) az adásvételi ügylet bonyolítása során törölni kell a terhet.

A földhivatali eljárási rendje szerint az iktatószámok sorrendjében történik egy ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzett széljegyeknek az intézése.

Az adásvételnél ingatlan vételárának a kiegyenlítése – jellemzően - akkor szokott megtörténni, ha már „tisztá a tulajdoni lap”. A földhivatalnak azonban a törlési engedélyt sorrendiségi szabály miatt időben később kellene intéznie, mint a tulajdonjog bejegyzését. Ez egy igazi 22-es csapdája! Eddig csak a földhivatali szabályokkal ellentétes módon lehetett ezt a furcsa helyzetet elintézni. Ha a hivatal látva a benyújtott dokumentumokat jobbra figyelmen kívül hagyta a sorrendiség szabályát.

2019. január 1-jétől az ingatlan-nyilvántartási jogszabály az alábbi rendelkezéssel bővült:

„A zálogjog, az ahhoz kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalom vagy elidegenítési tilalom, illetve a végrehajtási jog törlése tárgyában hozott határozatot a széljegyzett beadványok rangsorára való tekintet nélkül kell az ingatlan-nyilvántartásban átvezetni.”

Végre egy olyan jogszabályváltozást látunk, amely a gyakorlat igényéhez alakítja a szabályokat és az ügyfelek érdekát szolgálja! Ezzel a módosítással megszűntek az ügyintézés e szakaszához kapcsolódó felesleges és bosszantó többletköltségek és kellemetlenségek.

Nem szabad elfelejteni, hogy az ingatlanügyletek nagyon komoly körütekintést igényelnek úgy a vevőtől, mint az eladótól. Mivel számos jogág (tulajdonjog, jelzálogjog, adójog) érintett ezekben a kérdésekben, célszerű minden nagyobb értékű eszköz, s így az ingatlan adásvételénél is olyan szakemberekhez fordulni, aki azon a területen megfelelő szakértelemmel és jártassággal rendelkezik.

A többes szám annak szól, hogy bár az ingatlanügyletekkel foglalkozó ügyvédek egy része már adójogra is specializálódott, ha az ügyletben vállalkozás szereplő is van, célszerű az ügyletet a cég teljes működési feltételrendszerében vizsgálni. Ennek alapján figyelembe kell venni az általános forgalmi adóra, a nyereséget terhelő adókra, illetve a számviteli eredményre gyakorolt hatást is. Ezekre a kérdésekre viszont – a cég pénzügyi, vagyoni és jövedelmi viszonyainak az áttekintése után - a vállalkozás mögött álló könyvviteli szolgáltató tud megfelelő válaszokat adni.

Jelen írás alapja:

<http://jogado.hu/jelzalogtorles-start/>

Budapest, 2019. január 30.

Tisztelettel:

*dr. Sallai Csilla*

*Kamarai tag könyvvizsgáló*

*A honlapon található írások figyelem felhívó jelleggel készültek és tájékoztatásul szolgálnak. Felhívjuk a figyelmet honlapunk jogi nyilatkozatában foglaltakra, amely szerint írásainkban szereplő információk nem helyettesítik a szakmai tanácsadást és nem szolgálnak bármely döntés vagy cselekmény alapjául, azokat a konkrét esetekben mindenki csak a saját kockázatára használhatja fel, illetve az érintett szabályok kivonatos ismertetése, értelmezése miatt nem vállalhatunk felelősséget*